

Note Explicative

Demande de Permis d'Urbanisme
pour la rénovation et la régularisation de deux appartements.

Intervenant

Demandeur :

Architecte :

Adresse du bien

Rue du Midi n°56 à 1000 Bruxelles
Cadastré n° A765k

Table des matière

1. Objet de la demande.....	3
2. Cadre légal et réglementaire.....	3
2.1. réglementations en vigueur s'appliquant au bien.....	3
2.2. Patrimoine.....	3
3. Situation Existante.....	5
3.1. Introduction.....	5
3.2. Situation existante de droit.....	5
3.2.1. Appartement A6.....	5
3.2.2. Appartement B6.....	5
3.3. Situation existante de fait.....	6
3.3.1. Appartement A6.....	6
3.3.2. Appartement B6.....	6
4. Situation projetée.....	7
4.1. Appartement A6.....	7
4.1.1. Objet 1 de la demande:.....	7
4.1.2. Objet 2 de la demande:.....	7
4.2. Appartement B6.....	9
4.2.1. Objet 3 de la demande:.....	9
4.2.2. Mise en œuvre acoustique particulière.....	10
5. Conclusion.....	10

1. Objet de la demande

Rénovation et régularisation de deux appartements

La présente demande vise:

- La régularisation de la situation de fait de l'appartement A6
- La rénovation de l'appartement B6.
- La création d'un balcon en façade à rue pour chacun de ces deux appartements.

2. Cadre légal et réglementaire

2.1. réglementations en vigueur s'appliquant au bien

RRU

PRAS : Affectations- zones mixtes
Espaces structurants
Liseré de noyau commercial
Zone d'Intérêt Culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

PPAS : Grand-Place et ses environs

Monument et site: Zone de protection dans les 20m
Zone de protection UNESCO: dénomination Grand Place
Atlas archéologique : Fortifications de la deuxième enceinte urbaine
Atlas archéologique : Ensemble de maisons traditionnelles RUE DES GRANDS CARMES
Inventaire IrisMonument (cfr patrimoine ci-après)

2.2. Patrimoine

L'immeuble faisant l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024

Typologie :
immeuble à appartements
rez-de-chaussée commercial

Intervenant:

Paul LE BON – architecte – 1935

Description:

À l'angle de la rue du Midi, immeuble à appartements de standing construit en style fonctionnaliste empreint d'Art Déco sur les plans de l'architecte Paul Le Bon de 1935.

Imposant complexe à pan coupé, comptant huit niveaux dont un en entresol et deux niveaux d'attique en retraits successifs. Surface commerciale et bureaux aux deux niveaux inférieurs et deux appartements par étage pour les suivants, excepté au dernier étage comprenant à l'origine un seul appartement et les chambres du personnel de service.

Ossature en béton armé et remplissage de briques. Rez-de-chaussée revêtu de marbre sombre; pans de façades en ressaut de part et d'autre de la travée d'angle biaise, avec parement de pierre naturelle d'Anstrude. Travée d'angle en forme de tour, de plan trapézoïdal, flanquée de pilastres colossaux couronnés de degrés. Rez-de-chaussée et entresol ouverts de larges vitrines, étages ajourés de registres de fenêtres à encadrement en cordon continu et à trumeaux en retrait. Niveaux d'attique soulignés de frises et larmiers saillants. Travées extrêmes, celle de gauche ouverte par une porte à encadrement à degrés et animée par un étroit bow-window de plan trapézoïdal, celle de droite percée d'une entrée de service et de petites baies rectangulaires en retrait. Portes métalliques caractéristiques.

