
NOTE EXPLICATIVE

Identification

Adresse du bien :

Avenue Winston Churchill, 70, 1180 Uccle

Identification du(es) demandeur(s) :

[REDACTED]

[REDACTED]

Identification de l'architecte :

[REDACTED]

OBJET DE LA DEMANDE :

Transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de 3 unités, modification de la volumétrie en façade arrière.

A. Situation du bien & Contexte urbanistique

Le bien est situé dans la commune d'Uccle (1180 *Bruxelles*) ; Avenue Winston Churchill, 70. Gabarit de la maison : RDC + 2 + toiture à versant.

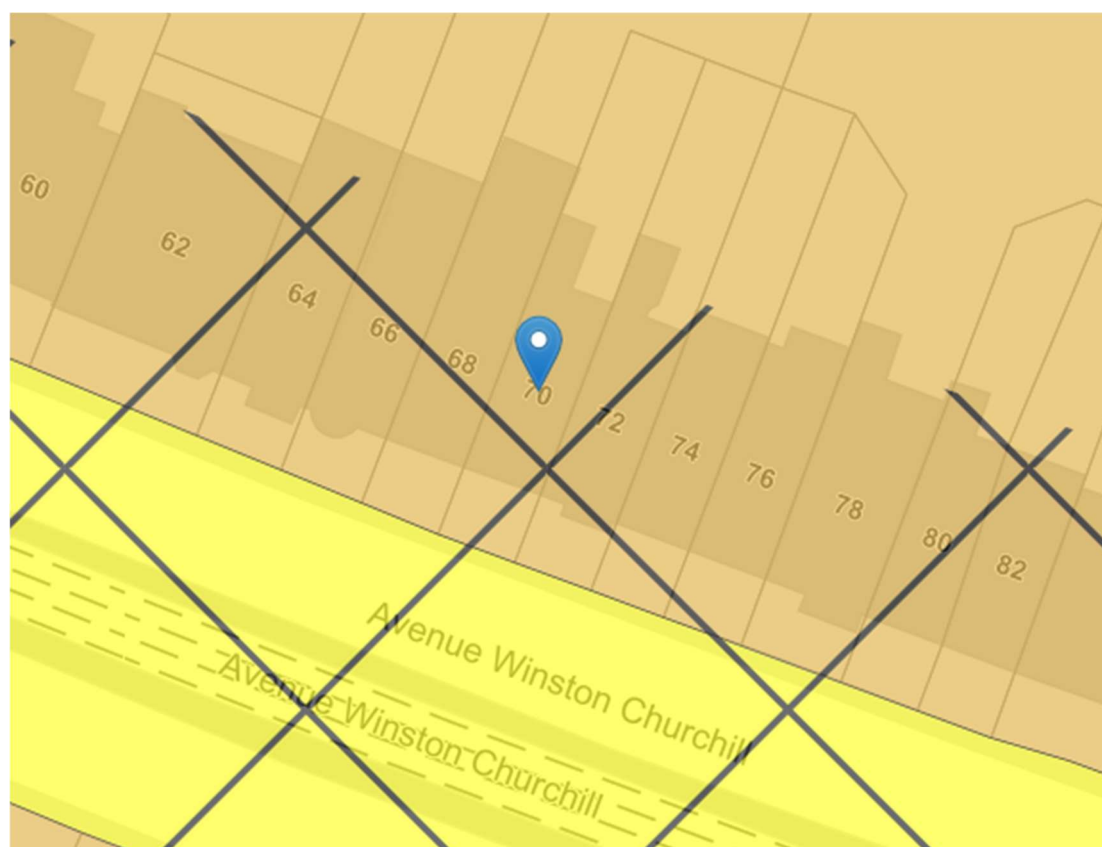
L'environnement immédiat de l'immeuble se compose de maisons mitoyennes de gabarits similaires + toiture à versant. Les matériaux de façade sont majoritairement constitués de briques blanches et de pierres bleues.

