

Commune d'Uccle
Service de l'Urbanisme
Monsieur Jonathan Biermann
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B - 1080 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/10/2024

N/Réf. : UCL20293_732_PU
Gest. : KD/MK
V/Réf. : 16-47690-2024
Corr. : Schragher Noémie
NOVA : 16/XFD/1952506

UCCLE. Avenue Dolez, 41
(= zone de protection et mitoyen du site classé du Kauwberg, mitoyen à une zone Natura 2000 et dans sa zone tampon)
PERMIS D'URBANISME : construire un immeuble de 3 logements à l'alignement, revoir les abords et jardins, abattre 4 arbres et replanter, rénover une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et changer l'affectation d'atelier en extension du logement

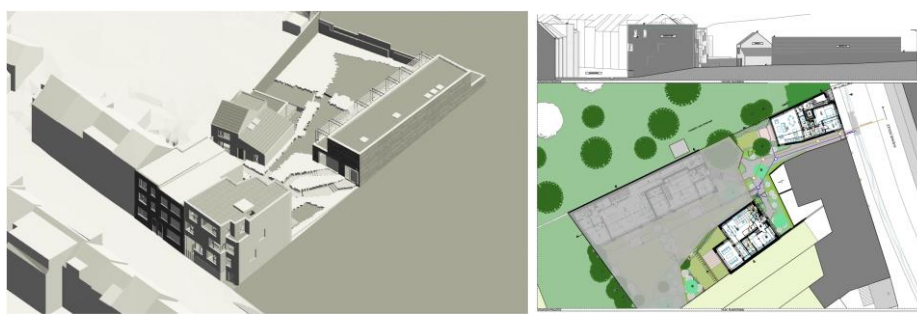
Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 27/09/2024, reçu le 01/10/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 16/10/2024, concernant la demande sous rubrique.



De gauche à droite, localisation de la parcelle mitoyenne du site classé du Kauwberg (zone de protection), également mitoyenne de la zone Natura 2000 (hachurée jaune) et dans sa zone tampon de 60m (vert) © Brugis. Vue actuelle de la parcelle à construire (© extraite du dossier)



Axonométrie de la situation projetée plan des plantations (extraits du dossier)

CONTEXTE ET DEMANDE

Le périmètre de la demande de permis est situé au sein de la zone de protection du site classé du Kauwberg (AG du 27/05/2004). Le périmètre est également mitoyen d'une zone Natura 2000 et compris dans sa zone tampon de 60m. Au PRAS, la parcelle est comprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

La demande vise :

- la construction d'un immeuble de trois appartements à front de rue, sur un rez-de-chaussée occupé par des garages et un passage vers l'intérieur d'îlot, nécessitant l'abattage de quatre arbres et de nouvelles plantations proposées « en compensation » en intérieur d'îlot ;
- la rénovation d'une petite maison d'architecture vernaculaire ucloise en intérieur d'îlot ;
- le changement d'affectation d'un atelier en extension de la maison ;
- l'aménagement d'abords en intérieur d'îlot.

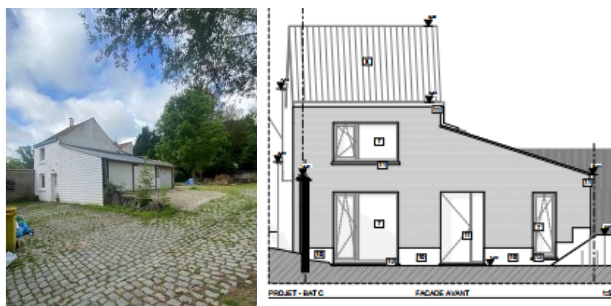
RETROACTES

Pour rappel, la CRMS a émis un avis défavorable en sa séance du 16/12/2020¹ 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. La CRMS avait jugé la proposition incompatible avec le site classé et la zone Natura 2000 mitoyens (rehausse de gabarit, incompatibilité de l'affectation avec le respect du site du Kauwberg, vues directes, nuisances lumineuses et sonores, etc.). Le permis a néanmoins été délivré (PU 16-45407-2020) et à ce jour, toutes les démolitions ont été réalisées.

Reprise en zone bâtissable au PRAS, une construction à front de rue qui s'étendait à un moment jusqu'au hangar en intérieur d'îlot est par ailleurs visible sur les plans d'implantation de permis d'urbanisme de 1937 et 1951.

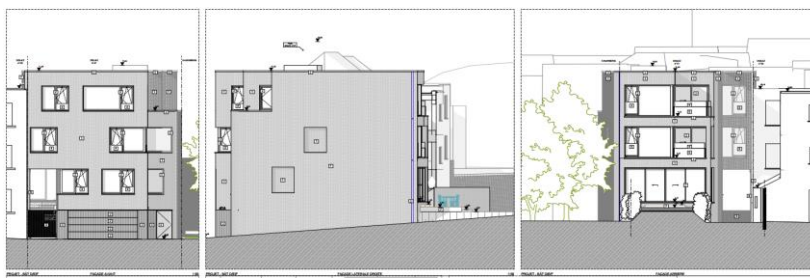
AVIS DE LA CRMS

- Concernant la transformation de l'ancien entrepôt en intérieur d'îlot, ***il est désormais validé par un permis : la CRMS n'y était pas favorable dans son précédent avis ;***



Situation existante et projetée de la maison en intérieur d'îlot (extraits du dossier)

- Concernant la demande d'étendre la maison dans les volumes annexes existants, ***la CRMS y est favorable : la réaffectation de ces espaces permet de viabiliser l'habitation sans la dénaturer.***



Façades avant, latérale et arrière de la construction projetée à front de rue (extraits du dossier)

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/666/UCL20293_666_PU_Dolez_41_10.pdf

- Concernant l'immeuble proposé à front de voirie, il viendrait s'implanter à la limite du site classé et présenterait de larges ouvertures en façade arrière

La CRMS n'est pas opposée à la construction de l'immeuble mais juge les ouvertures en façades arrière impactantes pour le site en terme de nuisances pour la faune et la flore du site eu égard à la proximité du site classé et Natura 2000 (zone tampon) et demande de revoir l'expression architecturale de cette façade arrière en conséquence. De même, elle recommande de revoir l'expression de la façade latérale jugée trop massive pour un immeuble en fin d'alignement. Elle invite à chercher une solution d'implantation (en retrait par rapport à la mitoyenneté) qui matérialise à la fois un immeuble de transition moins impactant et la contrainte de limiter les ouvertures vers le site classé et Natura 2000.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; info.urbanisme@uccl.brussels ; avis.advies.urba@uccl.brussels ; nschrager@uccl.brussels ; lstark@uccl.brussels ; nsuhorochko@uccl.brussels