3. Situation Existante

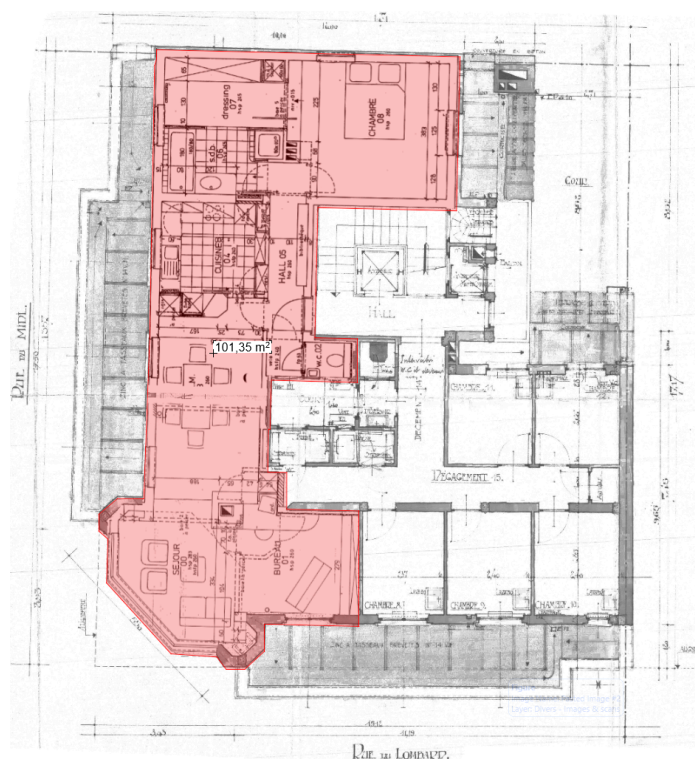
3.1. Introduction

Les deux appartements faisant l'objet de la demande se situent au 7ème étage d'un immeuble à appartement avec rez commercial datant de 1935. Une copropriété existante est constituée pour gérer les parties communes de l'immeuble. Les demandeurs ont acquis les deux appartements concernés en 2021 et 2024 et souhaitent aujourd'hui régulariser et transformer leurs biens.

3.2. Situation existante de droit

3.2.1. Appartement A6

L'appartement A6 est repris comme un logement une chambre d'une surface totale brute de 101m² (en rouge).



3.2.2. Appartement B6

L'appartement B6 est actuellement repris comme 5 logements (chambres de bonne en bleu) avec parties communes (en jaune). La partie commune ne dispose pas de délimitation claire sur cette situation et semble faire partie intégrante des communs de l'immeuble. L'ensemble représentant une surface totale de 65m².

