

1

C 575/48

L'objet de la demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation et transformation d'un hall d'entrée au Rez et façade avant d'un immeuble de bureaux sis rue du Commerce, 124, 1000 Bruxelles. La demande de permis concerne exclusivement le Rez.

SITUATION DE DROIT:

L'immeuble de bureaux a été construit en 1965 date du permis reprenant la situation légale. En 1966, un permis a été délivré pour la construction d'un étage technique accueillant les archives. Les travaux ont été réalisés par la suite conformément au PU.

Selon Brugis, le bien se situe dans une zone avec règlement zoné PPAS « Loi » qui est en cours d'étude.

L'immeuble de bureau a un gabarit Rez + 6 étages + 1 étage technique et 1 étage parking en sous-sol.

Le Rez accueille le hall d'entrée et la loge de concierge. En façade rue, à droite, une porte de garage basculante permet l'accès au sous-sol où se trouve l'étage parking avec 6 places de stationnement.

A gauche, sur un retrait de 6 mètres environ par rapport à la rue se trouve la porte de garage basculante permettant l'accès au parking ouvert, situé dans la cour arrière, comprenant 5 places de stationnement. Le hall d'entrée est également en retrait par rapport à la rue, d'environ 2,30 mètres. Le volume du hall est vitré sur deux façades, en façade avant et façade latérale gauche où se trouve les boîtes aux lettres accessible depuis l'extérieur. L'accès au hall depuis la rue se fait par une porte double de 1,68 m de large. Une cage d'escalier ouverte et un ascenseur permet l'accès aux étages.

Les étages supérieurs, non concernés par la demande de permis, abritent des plateaux de bureaux traversants en façade avant et arrière. Chaque plateau des étages courants a une surface de 151 m2 brut. L'étage technique qui abrite des archives a une surface d'environ 58 m2 brut. Chaque plateau est desservi par un noyau de circulation compact. L'ascenseur et l'escalier desservent les paliers de 5m2 avec 2 portes pleines aux extrémités permettant 2 accès par plateau.

SITUATION DE FAIT:

La situation de fait correspond à la situation légale, sauf au Rez où l'on observe que la porte d'entrée diffère. En situation de droit elle est dessinée comme entièrement vitrée alors qu'en situation de fait on observe un châssis bois avec une traverse. De plus la porte de garage est site basculante en situation de droit alors qu'en situation de fait elle est sectionnelle.

L'ascenseur a été remplacé récemment reprenant les mêmes dimensions de l'ascenseur existant.

SITUATION PROJETEE:

Les intentions architecturales projetées concernant le Rez sont les suivantes:

Le projet propose de remplacer les 2 portes de garage par 2 portes basculantes ou sectionnelles (selon budget). La porte d'entrée d'accès au hall sera également remplacée par une porte vitrée simple battant de 1,10m de large. Le tout sera déplacé dans l'alignement de la façade (légèrement en retrait de 39 cm afin de positionner les châssis le long du nez de marche existante, contrainte des niveaux entre la rue et le hall).

Le projet répond à des enjeux urbanistiques dans le but de retrouver un alignement sur rue mais également pour des raisons de sécurité, l'insécurité étant renforcée par le retrait existant qui génère un espace sombre.

A gauche de la porte d'entrée se trouvera un châssis fixe vitré, et à droite, un panneau plein dans lequel seront encastrés boîtes aux lettres et interphone, le tout sera de la largeur et hauteur de la baie existante. Les châssis, le panneau et les portes de garage seront en aluminium de teinte naturelle, anti-effraction. Le revêtement de façade existant au Rez en Schiste sera démoli et remplacé par un revêtement en pierre de teinte grise claire.

