NOTICE EXPLICATIVE - DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Rue Ernest Allard 24, 1000 Bruxelles

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE - DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME 1
I – IMPLANTATION 2
II – ETUDE HISTORIQUE 3
II.1 SITUATION DE DROIT 6
II.2 – Valeur patrimoniale et interventions projetées 8
III - OBJET DE LA DEMANDE 9
III.1 - Motivation du projet 9
III.2 - Impact urbanistique 9
IV – CONCLUSION 11

I – IMPLANTATION

Le bien est situé au 24, **rue Ernest Allard à Bruxelles**, dans un quartier urbain dense à caractère mixte, combinant fonctions résidentielles, commerciales et culturelles.

La rue est caractérisée par une succession d'immeubles mitoyens typiques du tissu urbain bruxellois, composés de plusieurs niveaux (généralement entre 3 et 5 étages), avec des rez-de-chaussée fréquemment occupés par des commerces et les étages affectés au logement. Les façades présentent une diversité architecturale, mêlant constructions traditionnelles et rénovations plus récentes.

L'immeuble concerné s'inscrit pleinement dans cette typologie : il s'agit d'une maison de ville présentant un rez-de-chaussée à vocation commerciale et des étages supérieurs destinés ou destinables au logement.



Figure 1: Façade sur rue

L'immeuble est situé :

- en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le PRAS

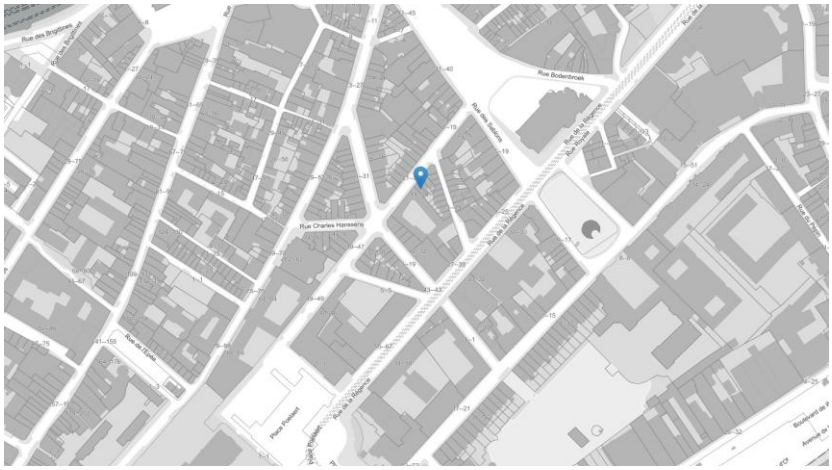


Figure 2 : Implantation

II – ETUDE HISTORIQUE

1890

La rue Ernest Allard, aménagée entre 1884 et 1888, émerge suite à la recomposition du quartier du Sablon engagée par la Ville de Bruxelles autour du Palais de Justice. Le quartier du sablon, pendant ce temps, se transforme et y apparaissent des maisons bourgeoises et hôtels de maître arborant des façades éclectiques à tendance multiples. La pierre blanche et la pierre bleue y sont les matériaux prisés pour leur complémentarité.

L'immeuble rue Ernest Allard 24 est édifié en 1890 par l'architecte A.F. Franck, bâti dans un style éclectique à dominante Renaissance flamande. Il sera la maison personnelle de l'architecte.

L'Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique décrit la façade en ces termes : « «Façade en briques, striée de bandeaux horizontaux en pierre se terminant par des pointes de diamant et des frises de céramique, interrompus au 1er étage par une large porte-fenêtre à linteau droit, au 2e par une loggia cintrée à encadrement bagué et lourde clé coiffée d'une sphère. Fronton à volutes accueillant une lucarne géminée, accostée d'ailerons et ponctuée d'un fronton brisé, sommé d'un obélisque. Balcons en fer forgé. Toiture d'ardoises mansardée. »[1](Fig.3)