Cadastre:

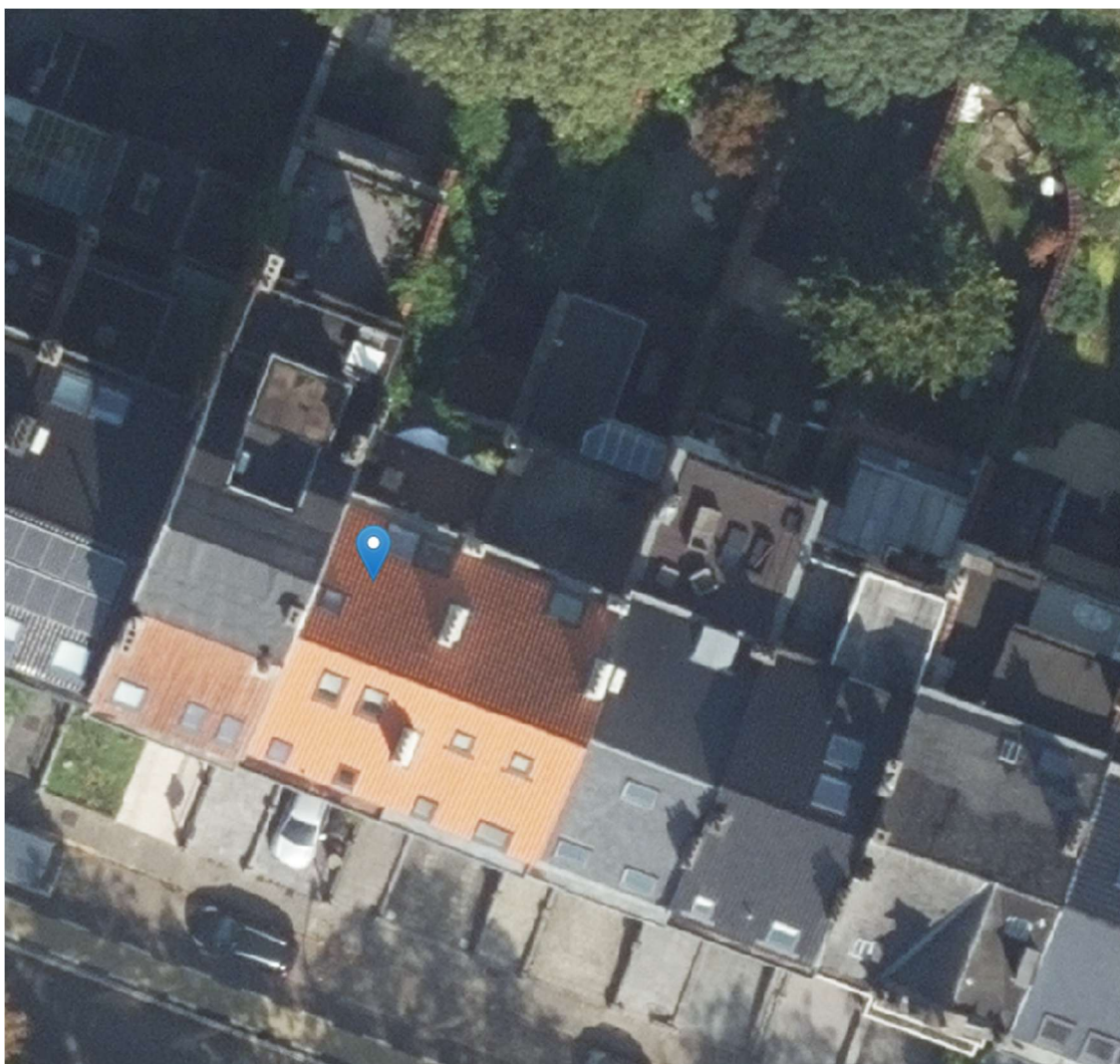


Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Affectation : Zone d'habitation + ZICHEE



Vue aérienne :



B. Situation de Droit et Historique

Historique des permis d'urbanisme

Les permis d'urbanisme disponible pour le bien sont les suivant :

- PU 374051 délivré le 28/07/1960 et ayant pour objet « Transformation façade »
- PU 374328 délivré le 22/05/1968 et ayant pour objet « Annexe »

L'immeuble est également repris à l'inventaire légal du patrimoine depuis le 19 aout 2024 pour sas qualités artistiques, esthétiques, historique et urbanistique.

