

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/04/2016
Objet n° 05

Dossier 16-40634-2012- Enquête n° 59/16

Demandeur : Monsieur Robert Fischer YO S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill de 228 à 228A

Objet : La conservation partielle d'une maison existante avec extension de celle-ci sous forme d'un immeuble de 19 logements



Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40634-2012 introduite le 06/07/2012 par la S.A. YO c/o Monsieur Robert Fischer et visant à démolir une maison et reconstruire un immeuble à appartements sur le bien sis Avenue Winston Churchill de 228 à 228A ;

Vu la demande modifiée selon l'article 126/1 du COBAT, introduite en date du 04/02/2016 et visant la construction d'un immeuble à 19 appartements et conservation partielle d'une villa patrimoniale existante ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant couvert par une ZICHEE;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°12 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la démolition partielle de la villa,
 - application de la prescription particulière n°21 : Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation:
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
 - Art. 6 Hauteur d'une construction mitoyenne,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Titre V Patrimoine :
 - Art. 207 §1.al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333),

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est requis

- sur la dérogation au RRU titre VIII articles 6 et 11 au nombre de places de parcage d'une nouvelle construction,

Vu les résultats de la présente enquête publique qui s'est déroulée du 14 au 28/03/2016 inclus, et le très grand nombre, la teneur des réclamations, observations, pétitions et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants, reprenant pour la plupart des arguments de la demande initiale:

Concernant la destruction de la villa :

- *Tous s'opposent à la disparition de cette villa normande du début du 20^{ème} siècle, de grande qualité architecturale et esthétique et veulent préserver l'avenue Churchill, riche témoin, par certains bâtiments, d'un bâti historique exceptionnel et par là, préserver le patrimoine architectural de la Commune d'Uccle.*
- *Elle a été déjà sauvée de la destruction en 1981 et en 2004, et est toujours dans un bon état d'entretien, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.*
- *Ce souci se retrouve d'ailleurs aussi très nettement exprimé dans la proposition de classement faite, pour la villa en question, le 26 février 2004, par la Commission Royale des Monuments et des Sites.*
- *Voici quelques-uns des considérations ayant guidé la décision du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 4 mars 2010 rejetant le recours formé par le promoteur contre la décision du 22 août 2005 du Collège d'Urbanisme de la commune d'Uccle refusant la demande de permis de démolition de la villa dite du Puy Fleury pour construire un immeuble à appartements:*
 - *« elle se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement,*
 - *elle constitue un des décors originaux de l'Avenue, ce qui a contribué à son inscription en zone ZICHEE et l'a inscrite d'office dans l'inventaire en application de l'article 333 du Cobat,*
 - *elle est l'un des derniers témoins des maisons éclectiques et pittoresques qui bordaient l'Avenue Winston Churchill,*
 - *elle renforce le caractère paysager de l'entrée de l'Avenue à proximité du Bois de La Cambre,*
 - *elle a une typologie de 3 façades qui permet, grâce au dégagement créé par la façade latérale droite, des vues ouvertes au public vers le jardin depuis l'Avenue, ce qui répond de manière adéquate à la définition de l'espace structurant préservant et améliorant ainsi la qualité du paysage urbain,*
 - *elle se trouve en parfaite harmonie avec les 3 bâtisses situées en face sur l'Avenue.»*
- *Ils demandent de ne pas accepter les dérogations demandées ni ce projet, qui vise une fois de plus à défigurer la ville et à la priver de son architecture remarquable, en incarnant malheureusement le retour de la bruxellisation et du façadisme.*

Concernant le projet :

Le projet de la S.A. « YO » comporte plusieurs éléments inacceptables et sa réalisation entrainerait de nombreux désagréments, préjudiciables pour la copropriété du 226 et 232 avenue Winston Churchill.

