

1. Situation du bien concerné

Adresse : Avenue Kersbeek 94, à 1190 Forest.

Le bien est soumis à la réglementation régionale, n'est pas classé ni sur liste de sauvegarde, ni dans une zone de protection. Il n'est pas non plus situé dans une zone de PPAS.

Il n'est pas situé en ZICHEE et n'est pas repris sur l'inventaire Irismonument (Source Brugis.be).

Le permis initial daté du 17 mai 1912 présente une demande de bâtisse d'une maison unifamiliale.

Le 27 février 1914 une première modification en termes de volumétrie a été jointe au permis initial ; la transformation du grenier en chambre, ce qui implique la surélévation de la façade arrière et conséquemment la prolongation du tuyau de ventilation de l'égout au-dessus de la plateforme de la nouvelle partie à construire.

Le 16 septembre 1927 une modification a été apporté au permis en termes de volumétrie en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, à savoir la construction de deux annexes :

- Annexe 1 : Une nouvelle extension pour la création d'une nouvelle chambre au premier étage. La structure de la véranda existante est totalement démolie ainsi qu'une partie de la baie au premier étage en façade arrière.
- Annexe 2 : La prolongation vers la cour du volume à l'entresol qui abrite la salle de bain à cette époque et la construction au rez-de-chaussée d'une annexe sur la cour. Cela implique la démolition totale de la toiture à versants de la salle de bain. Une des conditions à respecter était d'éclairer et ventiler le nouveau WC avec une fenêtre ouvrant vers l'extérieur.

Le 8 février 1963, un nouveau permis a été déposé pour la transformation de l'ancienne cuisine en garage (sous-sol).

Le 26 février 1965, encore un nouveau permis a été déposé pour la prolongation de la volumétrie au rez-de-chaussée : la construction d'une annexe 3 à usage de salle de bain.

Depuis lors, des différences volumétriques sont visibles en façade arrière, entre la situation de droit et la situation de fait.

La façade arrière proposée et autorisée au permis de 1927 n'a pas été réalisée comme prévu. La situation actuelle pour certains éléments sur cette façade étant « d'origine », le présent permis en demande la régularisation. Pour la situation projetée, voir le point 2 ci-dessous.

Il est à noter que sur Bruciel, on distingue les volumétries actuelles très clairement sur la photo de 1971 (celle de 1961 est trop pixellisée) et, curieusement, ces volumétries semblent être déjà présentes sur la photo de 1953, même si celle-ci est moins claire et légèrement déformée.

2. Objet de la demande : descriptif succinct & motivation de l'objet de la demande

L'habitation est une maison unifamiliale mitoyenne composée sur le modèle type d'une maison bruxelloise, avec :

- RDC accueillant les pièces de vie, salon, séjour et cuisine. Cette dernière s'ouvre sur une terrasse donnant accès au jardin.
- La cave avec local chaudière, local vélos et buanderie accessibles par un escalier intérieur et garage accessible tant par l'intérieur que par l'extérieur.
- Le premier et le deuxième étage sont dédiés aux quatre chambres ainsi qu'aux deux salles d'eau existantes.
- Il n'y a pas de combles

Outre la demande de régularisation citée ci-dessus, la demande en situation projetée concerne la transformation de cette habitation en trois logements :

- Un grand logement 3 chambres en duplex au RDC et premier étage, avec jardin
- Un grand logement 1 chambre au 2ème étage
- Un généreux studio sous toiture au troisième étage
- Le mi sous-sol accueille les espaces de services pour ces logements (garage, vélos/poussettes, chaufferie, buanderie, local entretien, etc.)

Cette demande intervient car la maison est très grande et est sous utilisée, ce qui est particulier en regard de la pression démographique aujourd'hui à Bruxelles et des possibilités d'aménagements qu'offre l'édifice.

Cette demande d'adaptation en 3 logements passe par des modifications volumétriques et des aménagement intérieurs qui consistent en :

Au mi-sous-sol :

- Reconfiguration des espaces pour se conformer au niveau de confort attendu dans cette situation, aux prescriptions de prévention incendie et offrir les espaces de service habituel pour les logements : garage, vélos/poussettes, entretien, chaufferie, espace pour citerne eau de pluie, etc.

