

Commune d'UCCLE
Monsieur Marc COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf : U14/F-1641412-2013
N/Réf : AVL/KD/UCL-2.326/s.559
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLÉ. Avenue Montjoie, 245.

Transformation et extension d'un immeuble de bureaux, construction d'un immeuble à l'emplacement de l'ancien garage avec un garage en sous-sol.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

La CRMS a été interrogée par la Commission de Concertation en date du 18 septembre 2014. Dans ce cadre, elle a légalement 30 jours pour répondre à la demande. Pour ne pas retarder le traitement du dossier au niveau communal, elle l'a toutefois examiné en sa séance du 1^{er} octobre 2014 et a fait parvenir son avis à la Commission de Concertation qui se réunissait le 2 octobre.

Cet avis est fermement défavorable à la fois sur la transformation profonde de la villa, mais aussi sur les accroissements de volume et le programme proposés (construction d'un nouvel immeuble de bureaux, attenant à la villa, dans une zone résidentielle).

La demande de permis introduite concerne une ancienne « campagne » entourée de son jardin, qui se présente comme une exception dans le front bâti résidentiel de l'avenue Montjoie. ***Il s'agit d'une importante villa éclectique de 3 niveaux, à l'architecture très soignée, implantée dans un vaste jardin et en fort recul par rapport à l'alignement.*** L'articulation de la propriété avec le front bâti de droite dans l'avenue prend la forme d'un petit pavillon de garage d'un niveau, édifié à l'alignement, appuyé contre le mur pignon de l'immeuble mitoyen.

Cet ensemble atypique et le fait que la rue est bordée à cet endroit par le jardin de la villa sur une trentaine de mètres, explique l'emprise exceptionnelle, au niveau paysager, de cette propriété ancienne, qui préexistait peut-être à l'avenue. Sa présence dans l'espace public est encore accentuée par le fait que le jardin sert de transition entre un tronçon de l'avenue construit à l'alignement (à droite), et l'autre (à gauche) réalisé plus tardivement, édifié en retrait et précédé d'une zone de recul plantée de jardinets.

Le projet propose la démolition du pavillon du garage et la construction de ce côté, dans le jardin, d'un immeuble de bureaux dont l'emprise au sol occuperait, sur une largeur de près de 8m, toute la partie droite du terrain comprise entre le mitoyen, la rue et la façade principale de la villa. Il en démolirait donc le corps de droite, modifiant ainsi complètement la composition et l'échelle de l'édifice. Une extension de superficie avec accroissement de volume de cette partie droite de la villa serait encore prévue à l'arrière, dans le jardin, avec création d'une terrasse au 3^e étage (accessible par une double porte aménagée en toiture) et vue panoramique sur l'intérieur d'îlot. Un décaissé d'un niveau (une cour

anglaise dénommée « terrasse ») serait également créé, toujours en façade arrière, pour gagner là aussi un niveau supplémentaire et éclairer naturellement une conciergerie en sous-sol.

Notons que les transformations prévues ne se limiteraient pas à ces accroissements de volume considérables et dérogatoires : elles transformeraient également la villa en un édifice hybride.

Soulignons, en particulier, que l'avant-corps central perdrait tout son sens puisque, dorénavant, le nouvel immeuble s'y accolerait et que son soubassement massif serait percé par une nouvelle entrée. L'avant-corps serait, en outre, évidé sur toute sa hauteur pour accueillir 3 nouvelles circulations verticales (2 escaliers et un ascenseur). La baie monumentale du salon du 1^{er} étage, avec son balcon à balustres, donnerait dorénavant sur un petit palier — ce qui montre à suffisance combien ce parti serait incongru. De plus, le traitement très varié des nouvelles menuiseries des baies ne s'accorde pas à l'architecture d'origine et lui fait perdre son harmonie et sa cohérence générale. A cet égard, la restauration à l'identique du beau châssis du premier étage en façade avant s'impose. ***En dépit du fait que le projet porte, notamment, sur la transformation profonde de la villa, la situation existante de celle-ci n'est aucunement documentée (distribution ? escalier monumental ? organisation spatiale ?). Il n'est donc pas possible d'en comprendre le fonctionnement actuel à travers les plans ni, par conséquent, d'évaluer correctement l'ampleur et la pertinence des travaux envisagés.*** L'aménagement de logements sous les combles entraîne l'ajout, dans la toiture, d'une double porte d'accès à la terrasse de la nouvelle annexe arrière et de pas moins de sept velux positionnés de manière très dévalorisante par rapport à la qualité pittoresque des toitures et des chiens assis.