Sa description dans l'annexe 2 – Répertoire des valeurs du patrimoine bâti - du Règlement d'urbanisme zoné « Les grande avenue » est la suivante :

Typologie	maison	mitoyen	
Style	Eclectisme	Sous-style	Façade à polychromie
Implantation			
Classement	/		
Inventaire légal du 19/08/2024	ID Urban	28172	
Valeur patrimoniale			
Valeur architecturale	Composition asymétrique de 2 travées Corniche et consoles en bois Bichromie des matériaux de façade en brique blanche et bandeaux en pierre bleue, relief de façade Balustrades en fonte Contour de porte et baie du bel étage, soubassement en pierre bleue Châssis et porte en bois		
Valeur d'ensemble	La maison fait partie d'un ensemble très cohérent s'étendant du numéro 62 jusqu'au numéro 82.		
Arbres			

Les plans la situation de droit étant lacunaires, il n'est pas possible de définir avec certitude l'affectation du bien. Il s'agit sans doute d'une maison unifamiliale.

C. Situation de Fait

C.01 Description

Actuellement, l'immeuble est composé de deux logements :

- 1 logement duplex aux niveaux 0/+1 composé de
 - Rez-de-chaussée : 3 pièces en enfilades + cuisine + terrasse
 - Niveau +1 : 2 chambres + 1 salle de bain

Les niveaux 0 et +1 ne sont pas relié directement entre eux.

- 1 logement duplex aux niveaux +2/+3 composé de :
 - Niveau +2 : Salon + cuisine + terrasse
 - Niveau +3 : Bureau + 2 chambres

Le sous-sol est occupé par des caves et un garage.

Il apparaît que des travaux ont été réalisés à l'avant de la parcelle sans qu'un permis n'ait été sollicité. Un sous-sol a été aménagé sous la zone de recul, relié directement au sous-sol principal. Il est très probable que cette modification ait été effectuée lors de l'aménagement de la zone de recul, à la suite du permis délivré en 1960.

D. Situation projetée – Motivations – conformité au RRU / dérogations

D.01 Modifications

Le projet propose de diviser l'immeuble en 3 logements :

- 1 duplex -1/0, 2 chambres
- 1 simplex 1 chambre au niveau +1.
- 1 duplex aux niveaux +2/+3.

D.01.01 Duplex -1/0

Il s'agit de la zone de l'immeuble la plus retravaillée.

- **Au niveau -1**, il est prévu d'aménager deux chambres, disposant chacune de leur salle de bain. S'y ajoutent une buanderie, un WC indépendant ainsi qu'un espace de rangement. Le volume est également agrandi à l'arrière, sous l'emprise de la cuisine et du balcon existant.
- **Au niveau 0**, les trois pièces en enfilade sont conservées. Un espace d'entrée est aménagé, comprenant un vestiaire ainsi qu'un WC indépendant. Le balcon est supprimé au profit d'un espace vitré. Cette intervention permet d'unifier la façade arrière des niveaux -1 et 0, tout en conservant un apport lumineux conséquent. La création de ce volume ne crée aucune nuisance pour les propriétés voisines, l'espace étant coïncé » entre des murs existants plus haut. L'accès à la cuisine est également repensé afin de limiter l'effet de « cuisine couloir ». Le jardin est directement accessible via une passerelle surplombant la cour basse.

Les deux niveaux sont reliés par l'aménagement d'un escalier intérieur.

Le logement dispose de la jouissance du jardin, lequel est partiellement réaménagé afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces intérieurs.