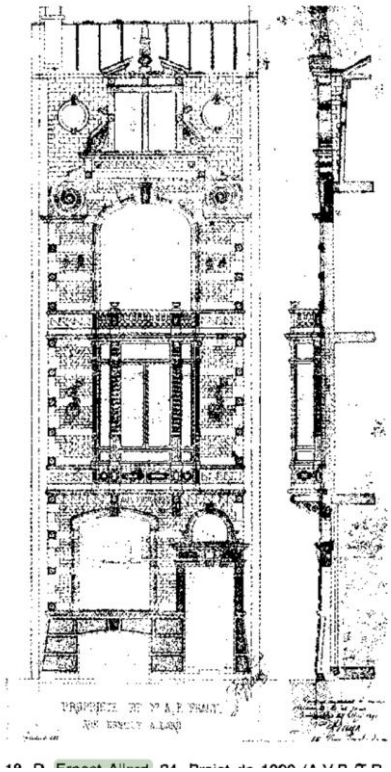


Figure 3 : Dessin de conception de façade en 1890

[1] Citation : Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles, Volume 1, tome A, Pentagone A-D, Pierre Mardaga éditeur, Liège, 1989, p.17

1980 :

Le dessin de la façade de 1890 n'est pas le même qu'en 1980. Le rez-de-chaussée classique des maisons bruxelloises est remplacé par une vitrine commerciale. Le bow-window du 1er n'y est pas et les œils-de-bœuf de part et d'autre de la lucarne n'existent pas. Le projet n'a donc pas été construit tel qu'il a été conçu par l'architecte.
La façade avant de la parcelle est comprise dans la zone de protection instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 classant comme monument certaines parties du Palais de Justice.

1988



Figure 4 : Photo de la façade avant en 1980 (à gauche) et en 1988 avant les travaux (à droite)

Un permis de rénovation est introduit en 1988 par les architectes JJ Boucau, G. Brutsaert et X. de Perpont. Les plans de situation existante, datés du 5 avril 1988, documentent l'état du bien avant travaux.

Le projet transforme principalement le rez-de-chaussée. La baie commerciale, jusque-là droite et située dans le plan de la façade, reçoit un nouvel ensemble vitré d'entrées en retrait, deux pans obliques partent des piédroits et se rejoignent sur un panneau central parallèle à la voirie, ménageant devant l'entrée un seuil couvert. Deux colonnes métalliques à couronnement en volutes d'inspiration ionique sont implantées dans l'encadrement de pierre. À l'arrière, une extension du rez-de-chaussée est édifiée sur la cour. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont affectés au commerce, tandis que les deuxième et troisième étage, portés aux plans comme « situation inchangée », conservent leur affectation de logement.