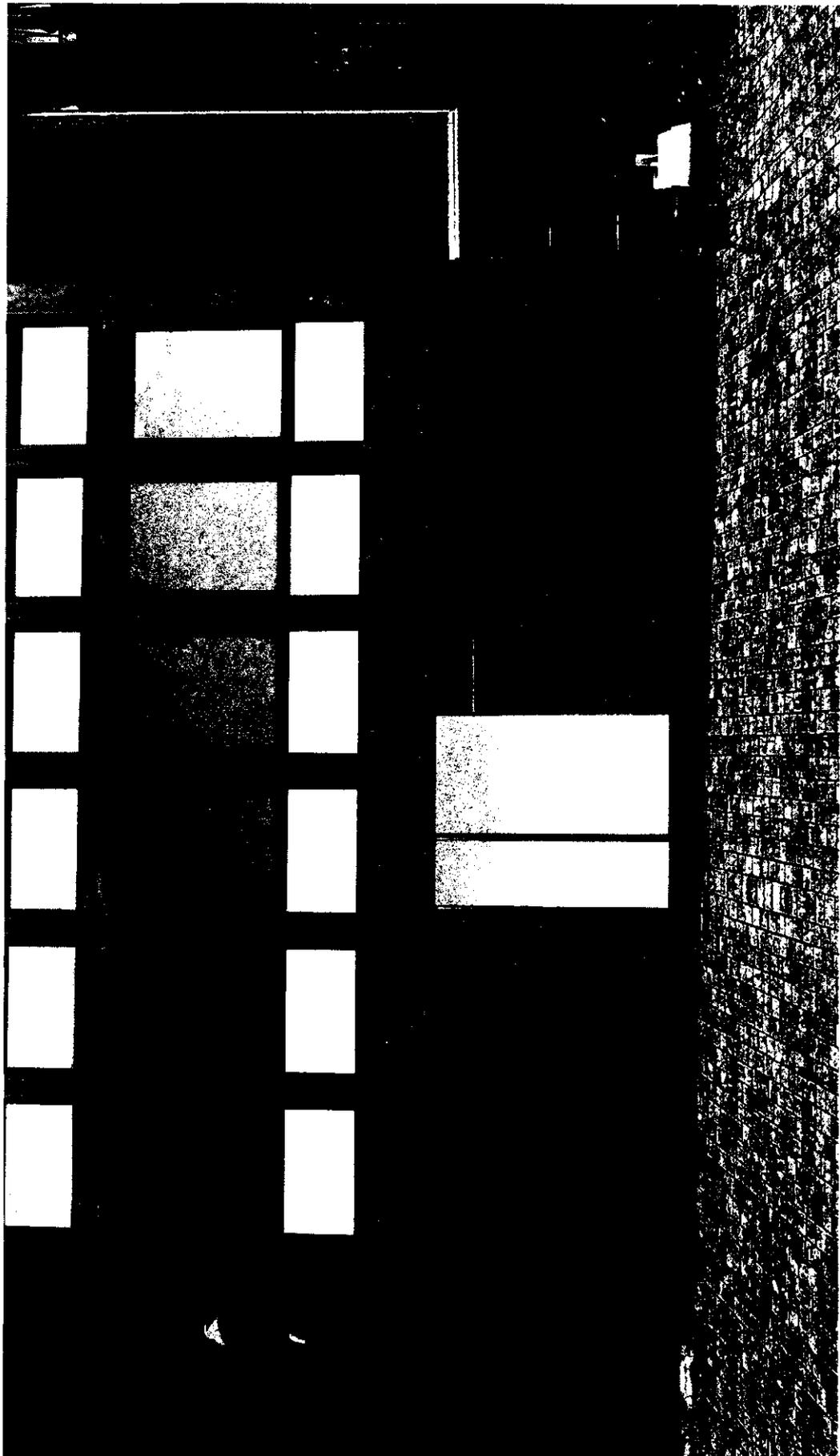
Il est intéressant de proposer de nouvelles menuiseries extérieures alu, ainsi qu'un nouveau revêtement de façade en pierre afin de créer une nouvelle façade au rez avec des matériaux homogènes en harmonie avec la façade existante.

Meli
Studose

L'intérieur du hall sera rénové.

Un mur non porteur en maçonnerie sera construit afin de compartimenter le hall et de le séparer de l'accès au parking ouvert.

Dans ce projet de rénovation légère, l'accès PMR n'est pas prévu car la configuration existante ne le permet pas. La situation existante montre une différence de niveau de 20 à 30 cm (2 marches) entre le niveau de la rue et le niveau de plancher du hall. De plus, l'espace restreint du hall rend difficile la mise en place des éléments PMR. Les dimensions de l'ascenseur existant ne répondent pas aux normes PMR, et la proximité avec le mur porteur existant empêche de satisfaire la norme relative au diamètre de rotation de 150 cm d'un fauteuil devant l'ascenseur.



PERSPECTIVE FACADE AVANT PROJETEE

Transformation du hall d'entrée et façade avant du Rez d'un immeuble de bureaux

Rue du commerce 124, 1000 Bruxelles

MO : Copropriété ACP Commerce 124-C/O Couet & Associés

AR : Martina GROSSI

rue Fernand Bernier, 15 - 1000 Bruxelles
0474 44 89 87
prou.grossi@gmail.com

PERSPECTIVE PROJETEE

PRIOUGROSSI
architecture