

NOTE EXPLICATIVE

Identification

Adresse du bien :

Rue Marconi 118, 1190 Forest
Division 3 - Section B n°62d3

Identification du demandeur :**Identification de l'architecte :**

Nom du bureau : WORKSHOP ARCHITECTURE SRL
Administrateur : LEMAL Quentin
Adresse : Rue du Port, 75 - 7333 Saint-Ghislain
GSM : +32 496 12 11 30
E-mail : contact@workshop-a.be

**OBJET DE LA DEMANDE : Régularisation des aménagements intérieurs et d'un changement de
châssis en façade avant d'une maison mitoyenne****A. Situation du bien & Contexte urbanistique**

La maison mitoyenne unifamiliale est située dans la commune de Forest ; rue Marconi n°118. Le gabarit du bâtiment est un RDC + 1 + toiture à versants et dispose d'une lucarne à l'avant. On retrouve un volume côté jardin, accolé à la façade arrière, qui lui est situé un étage plus bas à cause de la pente du terrain, et qui dispose d'un RDC + 2 étages avec toiture plate.

L'environnement proche est plutôt continu, on retrouve des gabarits avec des habitations mitoyennes organisées en RDC + 1 + toiture à versants ou en RDC + 2 + toiture à versants.

Le gabarit du voisin de droite (n°116) est un RDC + 1 + toiture à versants. Il est en brique de teinte rouge-brune avec des bandeaux en béton gris. Le voisin de gauche (n°120), est également composé d'un RDC + 1 + toiture à versants, et est quant à lui couvert d'un parement de teinte beige avec des détails de type « refend ».

Dans le quartier, on retrouve des parcs et des intérieurs d'îlots assez verts et arborés, mais aussi des bâtiments plus larges comme des immeubles d'appartements ou de bureaux qui sont plus imposants avec 3 ou 4 niveaux.

Les matériaux de façades sont eux aussi assez variés avec des tons et des matériaux multiples. On retrouve du crépi de coloris divers, de la brique rouge-brune, ou encore des briquettes beiges.

Plan de localisation :



Source : BRUGIS

Cadastre actuel :



Source : BRUGIS

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

Zone d'affectation : zone d'habitation

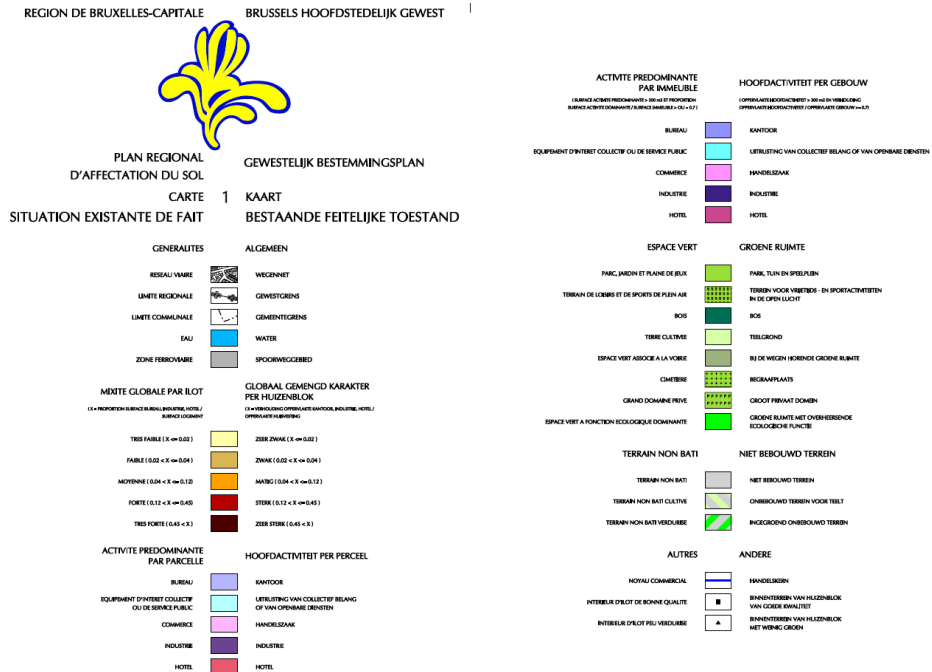


Source : BRUGIS

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) :

Situation existante de fait – Approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001. Affectation : mixité globale par îlot – faible ; Autres – intérieur d'îlot peu verdurisé.





Zone de classement (20m) :



Source : BRUGIS

Zone de protection (20m) :



Source : BRUGIS

Plan Régional de Développement (PRD) :

Se situe dans une zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).