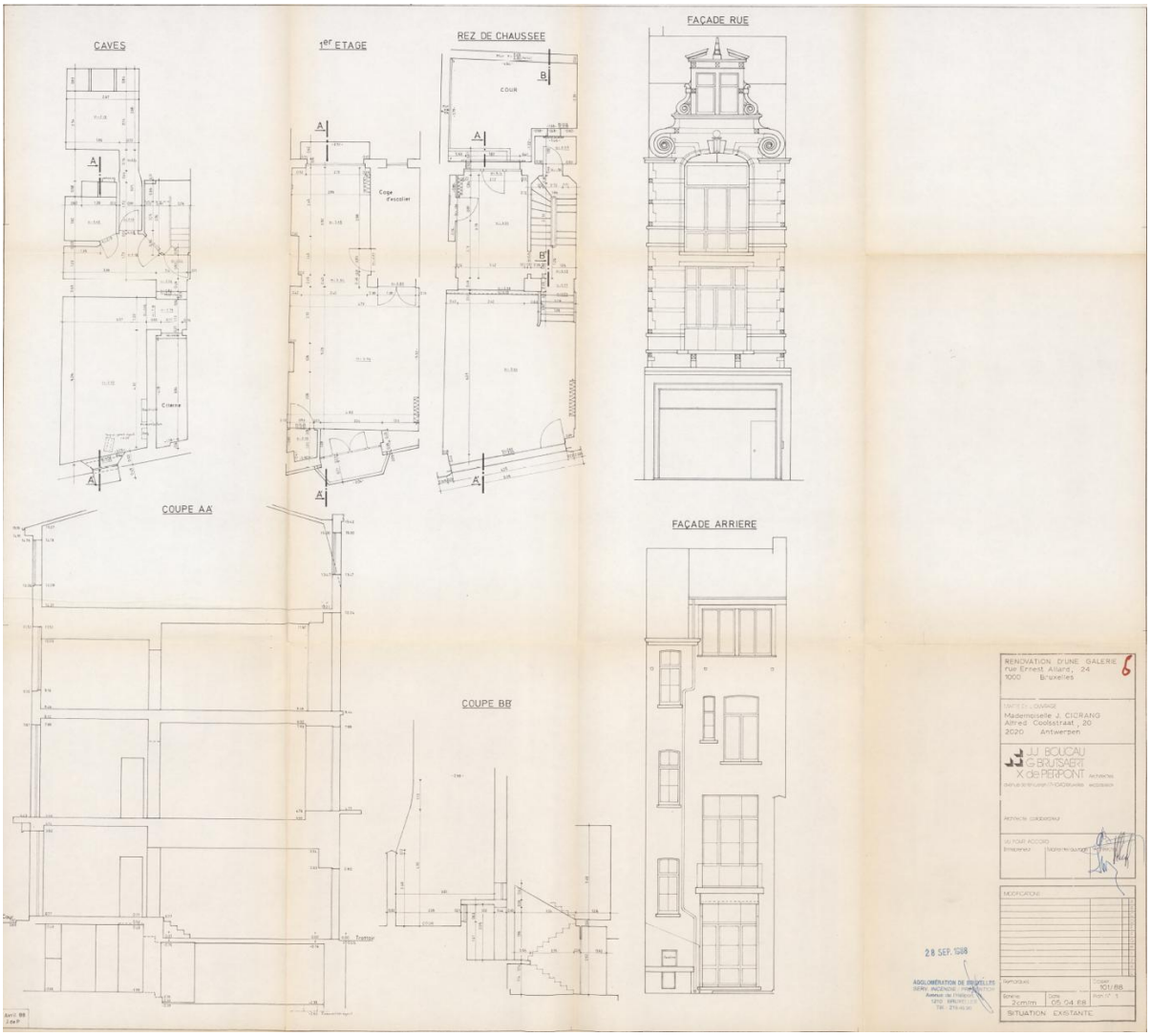


Figure 5 : Plans définitifs de la situation existante de 1988

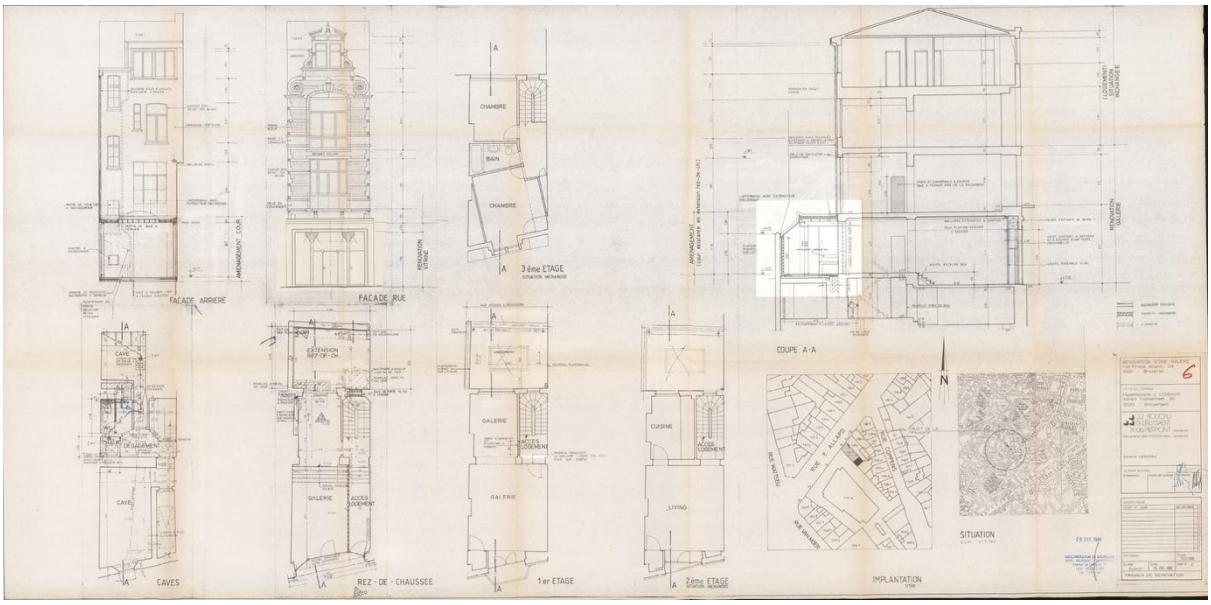


Figure 6 : Plans définitifs des travaux de rénovation en 1988

II.1 SITUATION DE DROIT

Le rez-de-chaussée conserve son encadrement en pierre blanche avec soubassement en pierre bleue, seul élément stable de ce niveau. La vitrine, en revanche, a été entièrement renouvelée. Après la transformation de 1988, on y trouvait un nouvel ensemble vitré d'entrées en retrait, qui ménage un seuil couvert avant l'accès . Ce dispositif a depuis été remplacé par un plan vitré unique, oblique d'un piédroit à l'autre, dont la profondeur croît régulièrement : l'accès se fait désormais directement depuis la rue, l'abri devenant latéral. Les 2 colonnes métalliques sont toujours présentes. La pierre a par ailleurs été nettoyée entre les deux états.



Figure 7: Rez-de-chaussée, photo de 2025 prise sur site

Un bandeau de carreaux de céramique court de part et d'autre de la baie du 1er étage, à hauteur d'allège. Des rosaces florales symétriques, à dominante bleue et ocre, y sont inscrites dans un cadre orthogonal à écoinçons. La baie ouvre sur un balcon en pierre porté par deux consoles sculptées à enroulements, fermé d'un garde-corps en ferronnerie à barreaux droits ponctué de trois médaillons circulaires.



Au 2ème, pas de balcon mais une loggia cintrée à encadrement bagué portant un garde-corps en ferronnerie de même facture, à médaillon circulaire central. Au dessous des rosaces nous retrouvons une frise de petits carreaux. Le millésime en fer forgé noir de part et d'autre de la loggia.

Au-dessus de la loggia, une paire d'ailerons en pierre bleue, en forte spirale aplatie, assure la transition entre la travée et le couronnement. La composition s'achève sur une lucarne géminée, en pierre bleue, flanquée de petits ailerons et couronnée d'un fronton. Elle interrompt la corniche et émerge de la toiture à versants encore visible de part et d'autre. Un obélisque la surmonte.