Au RDC :

- Reconfiguration du hall d'entrée, principalement, pour se conformer au niveau de confort attendu dans cette situation et aux prescriptions de prévention incendie

Au R+1 :

- La démolition de deux surfaces de dalle entre le RDC et le R+1 de manière à transformer le RDC et le R+1 en un seul duplex indépendant grâce à l'adjonction d'un nouvel escalier, ainsi qu'à offrir plus de lumière et de relation visuelle entre ces deux niveaux.
- Le surbaissement de 34cm du niveau du plancher dans le nouveau dressing de la grande chambre afin de permettre une hauteur libre minimale de 220 cm sous plafond dans ce local.
- La démolition d'une partie du mur porteur transversal entre la zone de dégagement et grande chambre existante, côté façade avant, pour la création d'une baie de porte, permettant ainsi de diviser la grande chambre existante en deux chambres de belles superficies.

Au R+2 & R+3 :

- La démolition de la toiture à versants existante et la surélévation des façades avant et arrière, d'une part sous forme de toiture à versants totalement alignée à la toiture à versants voisine du n°92 et d'autre part sous forme de chien assis, lui aussi aligné au niveau de faite du voisin n°92. Cela permet l'aménagement des espaces de vie d'un nouvel appartement une chambre au niveau du R+2 et d'un nouveau studio sur un nouveau niveau, R+3.
- La démolition d'une partie du mur porteur transversal entre la chambre et le WC existants, permettant un déplacement des pièces d'eau, la diminution de la surface disproportionnée de l'actuelle salle de bain et l'aménagement correct des espaces de vie.
- Le démontage des deux fenêtres en façade arrière, l'agrandissement d'une des baies tant en largeur qu'en hauteur, le démontage de la coupole existante sur toiture plate et fermeture de sa baie respective, de manière à permettre la construction d'une annexe en façade arrière de mitoyen à mitoyen, à une profondeur totalement alignée au mitoyen voisin n°92 permettant l'aménagement d'une chambre avec salle de bain intégrée.

L'adaptation de la volumétrie en hauteur s'intègre dans son contexte actuel et futur, en ce sens que des édifices R+3 existants en face à proximité directe du 94 dans la rue, ce qui en fait une volumétrie commune pour le quartier. Aussi, le futur projet voisin, destiné à remplir la dent creuse, se profile avec une volumétrie de même gabarit, la création du studio au R+3 permettra donc de s'accorder avec la future (potentielle) volumétrie de la dent creuse.

Architecturalement, le corps de bâti principe du 94 est conservé en façade avant, les modifications y sont intérieures, et la façade est conservée telle quelle sous la corniche existante. La rehausse se place dans le prolongement des cette volumétrie initiale, en se posant sur le volume avec corniche, et se distingue tout en restant discret au niveau de l'écriture architecturale ; les principaux enjeux étant :

- de trouver un équilibre formel entre ancien et nouveau, dont la prolongation en hauteur des « 2/3 » de la façade, la travée de la porte restant sous toiture en pente,
- de s'implanter dans les volumétries du quartier, comme cité ci-dessus au gabarit (R+3, ...) mais aussi d'une écriture architecture mêlant toit en pente et toiture plate, types de toitures présent dans ce morceau de rue,
- de développer des proportions harmonieuses pour le nouveau volume, dans le prolongement de cette thématique, de créer des baies généreuses qui permette de profiter adéquatement de lumière naturelle, de vue vers l'extérieur dans des proportions respectant la PEB et la générosité de la lumière,
- d'y intégrer les techniques durables pour l'édifice et les logements, dont les panneaux solaires et la PAC e.a.

En effet, cette demande de permis est aussi l'occasion de prévoir une « mise à jour » de la maison en termes énergétiques et durables.

3. Habitabilité

Les espaces sont généreux, le respect du RRU pour les dimensions des pièces s'est avéré simple à résoudre. Par ailleurs, un équilibre a été trouvé pour le respect des obligations PEB (surtout surchauffe) en regard des impositions de surfaces vitrées, souhaitées par le RRU et pour la lumière dans les locaux.

L'implantation d'un nouvel escalier entre le RDC et le R+1 permet nettement d'améliorer l'apport d'espace, notamment facilitant une organisation plus fonctionnelle et moins labyrinthique entre les différences de niveaux au R+1. Un exemple qui illustre bien une meilleure organisation et une meilleure habitabilité est celui de la suppression de l'actuelle longue chambre très étroite hors normes en façade arrière, ouvrant totalement cet espace sur la grande chambre, créant un dressing et une salle de bain d'usage exclusif de la chambre 01.

Toutes les interventions citées ci-dessus n'altèrent pas le caractère des « pièces en enfilade » de la maison.

4. Matérialités :

Les modifications en façade arrière figurent surtout à partir du niveau R+2 : l'extension au R+2 et le chien assis. Elle respecte la matérialité de la façade arrière existante, recouverte d'un crépi de teinte claire. Les nouveaux châssis sont identiques aux existants, en aluminium thermolaqués avec un vitrage super isolant, les divisions restent classiques et sobres, dans l'esprit de la façade arrière existante.

