

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

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 partielle d'une 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, et la reconfiguration spatiale associés, qui intègre l'escalier en lui-même, un nouvel espace dressing et l'accès à une salle d'eau.
- La création d'une baie dans le mur porteur transversal entre la zone de dégagement et grande chambre existante, côté façade avant, pour installer une porte permettant ainsi de diviser la (très) 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 d'un volume complémentaire sur deux plans : d'un côté un attique s'alignant sur la corniche du voisin, de l'autre un volume en retrait en toiture. Cette nouvelle adjonction volumétrique, intégrée au profil de la rue, 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 existent 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 – R+3 avec étage en toiture en retrait. Le projet fait donc la transition entre une haute maison de maître bruxelloise et un nouvel immeuble à appartement disposant d'une volumétrie plus contemporaine, lui-même implanté à côté d'immeubles à appartement R+3.

Architecturalement, le corps de bâti principal 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 de cette volumétrie initiale, en se posant sur le volume avec corniche sous forme d'un attique et d'un volume en retrait sur la toiture, tout en restant discret au niveau de l'écriture architecturale ; les principaux enjeux étant :

- de trouver un équilibre formel et de transition entre ancien et nouveau, dont la prolongation en hauteur des principes de composition de façade d'époque, représentée par le Nr 94 et certains voisins,
- 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 façades avant et arrière figurent surtout à partir du niveau R+2. En façade avant, l'extension au R+2 en attique sera revêtue par un parement en brique teinte similaire aux briques de la façade avant existante. Le volume en toiture, en structure bois est habillé de crépi sur isolant en façades avant et arrière, celle-ci en prolongation de l'enduit existant de la façade arrière. 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

5. Dérogations :

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 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.

RRU – Titre I – Chap. 2 – Art. 6 :

La nouvelle toiture plate du 3e étage dépassant les trois mètres de hauteur autorisés par rapport au profil mitoyen le plus bas, du côté de la façade arrière, il y a lieu pour cette question de solliciter une dérogation.

La volumétrie du projet a été établie en tenant compte des voisins : l'étage au +2 est aligné à la corniche du voisin du Nr 92, et l'étage en toiture fait la transition entre la volumétrie classique de la maison de maître au Nr 92 et la nouvelle volumétrie de l'immeuble à appartement voisin en construction. L'étage en toiture reste dans la volumétrie du voisin le plus haut pour la partie en façade avant. Côté arrière, une travée de toiture en pente est prévue au-dessus de la cage d'escalier du 94, offrant un raccord continu avec le Nr 92 à côté duquel est implanté un volume rectangulaire qui, stricto sensu, émerge de la volumétrie arrière du Nr 92 (pour une surface de +/- 5 m² côté Nr 92 et de +/- 3m² en coup côté Nr 100). Ce dépassement est en retrait du Nr 92, et est très localisé est impacte peu les volumétries, par ailleurs profondes, des immeubles voisins.

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 6 novembre 2023,