

COMMUNE D'UCCLE
Monsieur M. COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 UCCLE

V/Réf. : U14/F522 PU16-41588-2014
N/Réf. : AVL/ah/UCL-2.323/s.557
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLE. Avenue Dolez, 76. Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'une maison d'angle et sur la construction d'une maison unifamiliale trois façades contre le pignon aveugle de la maison située 5, Vielle rue du Moulin.
(Correspondant : Mme Ch. Lescotte)

En réponse à votre lettre du 24 juin 2014 sous référence, réceptionnée le 30 juin, nous vous communiquons **les remarques et les recommandations** formulées par la CRMS en sa séance du 23 juillet 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande

La demande concerne la parcelle irrégulière qui forme l'angle de l'avenue Dolez avec la Vielle rue du Moulin à Uccle. Elle comprend une maison néoclassique, jusqu'il y a peu affectée en horéca, ainsi qu'une zone non construite occupée jadis par la terrasse du restaurant. Le terrain est partiellement compris dans la zone de protection du Kauwberg, classé comme site par arrêté du 27/05/2004.

La maison appartient aux rares constructions qui longeaient cette partie de l'avenue Dolez au XIXe siècle. Située dans un contexte rural, à proximité des carrières du Kauwberg et du plateau Avijl, la maison se trouvait sur la route qui menait au hameau de Saint-Job. Il s'agit d'une construction modeste de deux niveaux réalisée en style néoclassique qui se caractérise par ses façades enduites à bandeaux et par son angle à pan coupé sous une toiture en pavillon. La maison compte deux entrées, dont l'une est située sur l'angle et l'autre, donnant accès aux étages, est située dans la dernière travée de la Vielle rue du Moulin.

La demande vise la rénovation de la maison néoclassique et sa réaffectation en maison unifamiliale. Une deuxième maison unifamiliale serait réalisée à l'autre extrémité de la parcelle, du côté de la Vieille rue du Moulin. Il s'agirait d'une construction à trois façades implantée contre le pignon de la maison récente qui occupe le numéro 5. Elle serait précédée d'un garage semi-ouvert auquel serait aussi accolé un *car-port* destiné aux occupants de la maison d'angle. L'espace extérieur, aujourd'hui entièrement minéralisé, serait divisé et réaménagé en deux jardins privés.

Avis de la CRMS

La CRMS encourage la réaffectation de la maison d'angle en habitation unifamiliale. Elle ne s'oppose pas non plus à la nouvelle construction. Cependant, sous sa forme actuelle, le projet ne contribue pas à la remise en valeur de l'angle qui occupe pourtant un lieu très significatif de l'avenue Dolez et qui constitue un des derniers témoins du passé rural de cette partie de la Commune. La construction de deux *car-ports* et l'alignement des nouvelles façades n'assurent pas une articulation adéquate des constructions plus récentes avec le bâti ancien. Etant donné que la parcelle d'angle présente un réel intérêt patrimonial et urbanistique qu'il convient de préserver, la Commission demande d'améliorer le projet sur les points suivants :

- ne pas complètement retourner l'organisation spatiale de la **maison d'angle** et ***garder au moins une entrée directe depuis la rue*** ; selon les plans les deux entrées existantes seraient transformées en fenêtre ce qui va à l'encontre de la logique architecturale et urbanistique du bâti traditionnel,
- ***préciser les interventions relatives à la performance énergétique des façades*** (le formulaire PEB manque dans la demande). Afin de garantir la bonne conservation des façades qui présentent un réel intérêt sur le plan architectural, la CRMS conseille de recourir à un enduit isolant intérieur mince (enduit respirant). Ce type d'isolants augmentent considérablement le confort des logements sans provoquer les désordres que l'isolant plus performant préconisé engendrerait dans une construction de ce type ;
- calculer l'isolation des vitrages en fonction des propriétés de l'isolant (mince) et veiller à ***placer des châssis de fenêtres moins isolants que les parois***,
- réaliser **la nouvelle construction** dans le prolongement de la maison mitoyenne et ***prévoir un front bâti continu*** avec la maison située au numéro 5,
- renforcer le caractère planté de la zone de recul et améliorer le traitement à rue : ***renoncer au garage semi-ouvert et au car-port*** qui n'ont pas lieu d'être à cet endroit.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. : - B.D.U.-D.M.S. : S. PLOMPEN
- B.D.U.-D.U. : Fr. TIMMERMANS, M. BRIARD