

1. Objet de la demande

L'objet de la demande concerne l'aménagement des bureaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble avant afin de les transformer en logements. Il s'agit également de régulariser la présence d'une mezzanine dans l'**atelier showroom** situé dans le bâtiment arrière, octroyé en 1996.

2. Contexte et objectif du projet

Actuellement, la parcelle accueille deux bâtiments distincts.

Le bâtiment en front de rue est composé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et de combles répartis sur deux niveaux.

- Au rez-de-chaussée se trouvent une entrée carrossable et des bureaux.
- Le premier étage est composé d'un appartement et une partie bureau attenant aux rez-de-chaussée.
- Les deuxième et troisième étages sous combles sont déjà aménagés en logement depuis 1996 et ne font pas partie de la présente demande.

Le bâtiment situé en partie arrière du site se compose d'un rez-de-chaussée surmonté d'une mezzanine, dont l'affectation en « atelier-showroom » a été octroyé en 1996.

La mezzanine, bien qu'elle ne figure pas dans la situation de droit, fait également l'objet de la présente demande de régularisation.

Il convient de préciser que cette mezzanine est présente depuis la construction initiale du bâtiment et ne résulte pas d'une intervention ou extension récente.

3. Objectif du projet

L'objectif principal du projet est de réaliser des appartements de qualité au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble et de régulariser la situation de fait de la mezzanine en l'intégrant à l'autorisation existante de l'atelier en changeant l'affectation de sol de l'ensemble en « **BUREUX** ».

Rez-de-chaussée

Le projet prévoit la création d'un appartement de deux chambres, avec une pièce dédiée au home cinéma située au sous-sol.

La cuisine et le salon s'organisent dans un vaste espace de type open-space, offrant des volumes optimisés pour une utilisation fonctionnelle et conviviale au quotidien, tout en visant une amélioration de la qualité de vie.

Ce logement bénéficie d'une terrasse de 33 m² et d'un jardin de 80 m² (voir photos).

La pièce home cinéma dispose d'un accès direct au jardin, ce qui permet d'apporter une lumière naturelle appréciable. Par ailleurs, l'implantation de la toilette et de la salle de douche à ce niveau libère de l'espace au rez-de-chaussée.

Un escalier intérieur privé a été conçu pour garantir le confort, la sécurité et l'intimité des occupants.

La répartition des pièces sur deux niveaux offre une séparation claire entre les espaces de jour et de nuit, assurant ainsi un aménagement intérieur cohérent et agréable à vivre.

Premier étage

Toutes les dispositions ont été prises pour garantir un logement de qualité répondant aux besoins du quartier.

L'appartement comprend trois chambres et un espace bureau.

La chambre parentale dispose d'un vestiaire annexé ainsi que de sa propre salle de bain individuelle.

Le salon et la cuisine s'étendent également sur un grand espace traversant en mode open-space.

Pour répondre au Règlement régional d'urbanisme (RRU) « Good Living » de Bruxelles, une terrasse de 7 m² a été aménagée à l'arrière afin d'améliorer la qualité de vie des occupants. Cette terrasse est située entre le bâtiment et le mur mitoyen, dans le respect des normes en vigueur (voir photos).

Une attention particulière est portée à la sécurité des occupants et au respect du voisinage.

Le logement existant dans les combles des deux niveaux n'est pas concerné par la présente demande et reste conforme au permis délivré en 1996.

Bâtiment arrière

Le bâtiment arrière est composé de deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, avec une surface de 234.45m², se trouve un vaste espace ouvert ATELIER-SHOWROOM (octroyé en 1996) ainsi que des petits volumes intérieurs intégrés dans l'espace dédiés à la cuisine et aux toilettes.

La cuisine et les sanitaires, non représentés dans la situation de droit, sont également intégrés à la présente demande de régularisation en tant qu'aménagements existants liés au fonctionnement de l'atelier.

