Bruxelles, le 20/12/2025

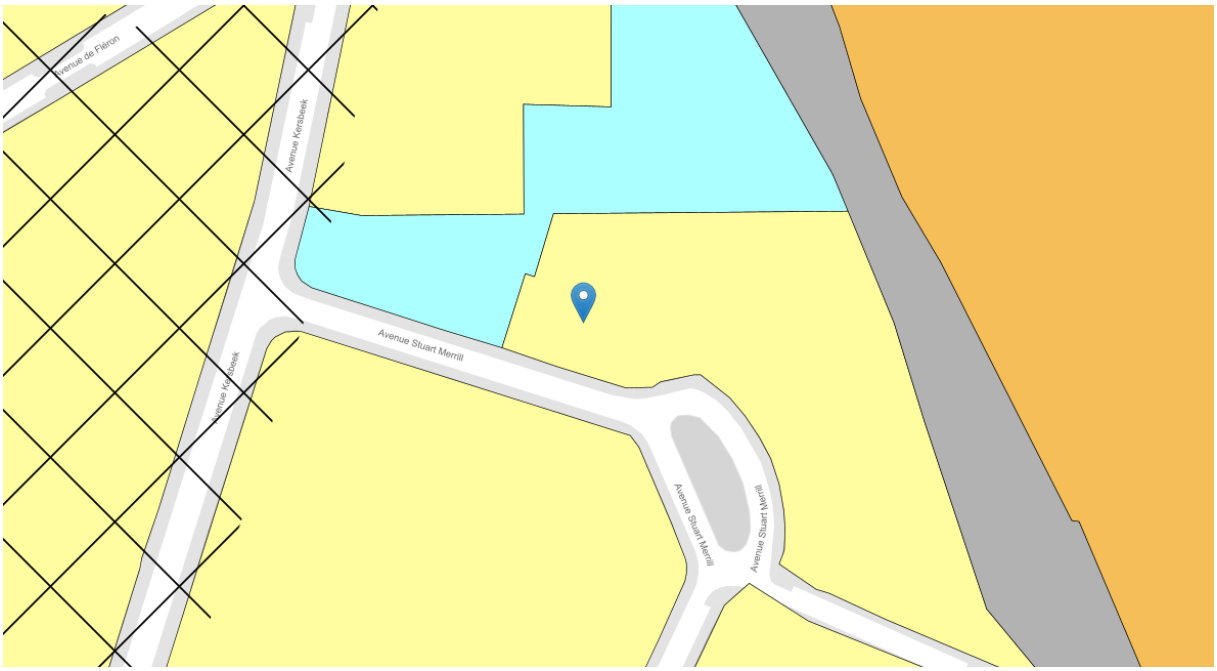
Commune de **FOREST**
Service URBANISME

NOTE EXPLICATIVE :

Concerne : Régularisation et transformation du logement du 3e étage + transformation des logements du 1e et 2e étage + isolation des toitures et de la façade arrière
Situation du bien : Avenue Stuart Merrill 14
Maître de l'ouvrage : [redacted]
Architecte : [redacted]n

1. **Situation :**

La maison se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle.



2. **Objet de la demande :**

La demande consiste en la régularisation et transformation d'un immeuble de logements.

Situation de droit – planche 2/4

Les plans de la situation de droit (cfr permis délivré en 1956 : archives de Forest) laissent apparaitre un immeuble de logements composés de :

- Un rez dit « communs » avec des 3 caves, une chaufferie et un garage
- Deux unités de logements au+1 et +2
- Des mansardes, un wc et une salle de bain et un grenier au 3e étage.

Situation de fait – planche 3/4

La situation de fait - existante est identique à la situation de droit au niveau du rez/+1/+2.
Au niveau du 3e étage, un logement a été aménagé dans les mansardes.

La dates des travaux n'est pas connues mais au vu de l'état du logement, cela doit dater d'il y a des dizaines d'années. SIBELGA nous a informe que le premier compteur gaz pour ce lot a été placé en 1999.

Situation projetée – planche 4/4

Aujourd'hui, le propriétaire souhaite faire des modifications/améliorations dans l'immeuble.

La demande de permis a pour objet :

- La transformation des logements +1 et +2 en 2 chambres :
  Actuellement, ces deux logements sont des logements une chambre avec une cuisine séparée à l'arrière.

  Le projet prévoit une réorganisation intérieure de ces deux logements.

  La cuisine existante à l'arrière est transformée en seconde chambre, tandis qu'une nouvelle cuisine ouverte est aménagée dans la pièce de séjour située côté rue.

  Cette intervention permet de faire évoluer les appartements vers une typologie deux chambres mieux adaptée a des potentielles familles, tout en conservant des espaces de vie confortables.

