

G623/12



Permis de régularisation d'un immeuble de rapport. Square Gutenberg 11, 1000 Bruxelles

NOTE EXPLICATIVE

(Motivation des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées)

L'objet de la demande vise à régulariser un immeuble à appartements sis Square Gutenberg n°11 à 1000 Bruxelles dont la situation de droit a disparu.

Nous disposons de quelques plans d'archive qui renseignent une situation quasiment identique à l'actuelle (voir plans d'archive, Bruciel et cartes postales ci dessous) si ce n'est l'accès au sous-sol qui se fait dorénavant par une volée d'escalier depuis le palier d'entrée inférieur. L'escalier central menant au sous-sol a complètement disparu. Au niveau de la situation actuelle, l'immeuble est divisé en quatre unités aménagées comme suit :

- Sous-sol : cabinet pour profession libérale
- Rez-de-chaussée (bel étage) : appartement une chambre
- Premier étage : appartement une chambre
- Deuxième étages et combles : duplex de deux chambres

Tous les appartement disposent de surfaces de vie de qualité. Certaines pièces ne reçoivent pas l'éclairage naturel requis par le RRU mais l'immeuble n'est pas soumis à ces normes étant donné qu'il date d'avant son entrée en vigueur.

Le local compteurs se trouve au sous-sol et le local poubelles au deuxième entresol.



St-Josse-ten-Noode. — Square Guttenberg (côté gauche).
BRUXELLES

H. Bertels, Phot-Edit., Coleaux, 188.



PRAS

« 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ; »

⇒ Nous respectons cette condition

« 0.14. La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan au sein des zones d'habitat, d'une part, et au sein des zones de mixité, d'autre part.

Les soldes de superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles indiqués dans la carte des soldes de bureaux admissibles sont mis à jour de la manière suivante :

Pour le respect de la carte des soldes de bureaux admissibles et pour sa mise à jour, il n'est pas tenu compte :

1° des superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m² ; »

⇒ Le bureau de profession libérale fait moins de 75m²



soc. civ. GS3 architectes associés srl
Bld des Invalides 81, B1160 Bruxelles (Belgium) | T+32(0)2 537 53 30 | info@gs3.eu
MAT. ARCHITECTE 500050 | NE BE 0872 207 964

www.gs3.archi