Ce niveau bénéficie d'un éclairage important grâce à des puits de lumière et aux baies vitrées en façade de l'atelier.

Une mezzanine de 104.60m² est présente en partie arrière du bâtiment. Celle-ci comprend deux espaces de bureau ainsi qu'un local humide (lavabo). Ces espaces sont éclairés par des fenêtres en hauteur et des puits de lumière.

Cette mezzanine constitue un aménagement intérieur accessoire et indissociable de l'activité principale, BUREAUX, sans modification de volume bâti ni changement de destination.

Elle est destinée à optimiser l'exploitation du volume existant et à accueillir des surfaces complémentaires de bureaux plus fermés.

Aucune activité commerciale autonome ou supplémentaire n'est créée dans le cadre du projet.

Bien que la surface cumulée de la partie arrière excède 250 m² (atteignant 340 m²), la présente demande de régularisation en bureaux n'altère pas la fonction principale de la zone au regard du PRAS, majoritairement dédiée au logement.

Au contraire, cette intervention s'inscrit dans une logique d'amélioration qualitative et d'harmonisation de l'ensemble bâti. Elle consiste à remplacer un espace initialement affecté à un usage d'atelier par une affectation en bureaux, plus compatible avec le contexte environnant et les usages actuels du quartier.

Cette évolution apparaît d'autant plus pertinente au regard de la présence immédiate d'un équipement scolaire, pour lequel une activité de bureaux génère des nuisances moindres et un impact plus approprié que l'usage d'atelier.

4. Local vélos

Bien que la configuration des caves existantes soit déjà définie, le projet prévoit la création d'un local vélos spécifique.

En raison de la typologie du bâtiment, l'immeuble présente une organisation structurelle et un gabarit qui ne permettent pas de dégager un espace accessible directement depuis le rez-de-chaussée, sans porter atteinte au confort des logements existants ni aux circulations communes. Il est donc matériellement impossible d'aménager un local vélos à ce niveau.

Un espace d'environ 8 m² est donc prévu dans les caves.

Cette solution permet de répondre de façon réaliste et qualitative aux besoins des occupants en matière de mobilité douce, tout en respectant les contraintes structurelles et spatiales propres au bâtiment. Elle reflète la volonté du projet de s'inscrire dans une dynamique régionale favorisant l'usage du vélo et le développement durable.

5. Gestion des eaux pluviales

La citerne initialement présente sur la parcelle (plans de situation de droit) a été condamnée lors de travaux antérieurs. Elle est désormais définitivement neutralisée, sans accès possible depuis l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment.

En conséquence, cette citerne n'intervient pas dans le projet actuel et doit être considérée comme un élément passif de l'état des lieux.

6. Dérogations

Art. 10 : Éclairage naturel insuffisant pour les séjours des niveaux rez, R+1 et R+2.

Les baies sont existantes et conservées en l'état, sans modification de leurs dimensions ni de leur position.

Le projet s'appuie sur une configuration en open-space favorisant une pénétration et diffusion naturelle de la lumière à travers les différents espaces.

Le projet maintient ainsi la typologie et le caractère urbanistique de l'immeuble, sans intervention sur les baies existantes en façade.

7. Conclusion

Le projet vise à régulariser et à améliorer un immeuble existant par l'aménagement de logements conformes aux normes en vigueur, en augmentant leur qualité spatiale, leur confort et leur esthétique, tout en adaptant leur configuration aux besoins d'une famille contemporaine.

L'intervention proposée demeure mesurée, respectant le contexte urbanistique et architectural environnant. Elle contribue à l'amélioration qualitative du parc de logements existant, sans impact négatif sur le voisinage.

Pour réduire l'empreinte écologique, le projet tient compte des normes PEB en vigueur.

La création de la terrasse apportera une valeur ajoutée au bâtiment tout en respectant l'ensemble des obligations réglementaires. Une attention particulière sera portée à la sécurité des occupants et au respect du voisinage.