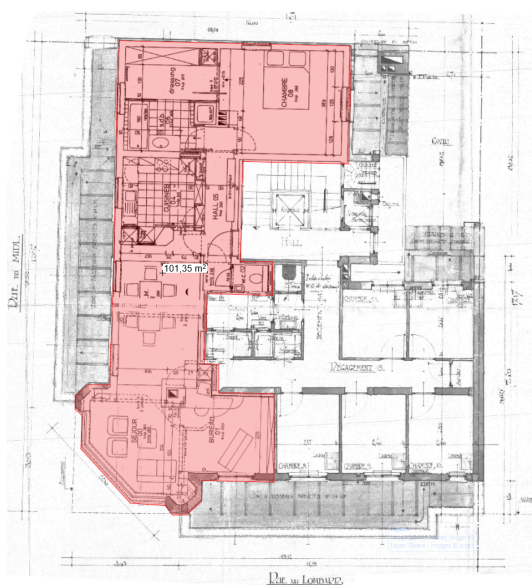


3.3. Situation existante de fait

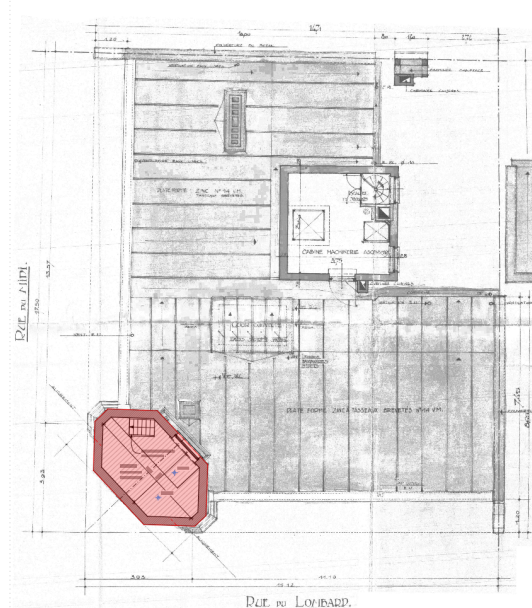
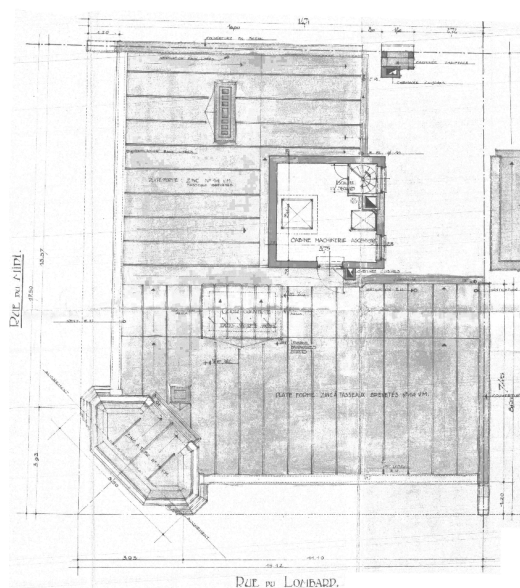
3.3.1. Appartement A6

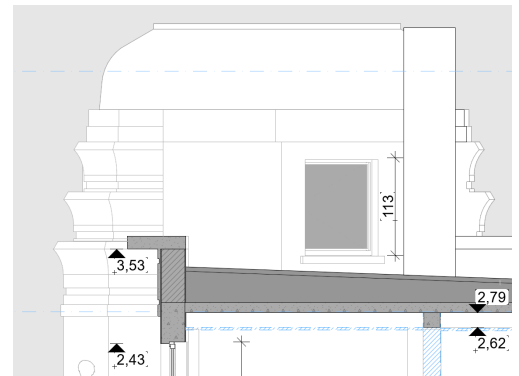
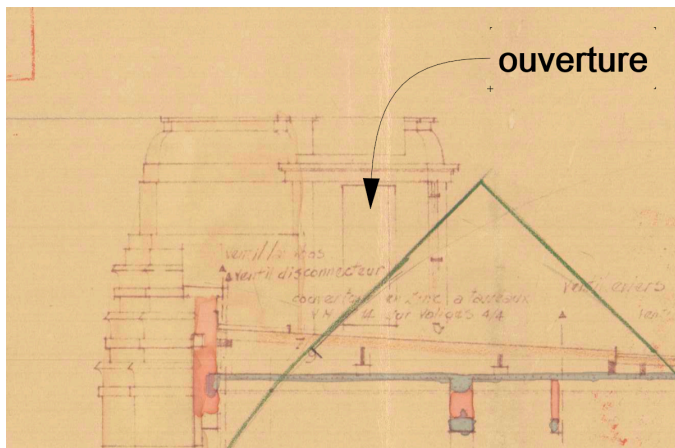
L'appartement A6 diffère quelque peu de la situation de droit. Sans compter les quelques aménagements mineurs (salle de bain et dressing) qui diffèrent de la situation de droit, les modifications principales se situent au niveau du bureau qui a été annexé à l'appartement B6 et la création d'un accès à l'étage supérieur en coupole à l'angle du bâtiment (cfr rectangle bleu sur le schéma ci-dessous). Bien que n'apparaissant pas sur le plan de toiture d'origine, cet espace en coupole semble tout de même avoir été prévu et réalisé. En atteste la "coupe D" des plans d'origine ou l'on peut voir une porte / fenêtre d'accès vers cet espace. En situation de fait, cette ouverture est plus réduite.