  La nouvelle organisation respecte les prescriptions applicables du RRU, notamment en matière de surfaces minimales des locaux habitables et de surfaces éclairantes. Les deux chambres disposent d'un éclairage naturel direct et présentent des dimensions compatibles avec leur nouvelle affectation.

  L'implantation de la cuisine dans le séjour s'inscrit par ailleurs dans une logique contemporaine et courante d'aménagement des appartements, associant cuisine et espace de vie au sein d'une même pièce principale. Elle permet de réserver les pièces plus calmes situées à l'arrière aux fonctions de repos.

  Elle constitue donc une adaptation raisonnable de la configuration intérieure des appartements, permettant d'améliorer leur habitabilité et leur polyvalence tout en maintenant leur cohérence avec la structure résidentielle existante de l'immeuble.

- La régularisation et transformation du logement du 3^{e} étage
  Le troisième étage est actuellement occupé et aménagé en logement, sans que cette affectation ne soit toutefois couverte par une situation urbanistique régulière.

  Cependant, la présence d'une salle de bain et d'un wc laisse entrevoir l'utilisation de cet étage comme un espace habitable aussi, les mansardes devant sûrement être des chambres.

  Le projet vise dès lors à régulariser l'existence d'un troisième logement au sein de l'immeuble, tout en profitant de cette démarche pour repenser entièrement son organisation et améliorer substantiellement ses qualités d'habitabilité. Il ne s'agit donc pas simplement de maintenir et de régulariser la situation existante, mais de proposer un véritable logement une chambre, cohérent, fonctionnel et répondant aux standards actuels de confort.

  L'aménagement projeté s'organise de manière claire entre les fonctions de jour et de nuit. La lucarne existante en façade avant est conservée et intégrée à un espace de séjour généreux et lumineux. À l'arrière, la réalisation d'une nouvelle lucarne de dimensions plus importantes permet d'aménager une véritable chambre bénéficiant d'un volume, d'une hauteur et d'un apport de lumière naturelle adaptés à sa fonction.

Cette intervention permet ainsi de transformer les espaces actuellement présents sous toiture en un appartement une chambre clairement structuré, disposant de locaux présentant des dimensions et des conditions d'éclairement satisfaisantes. Le projet apporte donc une amélioration significative par rapport à la situation existante et permet d'assurer une utilisation qualitative et pérenne du dernier niveau de l'immeuble.

La demande de régularisation doit également être appréciée au regard de la configuration historique et fonctionnelle de l'immeuble. Celui-ci dispose en effet déjà de trois caves distinctes au rez-de-chaussée, organisation qui tend à démontrer que le bâtiment a été conçu ou, à tout le moins, organisé pour permettre l'usage par plusieurs entités distinctes.

Les plans existants font par ailleurs apparaître la mention « MANSARDE » au niveau supérieur. Cette indication confirme que les volumes sous toiture n'étaient pas de simples espaces techniques ou résiduels, mais qu'ils étaient historiquement destinés à un usage lié à l'occupation de l'immeuble. La présence de cette mansarde, combinée à l'existence de trois caves, constitue ainsi un élément supplémentaire permettant de comprendre l'évolution progressive du bâtiment vers son organisation actuelle en trois unités.

La création/régularisation du troisième logement s'inscrit dès lors dans une évolution cohérente de la typologie existante de l'immeuble, sans modification fondamentale de sa destination résidentielle. L'immeuble conserve intégralement sa vocation de logement et le projet ne vise aucune subdivision excessive : il permet au contraire de clarifier juridiquement une situation existante tout en améliorant fortement la qualité architecturale et l'habitabilité du logement concerné.

La modification principale visible depuis l'extérieur concerne la nouvelle lucarne arrière. Celle-ci répond directement à un objectif d'habitabilité : elle permet de dégager un volume suffisant pour la chambre, d'améliorer son éclairement naturel et d'offrir une configuration intérieure rationnelle. Son implantation à l'arrière limite par ailleurs son incidence sur la composition de la façade principale et préserve la lecture architecturale de l'immeuble depuis l'espace public.

- <u>L'isolation de la façade arrière</u>
  Le projet prévoit également l'isolation thermique de la façade arrière par l'extérieur, afin d'améliorer les performances énergétiques globales de l'immeuble et le confort des différents logements.

  Cette intervention s'inscrit dans une démarche cohérente de rénovation et d'amélioration qualitative du bâtiment. Elle permet de réduire les déperditions thermiques à travers la façade existante, d'améliorer le confort intérieur des occupants et de limiter les risques liés aux parois froides et aux phénomènes de condensation.