Source : BRUGIS

Vue aérienne :

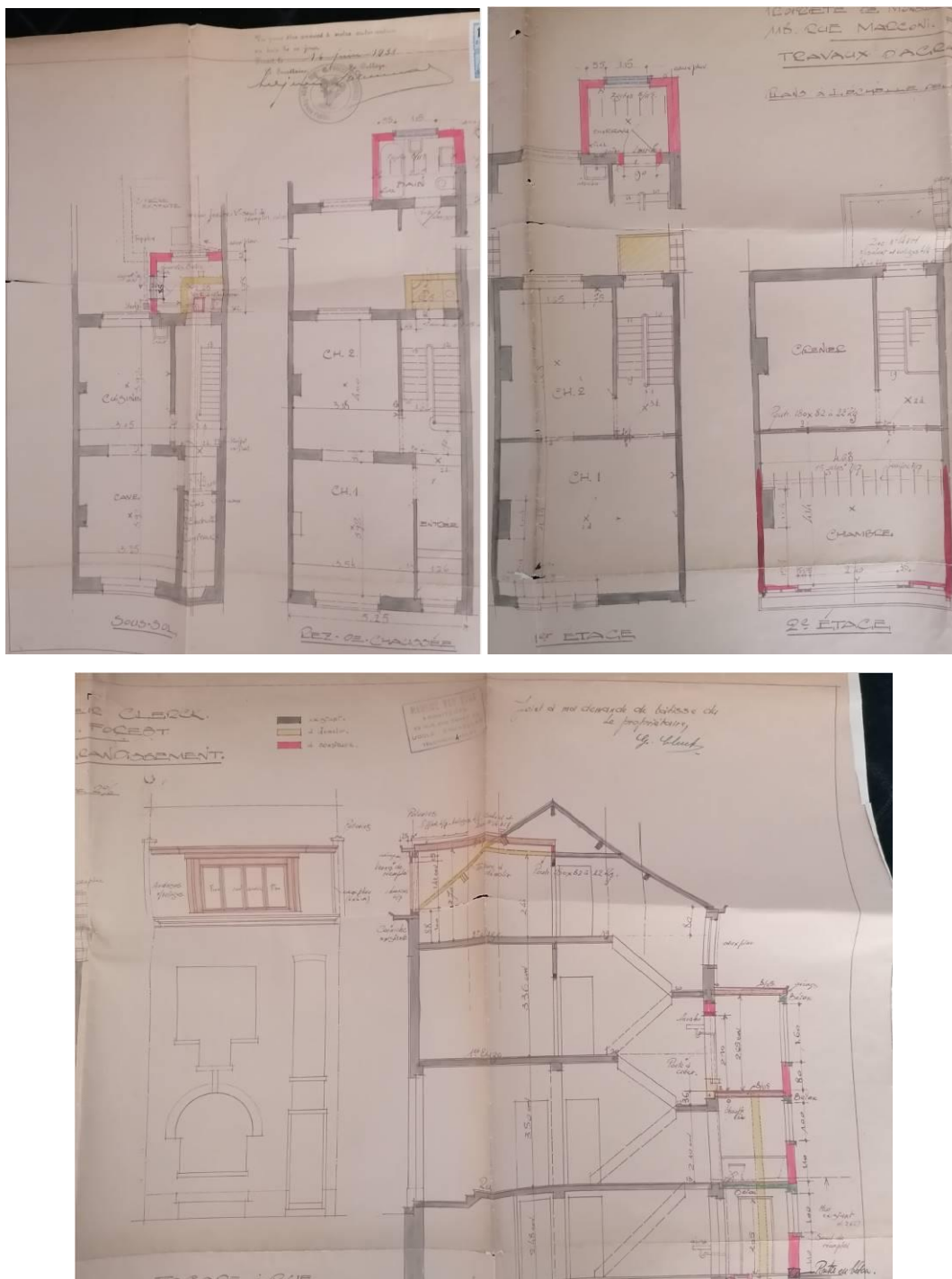


Source : BRUGIS

B. Situation de droit

Le bâtiment a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1933 par l'architecte Maurice Van Eyck (voir photos des plans qui ont servi à la retranscription de la situation de droit ci-dessous).

La destination urbanistique licite du bien est un logement de type habitation unifamiliale organisée comme suit : Sous-sol - Cuisine, cave, buanderie. Rez-de-chaussée - 2 chambres, salle de bain/wc. 1^{er} étage - 2 chambres. Entre étage - bureau. 2^{ème} étage - 1 chambre, grenier.



C. Situation de fait

Plusieurs éléments diffèrent de la situation de droit :

Les travaux conçus et suivi par l'architecte Marcel Goldstein relatif à la transformation et aux aménagements intérieurs ont été réalisés de septembre à novembre 1999.

❖ **Au sous-sol :**

- La fenêtre de la cuisine (façade arrière) a été transformée en une porte-baie montant jusqu'au rez-de-chaussée (voir rapport photographique).
- La porte d'accès au jardin par la buanderie (volume secondaire) a été condamnée.
- L'ouverture dans le mur entre la cuisine et la cave a été condamnée.
- 2 ouvertures ont été créées vers l'escalier et des murs sont venus s'ajouter afin d'entourer une niche agrémentée d'une banquette (voir rapport photographique).

