

OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de travaux effectués dans un immeuble à appartements sis Rue du Palais Outre-Ponts 464/466, à 1020 Bruxelles.

*Suite au dépôt d'une version papier, celle-ci a été annulé afin de déposer une version numérique. L'ancienne référence est **P447/2024**, qui poursuit la procédure sur une version antérieure sous la référence **P872/2018**.*

L'immeuble en question se compose de sept logements répartis comme suit :

RDC : 1 appartement 2 chambres

1^{er} : 2 studios

2^{ème} : 2 studios

Sous-combles : 1 appartement 2 chambres

Annexe en arrière de parcelle : 1 studio.

Le propriétaire a acheté la maison en juin 2011, dans un état détérioré, très difficilement habitable. La structure était parfaitement saine, seulement les éléments en bois (planchers, escaliers, toiture) étaient très abîmés.

Afin d'améliorer la qualité d'habitation, M. Majon a fait des travaux de réaménagement en optimisant l'espace, afin d'offrir une qualité saine d'espace de vie. En pensant rénover seulement l'intérieur, il ne se doutait pas de l'obligation d'introduire un permis d'urbanisme, sachant qu'il avait demandé à l'époque une autorisation de la commune pour la pose d'un échafaudage sur la façade, sans recevoir aucune remarque quant à l'utilisation de ce dernier.

Les travaux ont donc été réalisés entre 2012 et 2013, et les premiers locataires ont occupés les lieux depuis fin 2014.

Actuellement, le propriétaire souhaite mettre aux normes l'immeuble, en respectant les normes du RRU, et s'engage à modifier la situation existante afin de mieux répondre aux exigences des normes en vigueur.

Pour ce faire, et suites aux remarques émises lors de la commission de concertation, les modifications suivantes ont été apportées :

- Réduction du nombre de logements
- Démolition de la couverture de la cour arrière, et création d'un jardin de pleine terre avec une zone de stationnement vélos
- Suppression des terrasses de logements pour se conformer au code civil
- Remplacement de la porte de garage dans l'alignement de la façade

- Suppression du logement arrière et connexion de ce volume avec l'atelier/garage.
- Conformité aux remarques émises par le SIAMU.

La réduction du nombre de logements se fait par la création d'un bureau pour profession libérale au rez de chaussée, qui dispose d'une double façade ouverte sur la cour intérieure et la rue.

Un garage / atelier occupe alors l'annexe arrière au RDC avec un bureau attenant dans le volume supérieur.

La toiture du volume principale a été modifiée en ouvrant une partie du pan de toiture pour la création d'une terrasse au dernier étage, sans modifier la forme et l'implantation de celle-ci.

Les tuiles grises initiales ont été remplacées par des tuiles rouges qui se concordent mieux avec les bâtiments voisins.

Deux dérogations sont demandées, une qui concerne la surface minimale des studios, qui est de 21 m² au lieu de 22 m² pour le séjour, cependant, en additionnant la surface séjour et l'espace nuit qui est ouvert sur celui-ci, on a une surface nette habitable d'environ 35 m².

L'autre dérogation concerne la création des locaux communs, vu la configuration actuelle de l'immeuble, il est difficile de remanier la structure existante pour la création de locaux fermés qui diminueraient la qualité des lieux de vies. La cour arrière représente donc un espace viable et disponible pour l'aménagements d'équipements communs. Cette solution reste pragmatique et bénéfique pour le bon fonctionnement de l'immeuble.

Les plans des logements de l'immeuble, sont annexés au présent permis d'urbanisme pour fournir les informations correctes pour les archives de la commune. .

Pour l'identification exacte des interventions, se référer aux plans d'architecture ci-joints.

Fait à Bruxelles, le 03-01-2025

L'architecte