Enfin, l'appartement dispose également d'une cave en sous-sol.

D.01.02 Simplex +1

Les aménagements sont ici plus simples. Seule la pièce centrale est réaménagée. La future cuisine y est installée, ainsi qu'un escalier permettant de rejoindre la chambre. En effet, un faux plancher a été réalisé au niveau de la pièce arrière afin que celle-ci se situe au même niveau que la salle de bain. Il a été décidé de conserver cette différence de niveau, afin de marquer la distinction entre les espaces de jour et les espaces de nuit.

Il est également prévu de conserver partiellement la cloison entre la chambre et la pièce centrale, afin de maintenir un esprit traversant tout en garantissant l'intimité de la chambre. Les ouvertures étant situées trop haut, elles ne permettent pas de vue directe vers celle-ci depuis la cuisine et le séjour.

Enfin, la pièce située à l'entresol est destinée à servir d'espace de rangement pour cet appartement.

D.01.03 Duplex +2/+3

L'appartement existant est peu modifié. La cage d'escalier est privatisée à partir du niveau +1, et un WC indépendant est aménagé sur le palier entre les niveaux +1 et +2. Un accès indépendant à la chambre située à l'avant (niveau +3) est également prévu.

D.01.04 Réaménagement de la zone de recul

La zone de recul est actuellement entièrement minéralisée. La mise en œuvre de zones en pleine terre n'est pas envisageable, le sous-sol étant entièrement bâti.

L'accès au garage n'étant plus nécessaire, le projet prévoit une reconfiguration complète de l'aménagement de cette zone. La partie avant sera affectée au stationnement des vélos, avec un accès direct depuis la rue. Une nouvelle grille sera implantée en limite parcellaire afin de sécuriser l'espace. Celle-ci reprendra les caractéristiques esthétiques des grilles existantes.

Des bacs plantés seront installés afin de constituer un écran végétal vis-à-vis de la chambre située au niveau -1. Par ailleurs, une partie des surfaces résiduelles sera traitée en zone végétalisée à plantations basses. Seul le cheminement d'accès au bâtiment conservera un revêtement minéral.

D.01.05 Façade avant

La façade avant a conservé ses châssis en bois ancien et il n'est pas prévu de modifier ceux-ci. Le nouveau châssis remplaçant la porte de garage aura les mêmes caractéristiques.

D.01.05 Locaux commun

Chaque logement dispose de son espace de rangement / cave, conformément au RRU. L'espace vélo est aménagé à l'avant de la parcelle, tandis qu'un local poussette est aménagé au -1. Un local poubelle est également prévu.

D.02 Dérogation

1 seule dérogation est demandée :

- RRU, titre 2, article 4 – hauteur sous plafond
 - La chambre 1 du logement 1 (duplex -1/0) présente une hauteur sous plafond de 242 cm, au lieu des 250 cm requis ;
 - La chambre 2 du logement 1 présente également une hauteur sous plafond de 242 cm, au lieu des 250 cm requis.

Dans les deux cas, la dérogation est limitée à 8 cm.

Il est à noter que ces locaux ne constituent pas les espaces de vie principaux du logement, lesquels bénéficient, quant à eux, de hauteurs sous plafond conformes et qualitatives.

Au vu de ces éléments, la dérogation sollicitée apparaît limitée et proportionnée, et peut dès lors être considérée comme acceptable selon nous.

Il est à noter qu'aucune dérogation n'est sollicitée ni au RCUZ « Les Grandes Avenues », article 9, ni au RRU, Titre I, article 11. En effet, la minéralisation de la zone de recul est largement antérieure à l'entrée en vigueur de ces réglementations.

Il convient toutefois de souligner que les aménagements projetés tendent à se rapprocher, dans la mesure du possible, des prescriptions de ces dispositions réglementaires.

E. PEB

La demande de permis concerne des modifications de surface de déperdition. La procédure PEB est donc d'application.