

Chaussée de Waterloo 780

Annexe A – Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme

Demande de permis d'urbanisme relative à la régularisation du bâtiment situé Chaussée de Waterloo 780 – 1180 Uccle

Historique

Le projet concerne la régularisation du bâtiment situé au 780 Chaussée de Waterloo à 1180 Uccle. Ce bâtiment était initialement relié à celui situé au numéro 778 mais est aujourd'hui indépendant. Un permis relatif à une transformation de façade a été délivré en 1989, mais nous ne disposons pas des documents correspondants à ce permis.

Contexte urbanistique

Le bâtiment se situe dans un environnement privilégié, entre la Chaussée de Waterloo, l'un des axes majeurs de Bruxelles, et le bois de la Cambre, vaste écrin de verdure au coeur de la ville. Il s'agit d'un immeuble mitoyen qui, malgré son implantation urbaine, bénéficie d'un espace extérieur central, offrant à ses occupants un lieu de détente et de convivialité.

Situation de droit

La configuration légale actuelle de l'immeuble se présente comme suit : le rez-de-chaussée est occupé par des boxes ainsi qu'un garage, tandis que les niveaux supérieurs sont exclusivement affectés à un usage de bureaux. Aucun logement n'est prévu dans la situation de droit.

Le volume arrière se développe sur un seul niveau et est couvert par une toiture à un versant. La façade arrière, quant à elle, se caractérise par la présence de deux baies, chacune subdivisée en trois parties, ce qui lui confère une composition simple et régulière.

La façade avant quant à elle a fait l'objet d'un permis octroyé en 1989.

Situation à régulariser

La situation constatée, nécessitant une régularisation, se décrit comme suit : le rez-de-chaussée est actuellement affecté à une activité commerciale, tandis que les deux niveaux supérieurs accueillent des logements, ce qui ne correspond pas à l'affectation de la situation de droit.

Le volume arrière a fait l'objet d'une réhausse et est désormais couvert par une toiture plate, modifiant ainsi sa volumétrie initiale. Nous ne pouvons dater cette modification de volumétrie mais sur les images earth elle semble déjà présente en 2000. Des transformations ont également été réalisées sur la façade arrière, parmi lesquelles l'ajout d'un balcon et l'abaissement des allèges des châssis.

Réponse à l'incomplétude

Dans le courrier d'incomplétude il est indiqué que la colonne existant du cadre VI n'a pas été complétée avec les valeurs de la situation de droit or ce sont bien les bonnes valeurs. En effet, sur les plans d'époque nous distinguons également le bâtiment voisin (ils devaient faire partie d'une même entité) mais la seule modification de superficie entre la situation de droit et la situation de fait est bien la mezzanine dans la réhausse du volume arrière.

fp architectes srl

représenté par M. Stéphane FAIDHERBE

Rue Dautzenberg 36-38

1050 Ixelles (Bruxelles)

BELGIQUE

www.fp-architecture.com

info@fp-architecture.com



Dérogations

Nous sollicitons une dérogation à l'article n°4 §1.1° au Titre I du RRU car l'annexe arrière (mezzanine) s'étend à plus de 3/4 de la parcelle. Il s'agit de la réhausse d'un volume existant, la parcelle était déjà initialement construite jusqu'au bout de la parcelle. La toiture à versant initiale a été réhaussée et remplacée par une toiture plate afin de créer une mezzanine.

Cependant, Il ne semble pas nécessaire de solliciter une dérogation à l'article n°6 §1.2° au Titre I du RRU car, comme nous pouvons le voir sur la coupe AA', la hauteur de la mezzanine est plus basse que la plus petite construction mitoyenne voisine.

fp architectes srl

représenté par M. Stéphane FAIDHERBE

Rue Dautzenberg 36-38

1050 Ixelles (Bruxelles)

BELGIQUE

www.fp-architecture.com

info@fp-architecture.com