ICI

NOTE EXPLICATIVE
Rue Edison 56, 1190 Bruxelles

Situation historique

Le bien se situe au numéro 56 de la **rue Edison**, à Forest. Cette courte voie rectiligne relie la rue du Monténégro à l'avenue Wielemans Ceuppens. Elle a été bâtie en deux phases, principalement avec des maisons de style éclectique. La première phase de construction s'est déroulée entre 1910 et 1914. Le bien a été édifié durant cette période, sur la base d'un permis délivré en 1913. Un second permis, relatif à la construction d'une annexe, a été délivré en 1928, lors de la division du bien en quatre appartements.

Situation actuelle

Actuellement, à la suite du dernier permis délivré sous conditions en 2020 concernant le duplex du troisième étage et des combles, la destination licite du bien est la suivante :

Sous-sol : cave à charbon, cuisine, arrière-cuisine, buanderie et WC.

LOT A0 – Logement A0 au Bel-étage avec locaux annexes au Rez-de-jardin

LOT A1 - Logement A1 au premier étage

LOT A2 - Logement A2 au deuxième étage

LOT A3 – Logement A3 au troisième étage + combles – Duplex

Notre demande ne concerne que le LOT A0

Ce lot a été acquis par la demanderesse avec le sous-sol en 2019. En effet, aux termes de l'acte de base ces deux niveaux ne formaient qu'un seul lot lors de l'acquisition du bien.

Les renseignements urbanistiques délivrés le 5 février 2026 à l'occasion de la vente dudit bien indique que le sous-sol comporterait des caves et des communs. Cette situation n'est pas exacte. En effet, le dernier plan du sous-sol est celui du permis de bâtir originel attestant de la présence d'une cave à charbon, d'une cuisine, d'une arrière-cuisine, d'une buanderie et d'un WC. Ce sous-sol n'a donc jamais été constitué de locaux communs.

Projet

Le lot A0 constitue une partie privative comprenant le bel-étage et le rez-de-jardin, à l'exception des parties communes, soit l'escalier commun, le dégagement, les compteurs et la cave commune.

L'appartement du bel-étage ne satisfaisait plus aux exigences actuelles d'habitabilité et de confort. L'accès à la cuisine imposait de traverser la cage d'escalier commune pour rejoindre les espaces privatifs du rez-de-jardin. Pour y remédier, une trémie et un escalier intérieur ont été aménagés dans la pièce centrale.

La présente demande vise à régulariser cet aménagement, qui relie les deux niveaux et permet de créer une unité fonctionnelle cohérente.

La demande porte également sur la fermeture de la petite terrasse située à l'arrière du bel-étage, afin d'intégrer le WC au volume chauffé du logement. Cette intervention améliore le confort et l'usage du bien, sans modifier sa volumétrie principale.

L'étage est dès lors réorganisé pour mieux répondre aux besoins actuels. Le salon est maintenu en façade avant, la cuisine prend place dans la pièce centrale et la salle à manger dans la pièce arrière. Une grande salle de bains est également créée par l'intégration du WC.

Au rez-de-jardin, une réorganisation complète est prévue afin d'adapter le duplex à un usage familial. La hauteur sous plafond y est confortable, variant de 2,65 m à 2,82 m.

ici architectes sprl
Rue Pierre Decoster, 25| B 1190 Forest | +32 2 538 79 67
www.noussommesici.be | contact@noussommesici.be

ICI

Depuis l'escalier intérieur, on accède à la chambre principale, d'une surface utile de 16,82 m². Elle dispose d'une surface d'éclairement de 3,6 m² et d'un accès à la cour. Cette chambre dessert une seconde chambre de 9 m², pour laquelle le remplacement du châssis existant est proposé afin de respecter les normes actuelles d'éclairement, soit au minimum 1,8 m². Cette seconde chambre bénéficie également d'un accès direct à la cour.

Un hall central, doté de généreux espaces de rangement, dessert une salle de bains ainsi qu'une troisième chambre située en façade avant.

Cette troisième chambre est créée par la division de la pièce existante, afin de ramener sa surface à 9 m² et de répondre aux normes relatives à l'éclairement naturel. Elle dispose également d'un accès indépendant depuis les parties communes. Elle peut ainsi être utilisée comme bureau ou comme espace destiné à une profession libérale, tout en conservant son affectation de chambre. Cette configuration offre une grande souplesse d'usage et répond aux modes d'habiter actuels, notamment au télétravail.

Dans la cour, un abri de jardin de 2,92 m² a été réalisé. Sa hauteur totale est inférieure à 2,50 m. Compte tenu de ses dimensions, cet ouvrage est dispensé de permis d'urbanisme. Il est destiné exclusivement au rangement du matériel et à la protection du mobilier de jardin.

Enfin, la demande prévoit le remplacement des châssis de la façade avant par des châssis en bois blanc, reprenant le dessin cintré d'origine. Cette intervention renforce la cohérence architecturale de la façade tout en préservant le caractère du bâtiment.