Citons notamment :

- *La construction du garage souterrain – telle que prévue dans le projet – comprend l'abattage d'un arbre se trouvant sur le terrain du 226 et détruirait environ la moitié du réseau racinaire de deux autres arbres plantés sur ce même terrain, ce qui entrainerait leur perte à courte échéance. Au total, trois arbres se trouvant à l'arrière du bâtiment du 226 seraient détruits, ce qui est clairement inacceptable.*
- *Trois dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont demandées :*
 - o *La première permettrait un dépassement du bâtiment projeté par rapport à l'arrière de leur immeuble au 226, ce qui créerait une vue oblique privative d'intimité sur les chambres à coucher;*
 - o *La deuxième concerne l'absence de tout parking pour les 340 m2 de bureaux, alors que les places de parking le long de l'avenue sont généralement insuffisantes et qu'ils sont souvent gênés pour entrer et sortir de leur parking;*
 - o *La troisième concerne la hauteur du bâtiment, ce qui créerait une vue privative d'intimité sur les terrasses du 226. Et 232*
- o *La ZICHEE traite de toute la largeur de la façade pour conserver les vues vers la façade de cette belle villa*
- o *La demande de dérogation à la profondeur de bâtisse ne peut être acceptée au regard de l'orientation de la parcelle et du fait que l'approfondissement du volume construit supprime l'ensoleillement « ouest » de l'immeuble voisin de droite nn°232 ;*
- o *Arbres en zone de recul: le projet fera disparaître un grand nombre d'arbres qui assure la césure du bâti de l'axe structurant et la respiration dans son front bâti*
- o *Isolation : rien n'est dit sur l'isolation acoustique et thermique du mitoyen*
- o *Un bloc d'appartements banalisera les perspectives de cet espace en offrant un front bâti continu :ils rappellent par ailleurs que la nécessité de protéger et de sauvegarder pour leurs enfants ce qui reste du patrimoine architectural doit absolument prévaloir sur les intérêts des promoteurs immobiliers.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2012: dépôt de la demande

17/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2012 : transmission du rapport d'incidences

25/02/2013 : rapport d'incidences déclaré complet

210/03/2013 au 04/04/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

25/04/2013 : commission de concertation : Vu la proposition de classement introduite au Gouvernement de la part de la CRMS et reçue en date du 25/01/2013, la Commission reporte son avis dans l'attente d'une décision sur celle-ci ; 30/10/2015 : demande d'avis du Fonctionnaire délégué et absence de réponse

04/02/2016 : dépôt de la demande modifiée selon l'article 126/1 du COBAT et visant : la construction d'un immeuble à 19 appartements et conservation partielle d'une villa existante, avec création de 18 parkings souterrains

14/02 au 28/02/2016: enquête publique

27/04/2016 : Commission de concertation

Vu l'avis de l'avis défavorable de La CRMS du 24 mars qu'elle résume en ces termes :

«Avec la disparition de son entrée représentative, lisible depuis l'espace public, et avec la disparition de son environnement arboré- accompagnement indispensable de la typologie de la villa du début du XX^{ème} siècle- ce fragment de façade serti dans des volumes à l'échelle écrasante perdrait non seulement son intérêt urbanistique et paysager mais aussi tout son sens sur le plan architectural. Il s'exprimerait comme une véritable caricature »