❖ **Au rez-de-chaussée :**

- Les 2 chambres ont laissé place à une nouvelle fonction de séjour/salle à manger. Détail calcul SNE : SNE min requise 4,78m² contre 5,77m² en situation de fait. Cela respecte donc la norme.
- La fenêtre du séjour (façade arrière) a également été agrandie en descendant son allège pour la joindre à la baie du sous-sol.
- Une nouvelle fenêtre en forme d'arc a été ajoutée dans le séjour (façade arrière).
- Un percement a été créé dans le plancher du séjour, côté jardin, afin d'avoir une double hauteur et bénéficier de plus de lumière.
- 2 ouvertures ont été créées et 1 condamnée dans le mur entre le séjour et l'escalier.
- Les 2 âtres du séjour ont été supprimées ainsi qu'une des deux cheminées.
- La petite salle de bain (volume secondaire) a été convertie en WC/vestiaire avec une nouvelle cloison pour séparer les espaces.

❖ **Entre-étage :**

- Le bureau (volume secondaire) a été converti en une salle de bain avec WC.

❖ **Au premier étage :**

- L'ouverture entre la chambre 1 et la chambre 2 a été condamnée.

❖ **Au deuxième étage :**

- Le grenier a été converti en chambre (n°3 sur les plans). Détail calcul SNE : SNE min requise 1,04m² contre 1.16m² en situation de fait. Cela respecte donc la norme.
- En effet, 2 fenêtres type tabatières se sont implantées dans la toiture côté jardin dans la nouvelle chambre (n°3), ce qui donne un très bon éclairage à la pièce.
- De plus, si on se réfère au RRU titre II Normes d'habitabilité des logements. Chapitre 2 ; « article 4 : Hauteur sous plafond », la hauteur minimum de 2,30 mètres porte sur plus de la moitié de la superficie de plancher (6,68m² contre la moitié qui est de 5,76m²) et respecte donc la réglementation.

❖ En façade avant :

- Les châssis ont été changés sans demande de permis d'urbanisme. Cependant, ils ont été dessinés par un architecte ; Mr. Marcel Goldstein et ont été approuvés par le service d'urbanisme de la commune de Forest dans le cadre d'une demande de prime acceptée par la Région de Bruxelles-Capitale. (Accord qui figure au dossier de prime). Les dessins et la couleur sont nouveaux mais semblent respecter les codes existants du quartier. Ces travaux ont été réalisés en 2004.

D. Situation projetée**D.1. Modifications apportées aux plans**

❖ En toiture :

- Les 2 velux de la chambre côté jardin seront remplacés à l'identique par des neufs.
- Une isolation thermique en « sarking » est prévue en panneaux PIR de la marque IKO ALU-TG et en épaisseur de 12cm. Cette isolation aura une valeur lambda de 0,022 et son coefficient thermique sera de 5,45m² K/W. L'isolant sera installé sur la toiture à versant du volume principal, ainsi que sur la toiture plate de la lucarne et sur les joues de celle-ci.
- Les matériaux en toiture seront remplacés à l'identique par des neufs sauf pour les joues de la lucarne qui seront désormais revêtus de panneaux multiplex marin de ton marron. Les corniches seront repeintes à l'identique.

Les voisins, le n°116 ainsi que le n°120, ont donné leurs accords pour les travaux d'isolation et n'y voient aucune opposition. Les deux conventions détaillées et signées se trouvent en annexe.

E. Situation projetée et conformité au RRU ou dérogations**D.1. Dérogation demandée****Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) – Titre 1 : Caractéristiques des constructions et de leurs abords – Article 6 : La toiture**

« 2° Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références visées à l'article 5. »

Avec la nouvelle isolation, le profil de l'habitation dépasse désormais de 8cm celui du n°116. Cependant, cette isolation se fera par l'extérieur afin de ne pas diminuer la hauteur sous plafond disponible dans les chambres du 2ème étage qui sont déjà sous combles. De plus, ces modifications ont pour but d'augmenter le confort et la performance énergétique du bâtiment et tout est mis en place pour respecter au maximum l'existant (pas de changement de hauteur sous corniche). Nous pouvons également noter que nous nous trouvons dans une zone d'« Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation » qui favorise les rénovations.

F. Conclusion

Le projet vise à régulariser les aménagements intérieurs du logement, le changement de châssis en façade avant ainsi que la nouvelle isolation en toiture.

Les éléments qui diffèrent dans le volume intérieur ont eu pour but d'améliorer le confort des occupants en corrigeant certaines connexions entre les pièces pour plus d'intimité ou en créant des percements pour plus d'espace.

Pour les châssis et la toiture, c'est aussi une question de qualité d'usage au quotidien qui entre en jeu. Le but premier était de rénover le tout pour une meilleure isolation thermique et chaque changement tend à recopier presque à l'identique la situation de droit.

Quentin Lemal - Architecte