Cette situation ne porte pas préjudice au bon aménagement mais celui-ci couvre donc actuellement une surface de 90m² contre 101m² anciennement et comprend une pièce supplémentaire en coupole (13m²) n'apparaissant pas sur les plans d'origine.



situation de droit → situation de fait



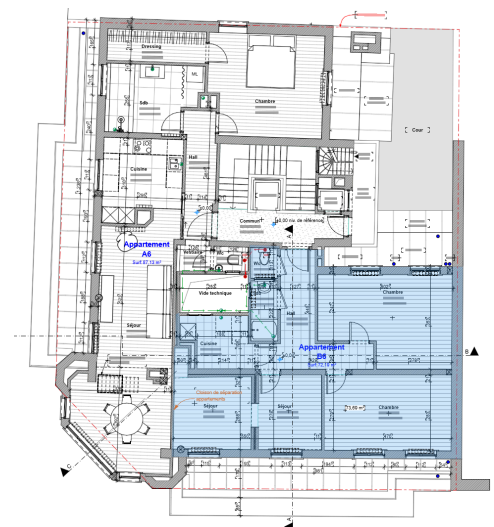
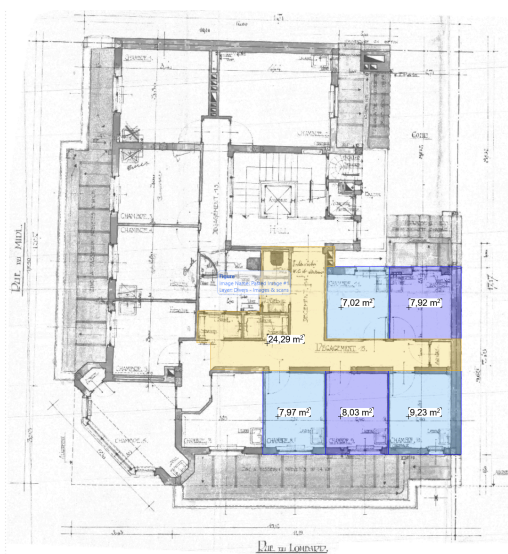


Extrait de la coupe D des plans du permis du 5 novembre 1935 et situation de fait

3.3.2. Appartement B6

L'appartement B6 diffère également de la situation de droit puisque celui-ci a été rassemblé en une seule unité et intègre l'ancien bureau de l'appartement A6. La partie commune a été intégrée à l'unité par l'ajout d'une porte entre les parties communes de l'immeuble et celle-ci. Cette modification semble avoir été réalisée en 1993 par le propriétaire précédent et aurait été reconnue par l'administration cadastrale. Cette unité fait donc actuellement 74m².

Au niveau de la façade rue du Lombard, nous remarquons également, dans la situation de fait, une modification du châssis de droite qui est en double ouvrant contrairement à la situation de droit qui présente une fenêtre en simple ouvrant. Correctement intégrée à la façade avec le même principe constructif et même détail que les autres châssis, cette adaptation semble à première vue avoir été réalisée au moment même de la construction.



Bien que sans rapport direct avec l'administration urbanistique nous nous permettons ici d'ajouter un bref historique indicatif des actes et reconnaissances relatifs à cet appartement.