Vu que l'avis du SIAMU n'est pas joint à la demande tel que modifiée

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre semi-ouvert ou continu, traversé par l'axe structurant de l'Avenue Winston Churchill, voirie emblématique des larges avenues principales de la ville au début du siècle dernier et comprenant à la fois de belles maisons de maître isolées, jumelées ou groupées, et de nombreux immeubles plus récents, en ordre continu et de gabarits plus importants ;
- Dans ce tronçon de la rive Nord de l'avenue, entre la rue Dodonnée et le Rond – Point Churchill, où s'implante la demande, la typologie du bâti se caractérise par un front bâti continu d'immeubles de logement et de grands gabarits, qui comprend une seule respiration que représente la parcelle de la demande et l'occupation de celle-ci :
 - Orientée Nord côté jardin et Sud côté avenue, le terrain présente une largeur de 23,68 mètres à l'alignement et une très grande profondeur ;
 - La maison, de type trois façades, existante à l'avant de la parcelle est affectée en bureau et s'implante avec léger recul par rapport à la voirie et présente un pignon en mitoyenneté gauche de la parcelle ;
 - Cette villa « Puy Fleuri » du début du 20^{ème} siècle (permis n°16-510-1923), présente des qualités architecturale et esthétique typiques du style « cottage » ou « éclectique pittoresque », et fait partie des derniers vestiges des nombreuses maisons de maître de l'avenue Churchill , riche témoin d'un bâti historique du patrimoine architectural de la Commune d'Uccle,
 - Les dernières visites ont montré un très bon état de conservation de l'immeuble, autant intérieur qu'extérieur ;
 - La maison comprend un jardin très arboré :
 - vu son implantation entre deux mitoyens de très grands gabarits, soit +6+étage en recul, elle comprend de grands hêtres le long du mitoyen droit et cachant celui-ci ;
 - l'aménagement paysager de l'arrière de la maison est celui d'un parc, traversé en limite latérale droite par un chemin d'accès vers la maison de fond de parcelle et d'un parking paysager à l'usage des bureaux ;
 - La maison unifamiliale du fond de parcelle, adossée aux jardins des propriétés de l'avenue Bel – Air, a fait l'objet d'une rénovation afin de la doter du confort et espaces contemporains, objet du permis n°16-39928-2011 ;
- L'immeuble voisin de gauche n°230 présente un grand gabarit de R+6+étage en recul et une profondeur de bâtisse beaucoup plus importante que celle de la maison existante de la demande, laissant apparaître une grande partie de son pignon peu esthétique ;
- L'immeuble de droite de la demande présente un gabarit de R+6+étage en recul, ce qui laisse également apparaître la partie supérieure et peu esthétique du pignon, au-dessus des couronnes des arbres ;
- L'immeuble suivant à droite présente un gabarit de R+7+étage en recul ;
- La ZICHEE qui couvre l'axe structurant de l'avenue Winston Churchill est justifiée par le caractère emblématique de cette avenue, témoin des boulevards de la « belle époque » avec leurs belles maisons de maître et villas patrimoniales ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Elle conserve :
 - la première travée de la maison existante à front de rue, soit les espaces en tenant compte de la construction existante jusqu'au faite de son toit, en supprimant cependant tout l'arrière de la villa,
 - la maison en intérieur d'îlot avec ses deux parkings en fond de parcelle et son accès existant en partie droite de la parcelle,

- Elle démolit le reste de la maison existante, y compris une annexe en façade latérale droite, construite plus récemment que la villa initiale (PU 16-510-1923),
- Elle vise la construction d'un immeuble de 8 niveaux, dont :
 - le volume principal vient s'implanter juste derrière cette partie de la villa existante, objet de la dérogation à la hauteur de bâtisse,
 - l'annexe en façade avant sur 6 niveaux (soit deux niveaux de plus que le faite du toit de l'annexe existante) vient s'implanter en mitoyenneté droite :
 - à l'alignement de l'immeuble voisin, soit +/-1,80 en avant de la loggia de la maison existante (+/-4,20mètres par rapport au nu de la maison),
 - avec une largeur de façade qui va jusqu'à une distance de 1,28 mètre de la façade latérale de la villa existante,
 - la saillie en façade arrière, d'une hauteur de 7 niveaux et léger recul pour le 8^{ième} niveau, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse (3,80 mètres +balcon d'1 mètre), s'implante en milieu de parcelle, en laissant des reculs latéraux de 3,85mètres côté gauche et de 3,70 côté droit
 - la saillie en façade arrière est plus profonde que les deux immeubles mitoyens voisins, objet de la dérogation au RRU titre I, article 4
 - la hauteur de façade dépasse quelque peu la hauteur de l'immeuble voisin de gauche, objet de la dérogation au RRU titre I, article 6, et le dernier niveau, implanté avec très peu de recul par rapport à la façade avant est également en dérogation à la profondeur de bâtisse en façade arrière,
- Elle porte sur un programme de :
 - du maintien de la villa unifamiliale existante en intérieur d'îlot avec ses deux emplacements de parcage et son accès à droite de la parcelle, le long de la façade latérale de la maison existante à front de voirie,
 - du maintien de bureaux dans la partie avant conservée de la villa existante,
 - de la démolition de reste de cette villa patrimoniale au profit d'un immeuble de grand gabarit tel que décrit ci-avant et comprenant 19 logements répartis comme suit:
 - 1 studio et 8 appartements 1 chambre,
 - 8 appartements de 2 chambres,
 - 12 appartements de 3 chambres,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet d'immeuble conserve la partie avant de la villa existante, visible depuis l'espace public,
- Elle prévoit cependant seulement un mètre de recul par rapport à la façade latérale préservée de la villa existante, ce qui laisse un espace résiduel peu intéressant et qui ne met pas suffisamment en valeur cette façade,
- La demande telle que présentée porte une atteinte trop importante à l'ensoleillement des immeubles voisins et spécialement à celui de l'Ouest pour l'immeuble de droite n°232, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- La dérogation sollicitée en profondeur de bâtisse, sauf pour le rez-de-chaussée, doit dès lors être fortement limitée,
- La dérogation à la hauteur de bâtisse est de peu de valeur par rapport aux immeubles voisins, mais l'immeuble construit en façade arrière de la maison n'est pas en proportion avec celle-ci et qu'il s'indique de limiter fortement son gabarit, de sorte à conserver la maison comme élément principal du projet, tel que décrit dans ses objectifs,
- La répartition des appartements avec 8 appartements 1 chambre et un studio, pour un total de 19 unités, n'est pas équilibrée et ne permet pas d'accueillir des familles,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet couvre totalement le mur mitoyen de droite et partiellement celui de gauche, ce qui améliore les vues depuis l'axe structurant,
 - la maison existante doit cependant être mieux visible depuis l'espace structurant situé en ZICHEE et dès lors, il y a lieu de respecter un recul de 4 mètres pour la nouvelle construction en avancée du côté de la mitoyenneté droite par rapport à la façade latérale préservée de la villa existante,