Figure 8 : Lucarne et toiture de l'immeuble

II.2 – Valeur patrimoniale et interventions projetées

L'analyse historique et architecturale du bien met en évidence la valeur remarquable de la façade avant, notamment à travers sa composition, ses éléments décoratifs et ses matériaux, qui témoignent de la conception originelle de l'immeuble et de son caractère éclectique à dominante Renaissance flamande.

Compte tenu de ces caractéristiques, aucune modification de la composition architecturale de la façade avant n'est prévue dans le cadre du présent projet. Les interventions se concentrent principalement sur les aménagements intérieurs ainsi que sur la façade arrière, dont l'intervention vise notamment à améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Les châssis de la façade avant qui doivent être remplacés seront réalisés à l'identique, afin de préserver la composition et les caractéristiques architecturales existantes. Un nettoyage de la façade avant pourra également être envisagé en fonction de l'avancement du projet et de l'état constaté lors des travaux, sans modification de ses caractéristiques architecturales.

La porte vitré donnant sur rue actuelle sera conservée.

III - OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser la situation administrative et urbanistique du bien sis Rue Ernest Allard 24 à Bruxelles.

L'OBJET DE LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME VISE DONC A :

Le maître d'ouvrage souhaite régulariser la situation afin de refléter une affectation mixte conforme à l'usage projeté, à savoir :

- Le maintien d'une fonction commerciale au rez-de-chaussée ;
- La réaffectation des étages supérieurs (à partir du premier étage) en un logement.