10 novembre 1992

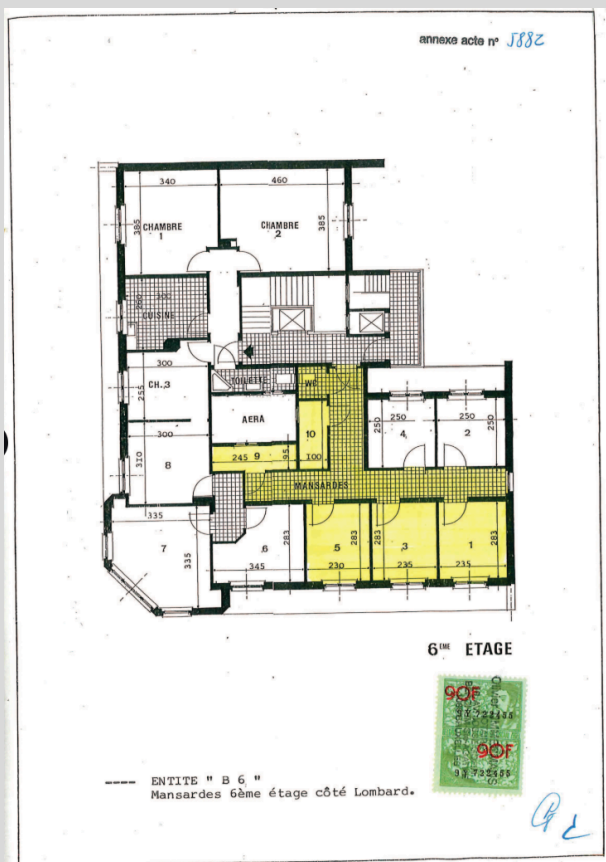
Établissement de l'acte de base et constitution de la copropriété. Les plans de l'acte de base sont clairs: le couloir fait bien partie de l'entité B6, et ne fait pas partie des parties communes. cfr: "Annexe acte de base de 1992" ci-dessous

1 janvier 1993

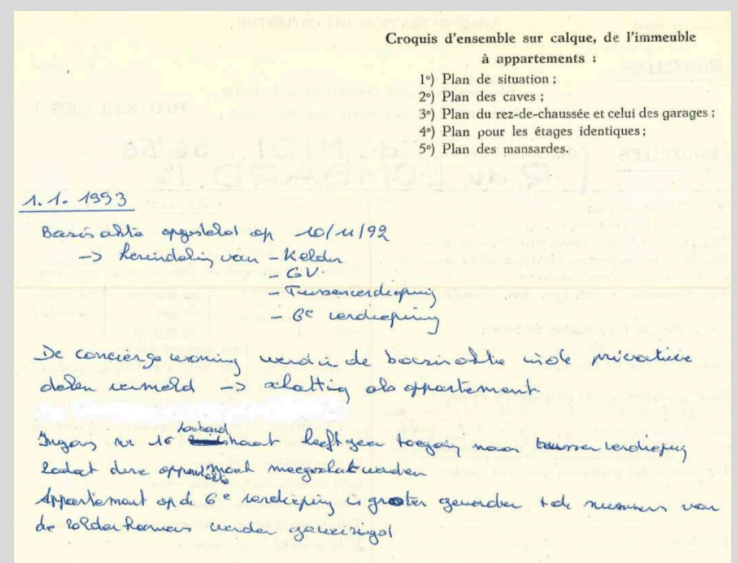
Suite à l'établissement de l'acte de base, reclassification par l'Administration de plusieurs étages dont le 6ème: appartement (A6) est agrandi et la numérotation des mansardes (B6) est modifiée. cfr: "Extrait Annexe 1, page 11" ci-dessous — en néerlandais: "Appartement op de 6e verdieping is groter geworden (?) van de zolderkamers werden gewijzigd"].

1 janvier 1994

Reconnaissance par l'Administration de la transformation en flat de la parcelle M6/12345 WC/9.10, avec une occupation enregistrée au 1 novembre 1993 et revenu cadastral modifié en conséquence. cfr: "Extrait Annexe 1, page 32" ci-dessous- "Parcelle transformée en flat au 1.1.94 avec les mansardes 2 et 4 reprises dans la parcelle": "Occupation 1.11.93".



