

COMMUNE D'UCCLE  
**Mme de Laveleye, Echevine**  
Service de l'Urbanisme  
Place Jean Vander Elst, 29  
B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : ES/NS U 68 F° 137  
N/Réf : GM/UCL-2.221/s.389  
Annexes : 1 dossier + plans modifiés reçus le 4/04/06.

Madame l'Echevine,

Objet : UCCLÉ. Avenue de la Chênaie, 164. Projet de transformation et d'extension d'une maison unifamiliale.

En réponse à votre lettre du 16 mars 2006, en référence, reçue le 20 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 avril 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

L'immeuble concerné par la demande se situe dans la zone de protection du site du Kauwberg. Il s'agit d'une petite maison de quatre façades datant du début du XXe siècle. Située entre deux habitations de gabarit beaucoup plus important, elle a subi de transformations peu heureuses réalisées dans le courant des années '70, notamment l'ajout d'une extension arrière sous toit plat et d'un garage latéral, ainsi qu'un second garage flanqué au mur mitoyen du n°166. Cette phase de travaux a entraîné la perte de nombreux détails caractéristiques de la maison.

Les propriétaires souhaitent à présent transformer la maison au vu des nouveaux besoins de leur famille. Dans ce cadre, il est proposé de diminuer la surface du premier étage et de compenser la perte en terme de surface au sol par la construction d'une nouvelle extension arrière d'un seul niveau, qui intègre le garage situé dans le jardin. La demande de permis d'urbanisme introduite auprès de la Commune en date du 20 mars 2006 prévoit une extension articulée autour d'un patio central. D'autres plans ont cependant été soumis directement à la CRMS le 4 avril 2006, accompagnés d'une note explicative de la part de l'auteur de projet qui propose de supprimer le principe du patio. La CRMS a pris en considération la seconde proposition.

La CRMS ne s'oppose pas à la transformation du volume du premier étage et au nouvel aspect conféré ainsi aux façades et toitures car cette intervention sera sans impact préjudiciable pour le site classé.

Pour ce qui est de la nouvelle annexe réalisée à arrière, le premier projet a été revu à la baisse de manière à ne plus augmenter le nombre de mètres carrés de la totalité de la maison. Le second projet, pris en compte par la CRMS, se réfère à la prescription 0.9. du PRAS qui permet, en zone verte, de transformer un bâti existant en déplaçant certains de ses volumes sur son terrain dès lors que l'on n'ajoute pas de mètre carré habitable à l'ensemble.

Si la Commission n'est pas s'opposée à une transformation et une rénovation de la maison existante, elle ne peut encourager l'augmentation de l'emprise au sol de la maison en raison de son impact sur la zone verte. Dans ce cadre, elle signale que l'esprit de l'article 09 du PRAS est précisément de protéger les zones vertes. Or, une augmentation de l'emprise au sol peut difficilement être considérée comme un plus value de celles-ci. Dans ce cas précis, il est dès lors préférable de réaliser les transformations en maintenant l'emprise au sol existante, d'autant que le gabarit de la maison est moins important que celui des maisons voisines.

La CRMS suggère donc de revoir le projet et d'essayer d'adapter la maison dans sa volumétrie existante, sans ajout de nouvelles surfaces par rapport à l'emprise au sol actuelle. La seule exception à ce principe qui pourrait être accordée est la création d'une liaison entre la maison et le volume du garage– au cas où ce dernier serait conservé-, afin d'augmenter le confort d'utilisation de cet espace.

Veillez agréer, Madame l'Echevine, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. et D.U.