Le nouvel immeuble de bureaux construit dans le jardin présenterait quant à lui 3 niveaux, dont le rez-de-chaussée serait entièrement occupé par un garage de 4 voitures, s'ouvrant sur l'avenue par une large porte sectionnelle — ce qui en soit n'est déjà pas acceptable.

La note d'accompagnement du projet présente cet immeuble comme un remède pour cacher le pignon de la maison mitoyenne de droite. Outre le fait qu'un arbre de haute tige serait plus approprié (puisque l'on se trouve dans un jardin), la nouvelle construction remplirait très mal son objectif supposé, comme le montrent les deux perspectives jointes à la demande. En effet, le gabarit proposé et le parti du toit-terrasse ne permettraient pas de se raccorder correctement à la hauteur de corniche et à la toiture en pente d'à côté : non seulement, le dessus du pignon resterait bien visible mais le rapport d'échelle de la nouvelle construction avec le bâti existant serait particulièrement malvenu. ***L'encombrement visuel de cette nouvelle construction serait plus que pénalisant : la villa s'en verrait définitivement défigurée et le paysage urbain s'en trouverait considérablement enlaidi.***

Enfin, le jardin serait entièrement dévolu à l'accès et au parcage d'une dizaine de véhicules en fond de parcelle (mais la superficie dessinée en plan présente un potentiel nettement supérieur). Ici encore, une telle occupation de l'intérieur de l'îlot est inacceptable.

Sans entrer dans la polémique qui concerne l'occupation légale ou non de la villa en bureau dans cette zone résidentielle, la CRMS comprend que, jusqu'ici, le bureau a été toléré (par les riverains et la commune) parce qu'il contribuait à la bonne conservation d'une magnifique villa, peut-être difficile à occuper en maison unifamiliale (encore que des évolutions récentes montrent que les choses changent...). Mais le contexte de la présente demande est tout autre : ***la reconversion d'une partie de la villa en logements servirait de prétexte à la réalisation d'un nouvel immeuble de bureaux dans un jardin, avec comme corollaire la destruction de la cohérence d'un bel ensemble architectural existant et l'altération définitive d'une séquence paysagère qui contribue au charme et au caractère de l'avenue Montjoie.***

La CRMS estime que le principe même d'une telle proposition est inacceptable.

C'est sans parler des lacunes (note PEB absente, par exemple) et des incohérences dont témoigne le dossier (comptabilité des superficies de bureaux), et sans relever les multiples dérogations (non mentionnées par le demandeur dans le formulaire de sa demande) que la transformation et la nouvelle

construction exigeraient et dont aucune ne semble motivée par le bon aménagement des lieux – bien au contraire (toiture terrasse dans un contexte général de toitures en pente).

Il faut encore déplorer un fait nouveau intervenu depuis l'introduction de cette nouvelle demande de permis très contestée par les riverains : dans la nuit du 20 au 21 septembre, la villa a été victime d'un incendie criminel qui a désormais réduit à néant toute velléité de préserver ou même de documenter la qualité des aménagements intérieurs. Face à l'évolution des événements très regrettables qui a suivi cette demande de PU, la CRMS recommande à la commune la plus grande fermeté.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : - S.P.R.B. – D.M.S. : M. S. Plompen
- S.P.R.B. – D.U. : Mme K. Franssens