Annexe acte de base de 1992



Extrait Annexe 1, page 11

1) PARCELLE A 765 K	N. 6 / 13.5. WC 10.9.10	⇒	N. 6 / 13.5. WC 9.10
PARCELLE TRANSFORMÉE EN FLAT	AV. 1.1.94	AVEC	LES
MANSARDES M. 2.4. PE. REISET	DANS LA	PARCELLE A4 / A4.9.10.4	
OCCUPATION	1.11.93		
BASE 7/6 E - 51 (copied)	=	737	
737 x 64 =	47168	10.4 =	28320
			1.1.94

4. Situation projetée

4.1. Appartement A6

4.1.1. Objet 1 de la demande:

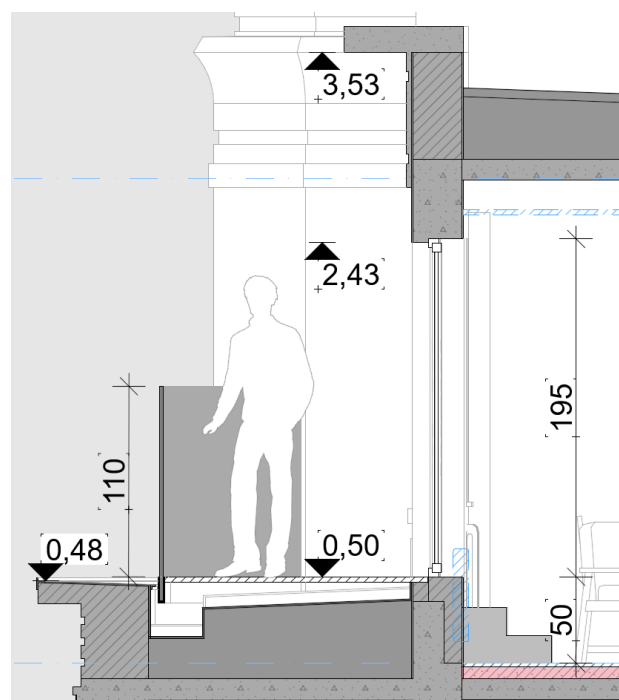
La situation projetée de l'appartement A6 propose la régularisation de la situation de fait sans autre aménagement.

4.1.2. Objet 2 de la demande:

La situation projetée de l'appartement A6 propose également l'aménagement d'un accès à une nouvelle terrasse située en façade à rue. La terrasse réalisée serait implantée (cfr schéma en vert) sur la toiture existante de l'étage inférieur ne modifiant en rien l'emprise actuelle du bâtiment. Celle-ci se positionne sur la partie la plus large de la toiture et en retrait par rapport au plan de façade de l'oriel et 70 cm par rapport au bord de corniche afin de limiter l'impact visuel du garde-corps depuis la voirie (cfr simulation photographique et schéma visibilité du garde corps ci-dessous). En effet, depuis le niveau de la rue, le recul de 70cm par rapport à la corniche du 6ième étage suffit à masquer le garde corps dans son ensemble. Un coin (très restreint) serait encore cependant possiblement visible. Le garde corps serait réalisé en verre clair et pincé par une fixation inférieure afin de le faire disparaître au maximum.

La terrasse couvre une surface totale de 11.3m² (7.8m par 1.45m). De type pierre naturelle sur plot, elle sera implantée de manière non invasive par rapport à la structure et étanchéité actuelle du bâtiment.

L'accès est réalisé en abaissant le niveau d'allège de la fenêtre du séjour. Le nouveau châssis sera réalisé de manière visuellement identique aux châssis existants mais répondra aux nouvelles normes PEB.