Cette modification implique donc un changement partiel d'affectation du bien, passant d'un commerce étendu sur plusieurs niveaux à une combinaison de commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages.

III.1 - Motivation du projet

Cette régularisation s'inscrit dans une volonté de se conformer à la réglementation urbanistique en vigueur, ainsi que d'assurer une meilleure adéquation entre l'affectation administrative et l'usage réel du bâtiment. Nous souhaitons également valoriser le bien en rétablissant une configuration typologique classique dans le tissu urbain bruxellois, combinant un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages.

III.2 - Impact urbanistique

Le projet comprend des travaux d'aménagement intérieur sans modification de la structure porteuse ni de la volumétrie du bâtiment. Une intervention est également prévue sur la façade arrière, consistant en son isolation par l'extérieur. Cette intervention ne modifie pas le gabarit global du bâtiment et s'inscrit dans une logique d'amélioration des performances énergétiques, tout en respectant l'intégration du bien dans son environnement bâti.

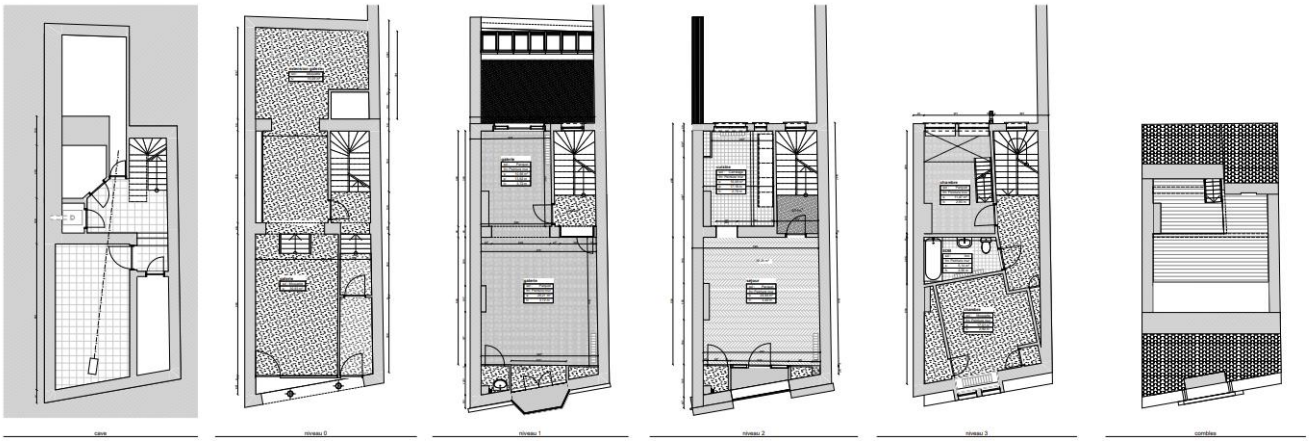


Figure 9 : plans situation de droit

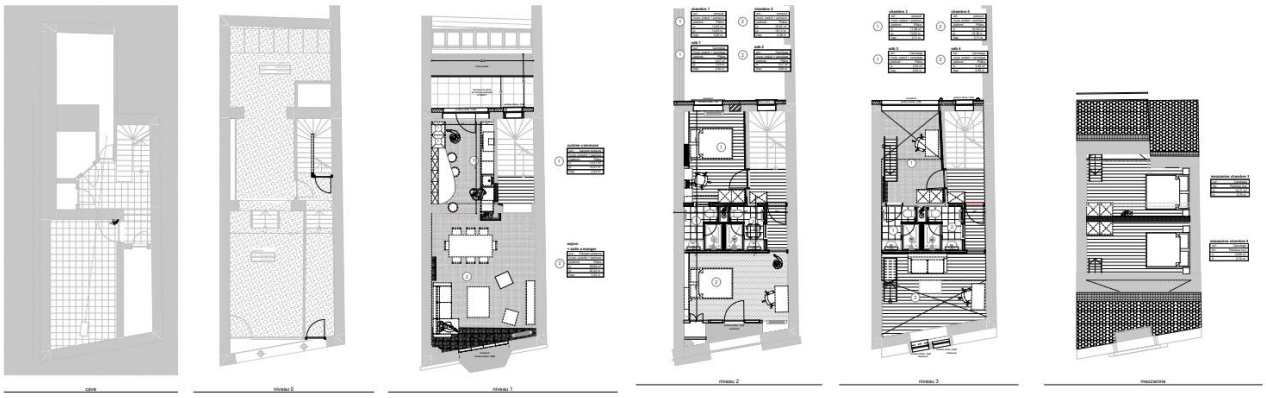


Figure 10 : plans situation projetée