Pour ce qui concerne les châssis de la façade avant, les châssis existants sont maintenus et les nouveaux ont la même matérialité et teinte que les châssis existants. Ils reprennent les alignements et divisions des châssis existants et sont alignés au R+1 à ceux de la maison jumelée n°92. La nouvelle façade avant construite sera revêtue par un parement en brique teinte similaire aux briques de la façade avant existante.

5. Dérogations :

RRU – Titre I – Chap. 2 – Art. 4 et RRU – Titre I – Chap. 2 – Art. 6 :

La nouvelle toiture plate du 3^e étage dépassant les trois mètres de hauteur autorisés par rapport au profil mitoyen le plus bas et dépassant, pour partie, de plus de 3m en profondeur la toiture la moins profonde, il y a lieu pour cette question de solliciter une dérogation.

La volumétrie du projet a été établie en tenant compte des voisins : la nouvelle toiture plate du bâtiment est alignée au faîte du voisin n°92. Cependant, un raccord est réalisé entre les deux toitures : une « tranche » du 3^e étage reprend exactement le profil voisin, avant de permettre la rehausse avec une toiture plate. Notre demande de dérogation s'appuie aussi sur le fait que le voisin de droite a introduit une demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment entre le n°94 et le n°100. A notre connaissance, les hauteurs de ce nouveau bâtiment n'ont pas été remises en cause par le service d'Urbanisme de Forest, et celui-ci prévoit une hauteur supérieure au faîte du n°92 auquel notre projet s'aligne. Nous considérons dès lors que selon l'article 5 du Titre I du RRU, la hauteur de la façade avant du projet n'est pas supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Par ailleurs, en termes de gabarit, d'autres édifices sont R+3 dans la rue, à proximité directe, ce qui offre par similitude un raccord avec le quartier et les hauteurs existantes. L'objectif final du projet étant d'assurer un alignement harmonieux avec les bâtis adjacents, tant existant comme projeté ; le niveau de l'acrotère du nouveau chien assis devra s'aligner à la volumétrie validée par l'Urbanisme de Forest pour le futur projet voisin. Celui-ci permettra également, par la même occasion, de camoufler les panneaux solaires prévus en toiture.

Enfin, la largeur de la rue est marquée par une zone de recul du côté du projet, ce qui permet d'offrir un dégagement important entre les maisons se faisant face. La rehausse de toiture augmente certes le nouveau gabarit de la maison, tout en conservant des proportions urbaines ouvertes, en ce sens que l'ordre de grandeur de la nouvelle hauteur de façade correspond à la largeur entre édifices de part et d'autre de la rue. En termes d'ensoleillement, la rehausse est (quasi exactement) au sud du volume voisin, ce qui fait que l'ombre portée en milieu de journée se fera sur les toitures voisines. En fin de journée il n'y a pas réellement d'impact puisque la lumière de l'ouest fait face aux façades et est déjà plus basse.

RRU – Titre II – Chap. 3 – Art. 10 :

Au R+1, la nouvelle distribution des pièces du duplex permet de créer trois chambres de tailles confortables (+ de 9m² pour les chambres secondaires). La chambre 3 située au R+1 existant (duplex) a une surface éclairante inférieure aux 20% exigés (2 m² au lieu de 2.6m² si l'on prend en compte la surface de 13m² de la chambre). Elle nécessite dès lors une dérogation : compte tenu de la plus-value qu'offre la création de ce duplex 3 chambres en termes d'offre de logement pour le quartier, le choix a été ici de ne pas toucher aux fenêtres en façade avant et de ne pas en modifier sa composition, de telle sorte que la cohérence de la façade, témoignage d'une époque et ayant des qualités de composition claire, reste intacte. Aussi, la surface de 2 m² est supérieure à 1.8m² requis pour une chambre de min. 9m², catégorie dans laquelle se retrouve cette chambre.

6. SIAMU :

Procéder aux adaptations afin de garantir une conformité aux prescriptions de prévention incendie pour l'ensemble du bâtiment, à subordonner à l'avis SIAMU :

- Rendre REI60 les parois et plafonds de séparation avec le nouveau compartiment.
- Placer des portes EI30 dans les nouveaux accès aux communs et aux nouveaux locaux techniques.
- Rendre la toiture REI30
- Placer une porte d'entrée de logement EI30 antieffraction pour le nouveau logement en duplex.

Fait à Bruxelles, le 20 décembre 2022,

La demanderesse,

L'architecte,