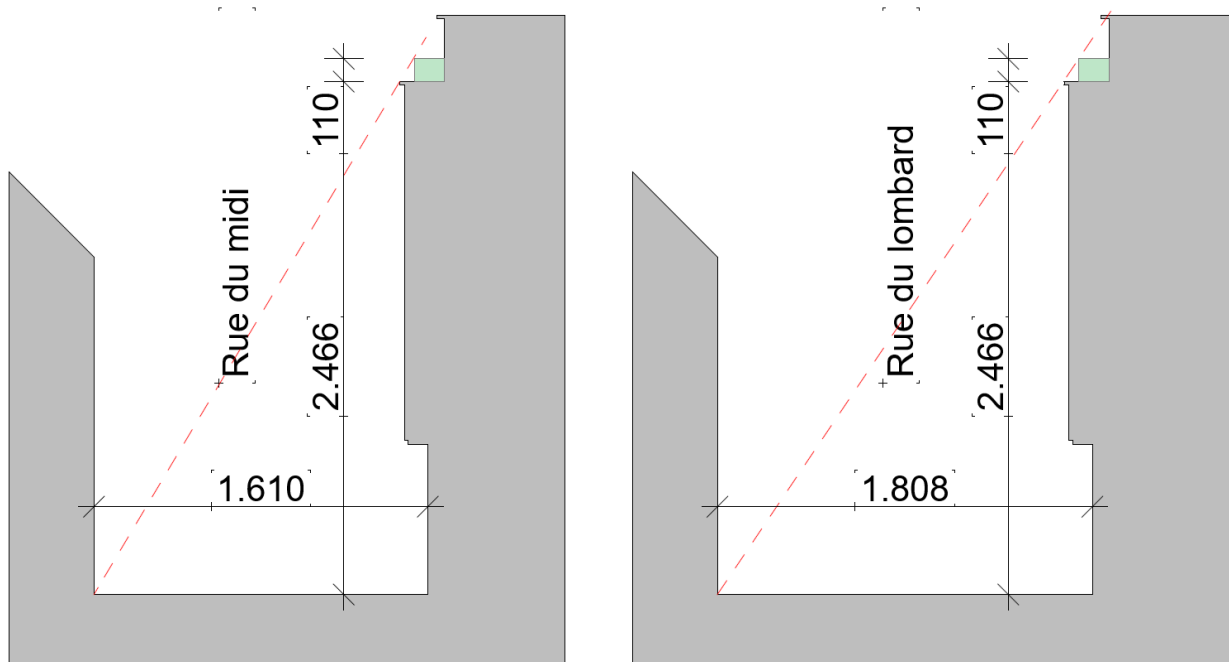


Schéma : visibilité du garde corps depuis l'espace public

4.2. Appartement B6

4.2.1. Objet 3 de la demande:

La situation projetée de l'appartement B6 propose de partir de la situation de fait et de le réaménager afin de garantir le bon aménagement dans le respect des normes actuelles d'habitabilité. Ainsi celui-ci propose :

- un hall d'entrée comprenant un vestiaire et l'accès aux sanitaires
- une pièce de vie ouverte comprenant; séjour-salle à manger-cuisine
- et deux chambres (14 et 10m²)

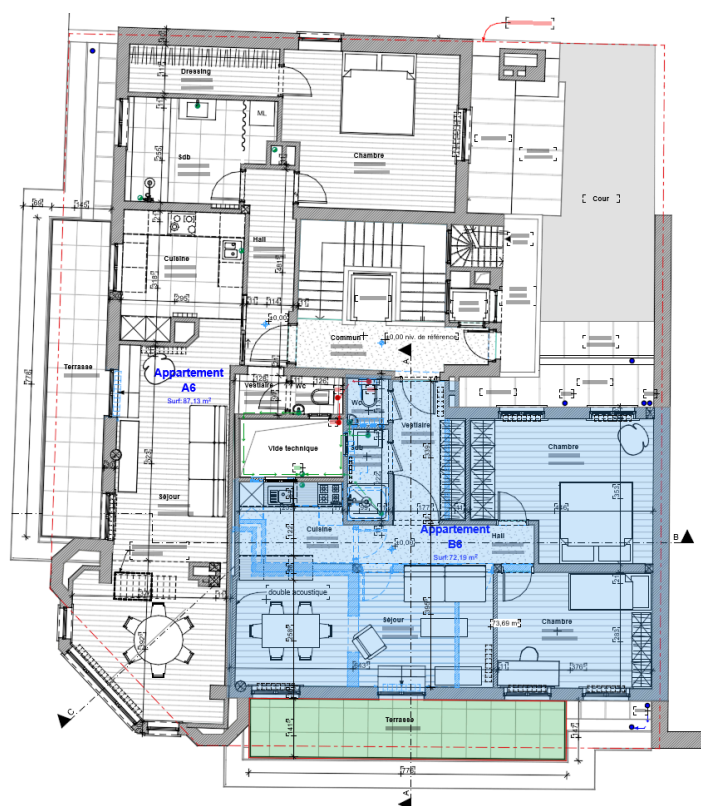
La hauteur sous plafond est de 2,59m mais le RRU prévoit l'exception pour l'aménagement dans les bâtiments existant avec un minimum de 2,4m.