Par ailleurs, une terrasse est aménagée au niveau de la toiture plate existante (niveau +1), en lien direct avec l'espace cuisine. Cette terrasse est entièrement enclavée entre des murs mitoyens existants sur ses côtés, ce qui limite naturellement toute perception ou création de vues directes vers les propriétés voisines. Elle ne génère dès lors pas de vue intrusive et garantit le respect de l'intimité des parcelles adjacentes.

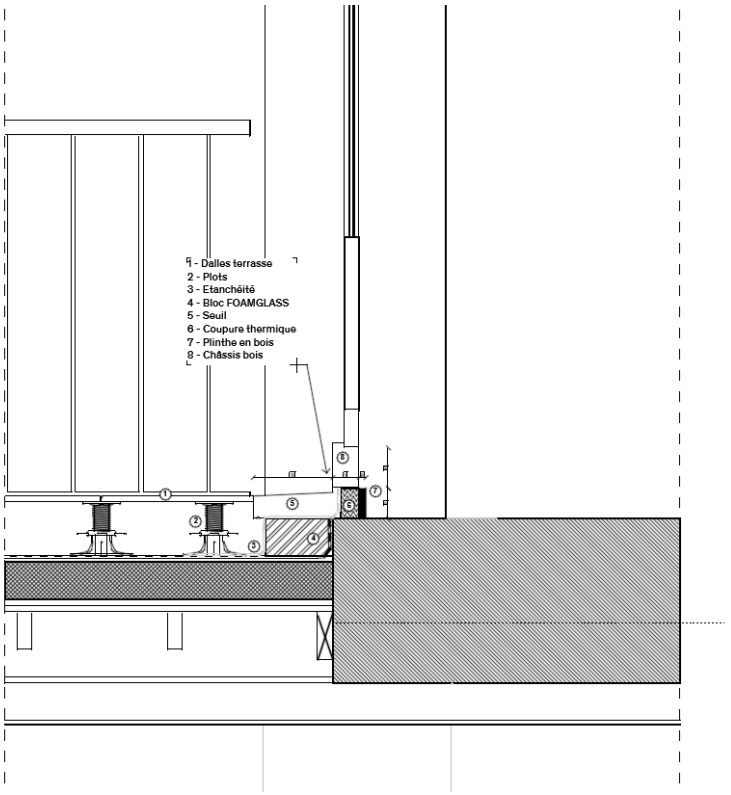


Figure 11: Détail terrasse

La terrasse n'est pas réalisée en porte-à-faux : elle repose directement sur la toiture plate existante de l'extension située en façade arrière. Son aménagement nécessite la pose d'un garde-corps de sécurité dépassant le niveau de la toiture plate existante.

Une coupe de détail présentant la configuration de la terrasse, son appui sur la toiture existante ainsi que le garde-corps est disponible dans le dossier.

Motivation de la dérogation au RRU – Titre I, article 6

La dérogation concerne uniquement le dépassement du garde-corps au-dessus de la toiture plate existante. Ce dépassement est indispensable afin d'assurer la sécurité des occupants conformément aux normes en vigueur. Il s'agit d'un élément léger qui ne modifie ni le gabarit général du bâtiment ni son intégration dans le contexte urbain et n'engendre aucun impact significatif sur le voisinage.

IV – CONCLUSION

La présente demande vise une régularisation administrative et urbanistique accompagnée de travaux limités d'aménagement et d'amélioration énergétique.

Elle permet d'assurer la conformité du bien avec les prescriptions urbanistiques applicables tout en maintenant une affectation mixte cohérente avec le tissu urbain bruxellois.