  Le choix d'une isolation par l'extérieur permet en outre de conserver les surfaces habitables intérieures et d'assurer une meilleure continuité de l'enveloppe isolante, notamment au droit des planchers et des différents raccords de façade.

  A noter : les pignons ne seront pas isolés par l'extérieur (refus des voisins) donc une isolation par l'intérieur sera réalisée.

- L'isolation de la toiture en pente
  Dans la continuité de l'isolation de la façade arrière, le projet prévoit également l'isolation complète de la toiture en pente.

  L'intervention améliore ainsi sensiblement les performances énergétiques de l'ensemble de l'immeuble, mais également le confort thermique du logement situé sous toiture, particulièrement exposé aux déperditions en hiver et aux surchauffes en été.

  L'isolation de la toiture et de la façade arrière participe donc à une approche globale et cohérente de rénovation énergétique du bâtiment, parallèlement aux travaux de régularisation et d'amélioration qualitative des logements.

- L'aménagement des locaux communs
  Le projet prévoit également une réorganisation et une rationalisation des locaux communs afin de les adapter à la nouvelle configuration de l'immeuble et aux besoins de ses occupants.

  L'ancienne chaufferie est reconvertie en local commun destiné au rangement des vélos. Cette nouvelle fonction permet de valoriser un espace existant sans modification du volume bâti et d'offrir aux habitants un emplacement sécurisé et facilement accessible pour les vélos. Cette reconversion répond également aux modes de déplacement actuels et encourage l'usage des mobilités douces.

  L'immeuble dispose par ailleurs de trois caves privatives, permettant d'attribuer une cave à chacun des trois logements. Chaque unité bénéficie ainsi d'un espace de rangement complémentaire clairement identifié, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouveaux volumes.

  Compte tenu de la petite taille de l'immeuble, limité à trois logements, la création d'un local commun spécifiquement destiné aux poubelles n'apparaît pas nécessaire ni proportionnée. La faible quantité de déchets générée permet une gestion individuelle par chaque logement, les occupants assurant eux-mêmes le stockage temporaire et la présentation de leurs déchets conformément aux modalités de collecte en vigueur.

- La citerne EP existante
  Le projet prévoit le maintien et la réaffectation d'une citerne existante d'une capacité d'environ 2.000 litres.

  Cette citerne sera désormais intégrée aux équipements du bâtiment et réutilisée pour le stockage et la valorisation de l'eau, notamment pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

  Cette intervention permet de valoriser une infrastructure existante, sans création d'un nouvel ouvrage ni incidence supplémentaire sur l'aménagement du terrain. Elle s'inscrit par ailleurs dans une démarche de gestion rationnelle de la ressource en eau et de limitation de la consommation d'eau de distribution

EN CONCLUSION :

Dans son ensemble, le projet vise avant tout à régulariser, rationaliser et améliorer durablement un immeuble résidentiel existant. Il permet de proposer trois logements fonctionnels et de qualité, tout en améliorant leur confort, les performances énergétiques du bâtiment et l'organisation des espaces communs.

Les interventions projetées restent mesurées, cohérentes avec la typologie de l'immeuble et respectueuses de son caractère résidentiel, sans modification fondamentale de son gabarit ni de son intégration dans le contexte bâti existant.

3. **Dérogations**

Dérogation au RRU, Titre 1 – Art 6, concernant les lucarnes en toiture

« Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes »

La lucarne arrière projetée présente un dépassement de 2,51 m, soit 51 cm au-delà des 2,00 m prévus par le RRU. Ce dépassement reste mesuré et se justifie principalement par la volonté de créer, au troisième étage, un véritable espace habitable de qualité, bénéficiant d'une hauteur sous plafond confortable et adaptée à l'aménagement d'une chambre.

Une réduction de la lucarne à la hauteur réglementaire aurait pour conséquence de diminuer sensiblement la qualité du volume intérieur et de créer une hauteur sous plafond moins confortable, alors que l'objectif général du projet est précisément de régulariser et d'améliorer qualitativement le logement existant sous toiture.

Par ailleurs, la hauteur proposée ne constitue pas un élément isolé ou disproportionné dans le contexte bâti. Le profil de la toiture de construction voisine n°12 présente des volumes comparables, de sorte que la lucarne projetée s'inscrit de manière cohérente dans la silhouette générale des constructions existantes.

Située en façade arrière, son impact depuis l'espace public est en outre très limité.

La dérogation sollicitée, limitée à 51 cm, apparaît dès lors ponctuelle et proportionnée. Elle permet une amélioration réelle de l'habitabilité du logement tout en maintenant une intégration volumétrique cohérente avec le profil bâti voisin.

4. **PEB**

Etude PEB joint au présent permis.

[redacted]