RRU hauteur sous plafond

"Dans un bâtiment existant, tout nouvel espace habitable : 1° respecte les conditions visées à l'alinéa 2, à l'exception du point 3° ; 2° a une hauteur sous plafond minimale de 2,40 m. La hauteur sous plafond minimale des espaces situés sous le versant d'une toiture est de 2,40 m sur la moitié au moins de la superficie nette de l'espace."

Tout comme pour l'appartement A6 la situation projetée de B6 propose l'aménagement d'un accès à une nouvelle terrasse (cfr schéma en vert). Les conditions d'aménagement sont identiques (cfr plus haut : Objet 2 de la demande).

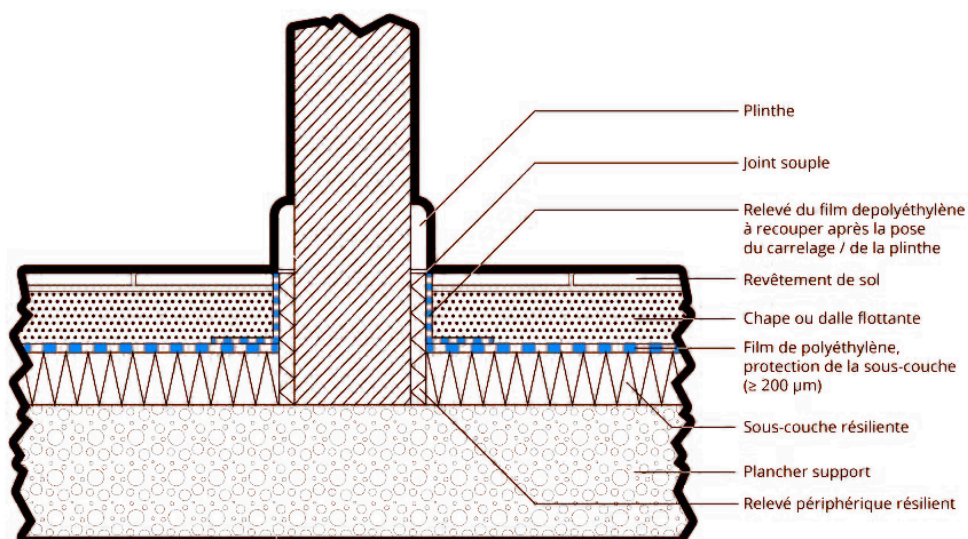
La demande vise également la régularisation du châssis double ouvrant côté rue du Lombard qui diffère actuellement de la situation de droit.



4.2.2. Mise en œuvre acoustique particulière.

Afin de répondre au mieux au bon aménagement et notamment en terme de confort acoustique avec le voisinage, les demandeurs souhaitent renforcer l'isolation.

Ainsi il est prévu de doubler la cloison entre l'appartement A6 et B6 mais aussi de revoir la chape des pièces de vie afin de limiter les bruits d'impact et de vibration de cet appartement vers les autres. Une nouvelle chape flottante (cfr schéma suivant) permettant d'isoler la surface de contact de la structure sera installée.



5. Conclusion

La présente demande témoigne des intentions des nouveaux propriétaires d'offrir des logements de qualité tout en régularisant la situation urbanistique floue de ses biens. L'intégration de l'ensemble vise le respect et l'intégrité patrimoniale du bâtiment en y apportant une transformation adéquate et intégrée.