- la maison existante doit rester l'élément principal de cette parcelle, ce qui nécessite de revoir le projet dans l'esprit d'un meilleur équilibre entre la maison existante et le projet : il s'indique dès lors, afin de l'inscrire dans le tissu bâti environnant :
 - en ce qui concerne la façade arrière qui doit respecter dès le premier étage:
 - la suppression de toute terrasse et relèvement de la mitoyenneté dans la première travée le long de la limite mitoyenne gauche commune avec l'immeuble n°226,
 - le soleil de l'Ouest vis-à-vis de l'immeuble de droite n°232, et ne comprendre aucun approfondissement de la mitoyenneté, ce qui implique de supprimer les terrasses arrières de ce côté et de limiter fortement la profondeur de bâtisse en dérogation,
 - en ce qui concerne la hauteur du bâtiment qui doit être adaptée et dont il s'indique de supprimer les deux étages supérieures pour conserver un meilleur équilibre entre la villa existante et le projet
- en matière de programme :
 - le nombre d'appartements doit être revu en fonction d'une diminution importante du volume bâti, en privilégiant des appartements 2 et 3 chambres au lieu des 1 chambre, afin d'accueillir des familles,
 - la diminution du nombre d'appartements permettra également un meilleur équilibre entre le nombre de logements et de parking, ce qui limite une dérogation existante et répond au bon aménagement des lieux (titre VIII du RRU),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet supprime un parking important en intérieur d'îlot au profit de la quiétude de celui-ci et d'un aménagement paysager, ce qui répond aux objectifs du PRAS d'amélioration des intérieurs d'îlot, mais ne peut s'envisager en détruisant les racines d'un bel arbre sur la parcelle voisine N°226, ce qui nécessite de modifier les aménagements en sous-sol en conséquence,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne propose que 18 parkings en sous-sol pour 20 logements et les bureaux existants, disposant de 13 places en situation existantes, ce qui nécessite d'adapter le programme pour trouver un meilleur équilibre,
 - l'intégration d'un parking en sous-sol répond au bon aménagement de lieux, mais l'équilibre entre les volumes existants et à bâtir, nécessite également une limitation du nombre d'appartements, ce qui permettra de limiter les dérogations au RRU titre VIII et répondra au bon aménagement des lieux,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet prévoit un bassin d'orage important qui pourrait être complété d'une étude d'infiltration des eaux dans le sol, à étudier avec le Service Technique de la Voirie,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- **En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS** (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), la maison existante est affectée en bureau et ce motif d'enquête est en conséquence erroné,
- **En ce qui concerne dérogation à l'art.4 du titre I du RRU, profondeur de construction**, le projet :
 - porte d'une part sur une profondeur de bâtisse à +/-22,30mètres, ce qui est trop profond pour des appartements traversant et répondant à un programme pour des familles,
 - porte atteinte d'autre part de manière trop importante à l'ensoleillement de l'immeuble de droite n°232, ce qui doit être modifié afin de répondre au bon aménagement des lieux,
 - crée un impact volumétrique beaucoup trop important par ses terrasses et ses murs œillères dans la première travée en façade arrière à l'immeuble de gauche N°226 et dès lors, il y a lieu de les supprimer,
 - crée encore une dérogation en façade arrière pour l'étage en recul en toiture, ce qui ne peut s'envisager,
- **En ce qui concerne dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, hauteur en toiture**, la demande de dérogation est de peu d'importance et n'a pas d'impact important pour le tissu bâti environnant, mais n'est pas respectueuse d'un équilibre avec la maison existante et ses proportions : qu'il s'indique de supprimer les deux derniers niveaux du projet et de réadapter le projet en conséquence

