



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Uccle
Service de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : J.Deroux) 16-45407-2020
Ref nova : 16/XFD/1754633
N/Réf. : AA/BDG/UCL20293_666_PU_Dolez_41
Annexe : /

Bruxelles, le 23/12/2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19
une copie papier suivra ultérieurement*

Objet : UCCLE. Avenue Dolez, 41

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'un entrepôt en deux logements, le réaménagement d'un garage en atelier, la démolition de boxes de garages et le réaménagement de l'intérieur d'îlot en jardin.

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 26/11/2020, reçu le 01/12/2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 16/12/2020.

CONTEXTE

Le projet, mitoyen au Kauwberg, se situe dans la zone de protection de ce site classé par l'AG du 27/05/2004). Il est en bordure d'une zone Natura 2000.



A g. la parcelle concernée par la demande (en rouge), en bordure d'une zone Natura 2000 (hachurée en jaune) et dans sa zone tampon de 60m (en vert) (extr. de la demande)

A dr. : le Kauwberg et sa zone de protection (©Brugis)

Située en intérieur d'îlot, bordée au nord et à l'ouest par le Kauwberg, la propriété est accessible depuis l'avenue Dolez. Elle est actuellement occupée par un entrepôt et 14 boxes de garage. Le sol est partiellement recouvert de pavés et de béton.



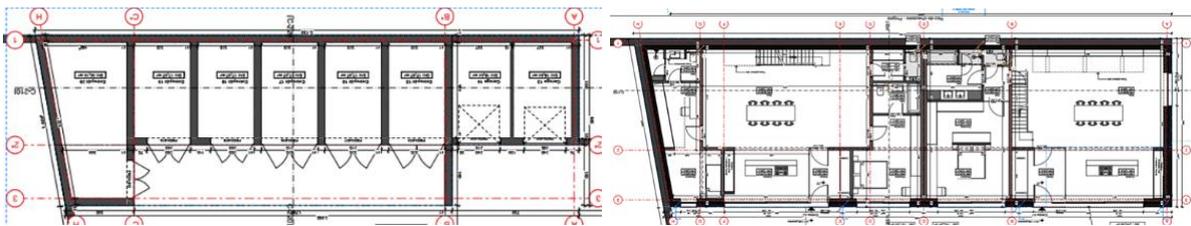
Vues diverses du lieu du projet : vue depuis le Kawberg, l'entrée depuis la rue, le passage vers l'intérieur d'îlot, l'état actuel des constructions (extr. du dossier de demande)

DEMANDE

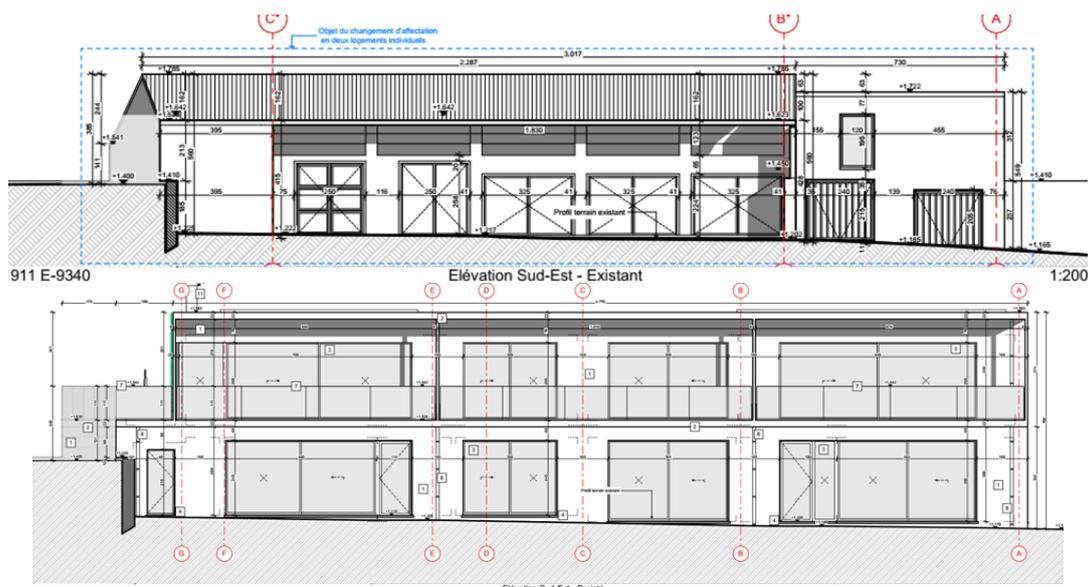


Vues 3D de la situation existante et de la situation projetée (extr. du dossier de demande)

Le projet vise à la transformation de l'ancien entrepôt en deux logements (duplex), avec large terrasse au R+1 et toiture verte sur l'ensemble. Pour cela, le mur donnant sur le site est rehaussé et la volumétrie du hangar totalement modifiée, bien que son implantation soit presque identique à l'existante.

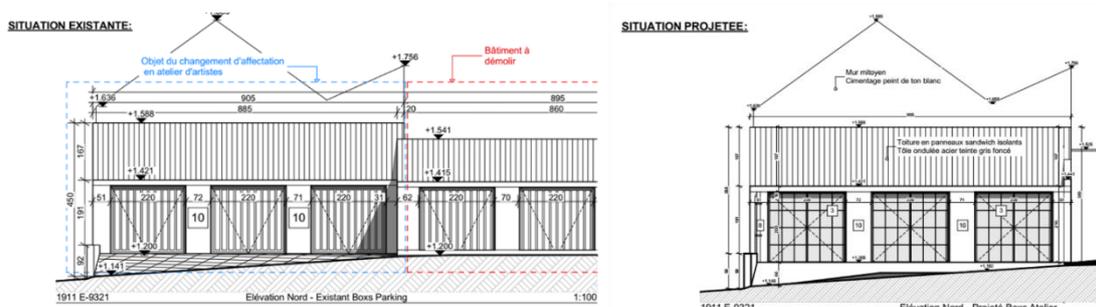


Plans existant et projeté du rdc de l'entrepôt (extr. du dossier de demande)



Elévations existante et projetée de l'entrepôt (extr. du dossier de demande)

La plupart des boxes de garage sont démolis, seuls trois sont réaménagés en atelier d'artiste, avec le remplacement des portes par des baies vitrées. Les abords sont totalement repensés, principalement en jardin.



Elévations existante et projetée des boxes de garage à transformer (extr. du dossier de demande)

AVIS

La Commission émet un avis défavorable sur le projet présenté et, ce, pour les raisons suivantes :

- la transformation de l'entrepôt en logement, telle qu'elle est proposée, constituera un nouveau voisinage qui est incompatible avec un site classé et une zone Natura 2000, tant au niveau de la rehausse de gabarit - à laquelle la CRMS s'oppose - en mitoyenneté du site classé que de l'incompatibilité de l'affectation avec le respect du site du Kawwberg: vues directes depuis le logement comme depuis la terrasse, nuisances lumineuses, occupation de la terrasse, éventuelles nuisances sonores, ...
- de manière générale (cf. politique régionale), les interventions en intérieur d'îlot sont clairement limitées. Or, ici, il s'agit bien d'une intervention située au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ce qui est vraiment à décourager.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c à BUP-DPC : mkreutz@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels
 Commune : nschrager@uccl.brussels ; Istark@uccl.brussels ; jderoux@uccl.brussels