

NOTE EXPLICATIVE
POUR LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME RELATIF A
LA MISE EN CONFORMITE D'UN IMMEUBLE DE RAPPORT

Rue Victor Allard 55, 1180 Uccle

Date : 09 Aout 2021

Adresse du bien concerné :

Rue Victor Allard, 55
1180 Uccle
Division : 183 G 66

Demandeur :

Esterlina Investements SA
Rue des Dominicains, 7
1000 Bruxelles

1. Description de l'immeuble :

1.1 Situation urbanistique :

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en zone d'habitation.

Au niveau de Bruxelles environnement le bien se situe dans une zone de limitation de bruit des avions, et en zone de quartiers à loyers majorés aux AIS en ce qui concerne les logements.

Au Bureau bruxellois de la Planification, le bien se situe en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot et en zone de cours d'eaux à ciel ouvert.

1.2 Description architecturale :

Il s'agit d'un immeuble mitoyen datant de 1929.

Le bien se compose de :

- 4 niveaux hors sol ;
- un niveau en cave ;
- une annexe en fond de parcelle.

L'immeuble est composé de 4 unités de logements.

L'immeuble a subi des travaux en façade avant en 1932, à savoir l'agrandissement de la baie au niveau du rez-de-chaussée et le changement des châssis en façade avant. Ces travaux ont été signés par l'architecte G. de Wilde.

La façade avant est, au rez-de-chaussée, en pierres, et, aux étages, en brique rouge. Elle est composée de 2 travées. Une corniche en bois fait la liaison entre la façade et la toiture. La toiture est recouverte d'ardoises.

Les baies sur la façade avant datent de 1929 ; seule celle du rez-de-chaussée date de 1932. Celle-ci est divisée en 3 et comporte deux traverses supérieure et inférieure aveugles. Les fenêtres aux étages sont rehaussées d'un linteau en brique rouge et pierre. Il y a également deux ouvertures de type chien-assis en toiture.

L'immeuble et chaque unité de logement sont en bon état d'entretien. Chaque appartement a accès à une cave privative au sous-sol. Un jardin est accessible et privativé pour l'unité de logement du rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée en façade arrière, une annexe a été réalisée dans les années 40-50's. Cette annexe apparaît sur les vues aériennes historiques. Cet élément a donc été réalisé avant l'entrée en vigueur de la loi du 29/03/1962 sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Situation de droit :

Préalablement, pour le bâtiment avant, il est à noter que les plans d'archives ne correspondent pas tout à fait à la situation de droit reconnue par les autorités compétentes. Le bien est repris sur les plans d'archives en situation de droit comme un immeuble à appartements qui s'organise sur 4 niveaux; à savoir le rez-de-chaussée, le premier étage, le deuxième étage et la mansarde.

La situation de droit selon les renseignements urbanistiques renseigne un immeuble composé de 4 unités de logements.

L'annexe arrière n'est reprise en plan par le Service d'urbanisme mais bien reconnue. Les vues aériennes historiques, permettent d'anti-dater sa construction antérieure à 1953.

2. Objet de la demande :

Le demandeur, propriétaire du rez-de-chaussée, suite au courrier du Service d'Urbanisme du 17/12/2019, visant à la mise en conformité de l'annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et de la régularisation de façade avant rue au niveau du rez-de-chaussée, souhaite, comme demandé par l'Autorité compétente :

1. Mettre en conformité la baie au rez-de-chaussée qui a été agrandie ;

Sur les plans d'archives de 1929, la baie située au rez-de-chaussée de la façade avant était identique à celles des étages supérieurs, suivant ainsi la largeur de la travée à l'identique. Cette baie avait déjà fait l'objet d'un agrandissement, comme le traduisent les plans d'archives disponibles datant de 1932. Elle est modifiée afin de s'adapter à la fonction de logement. Une allège en maçonnerie avec un seuil en pierre bleue de la même hauteur que le soubassement de la maison gauche est créé. Le nouveau châssis bois est divisé en 4 afin de respecter la typologie de la rue.

Afin d'harmoniser la façade avant, les châssis et la porte en PVC seront remplacés par des châssis et une porte en bois de divisions d'origine, à savoir des doubles ouvrants avec imposte supérieure pour les châssis.

2. Mettre en conformité le châssis qui a été modifié sur la façade avant au rez-de-chaussée ;

En façade à rue, le châssis du rez-de-chaussée a été remplacé par un châssis qui ne correspond pas à la situation de droit. A l'origine les châssis étaient en bois, il sera remplacé par un châssis bois blanc.

3. Mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Une annexe a été construite sur la façade arrière. Celle-ci apparaît déjà sur les images aériennes datant de 1953. Elle a donc été réalisée avant l'entrée en vigueur de la loi du 29/03/1962 sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Aucun plan d'archive n'est répertorié pour cette annexe. L'unité de logement bien reconnue.

Cependant l'annexe arrière construite à l'époque sans permis comporte une dérogation au règlement des bâtisses en vigueur à l'époque de sa construction, à savoir une hauteur sous plafond inférieure à 2m80 au rez-de-chaussée. La législation actuelle impose une hauteur sous plafond minimale de 2,50 mètres. L'annexe sera donc rehaussée afin qu'elle atteigne cette hauteur sous plafond de 2m50. De plus, la profondeur de l'annexe sera alignée à la profondeur des maisons voisines afin de ne pas déroger au RRU.

Signature du demandeur :

Signature de l'architecte :