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- La situation du bien et sa valeur patrimoniale en tant que témoin du passé datant 1932, justifie que le projet modifié devra respecter le recul latéral de 4 mètres pour l'avancée en façade avant, par rapport au nu de façade préservée de la maison existante, les vues depuis l'espace public et un meilleur équilibre du projet d'immeuble en termes de niveaux derrière la maison

Considérant dès lors que les modifications à apporter au projet sont telles que le projet doit être réétudié de manière profonde

Avis DEFAVORABLE

Avis de BDU Direction de l'urbanisme et la Direction des Monuments et des Sites

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- L'avis de la précédente commission de concertation précisait que la démolition de la maison existante ne peut s'envisager au vu de son caractère patrimonial, parmi les derniers témoins des maisons de maître de l'avenue « Longchamp » et dont seulement quelques maisons rappellent ce passé fastueux et mentionne également l'intérêt de cet habitat en ordre ouvert et semi-ouvert de cet urbanisation du début du XXIème siècle
- L'avis de la précédente commission de concertation précisait également que seul un projet qui respecterait la villa existante pourrait être envisagé,
- L'avis de la précédente commission de concertation donnait la possibilité d'une extension en façade arrière de la maison existante, ce qui permet de conserver les vues depuis l'axe structurant en ZICHEE, celle-ci étant justifiée par la présence de ces maisons patrimoniales ;
- Le projet tel que présenté ne conserve qu'une étroite « tranche » et s'apparente plus à du façadisme qu'à une volonté de maintien de la villa existante, souscrit dans l'avis de la précédente commission de concertation
- La demande telle que présentée ne met pas la villa patrimoniale en valeur et porte de surcroît une atteinte trop importante en termes de densité et de gabarit des immeubles projetés.
- Le projet ne répond à aucune des remarques émises en commission de concertation en ce qui concerne la dérogation concernant la profondeur, le maintien des ouvertures en intérieur d'îlot et la disparition concernant la visibilité de la façade principale de l'immeuble depuis l'espace public ;
- Le projet est peu respectueux de la maison existante et de l'équilibre entre les volumes bâtis ;
- Le projet ne conserve aucune des caractéristiques de la villa (pas même pour les 5 mètres conservés) et que cette première travée sera également transformée ;
- le programme reste très important au regard de l'impact du projet sur la villa existante et ne peut justifier l'importance et le nombre de dérogations demandées ;
- La maison existante doit rester prépondérante en visibilité depuis l'axe structurant en ZICHEE et qu'il s'indique de retravailler le projet en ce sens tant du point de vue de sa densité, de son gabarit et de son implantation tout en conservant l'intérêt paysager de l'avenue Churchill proche du Bois de la Cambre
- Considérant tout ce qui précède le projet n'est pas acceptable tel que présenté ;

AVIS DEFAVORABLE

Signatures des membres

- Commune d'Uccle : Président Marc COOLS	- B.D.U.- <u>Direction de l'Urbanisme</u> Muriel CALLEBAUT
- Commune d'Uccle – architectes Aurélia BRUSCHI Gaëlle CALABRESE Dominique DOSOGNE Charlotte LESCOT	- B.D.U.- <u>Direction des Monuments et Sites</u> Michèle KREUTZ

- CITYDEV.BRUSSELS Isabelle PENNEMAN	- I.B.G.E Véronique FRANCHIOLY
---	---------------------------------------