

NOTE DESCRIPTIVE ET JUSTIFICATIVE

Demande de régularisation — Changement d'affectation
185 Avenue Winston Churchill, 1180 Uccle

Maître de l'ouvrage :

Architecte :

1. Historique et contexte de l'occupation

Le bien sis 185 Avenue Winston Churchill a été loué par l'Ambassade du Guatemala de 1997 à 2024 et a servi, dès la signature du bail, de siège officiel de la représentation diplomatique. Cette affectation était explicitement stipulée dans le contrat de location de 1997.

Le contrat comprenait une option d'achat, levée en 2024, permettant à l'État du Guatemala d'acquérir l'immeuble à l'issue des procédures requises auprès des Ministères belges compétents (Affaires étrangères et Finances). Ce n'est qu'au cours du processus d'acquisition qu'il a été porté à la connaissance des autorités guatémaltèques que le bien restait, sur le plan urbanistique, affecté au logement — bien qu'il soit occupé sans discontinuité depuis 27 ans comme bureaux/siège diplomatique.

La présente demande vise donc à régulariser une situation de fait : un usage de bureaux exercé de manière continue et paisible depuis 1997, sans aucune plainte ni nuisance rapportée, et à mettre en conformité l'affectation administrative avec l'usage réel et historique du bien.

2. Description architecturale et patrimoniale du bien

Le bien, dénommé « Villa Rutten », a été conçu en 1931 par l'architecte Victor Marres, dans le style Art Déco. Il s'agit d'une maison 3 façades implantée en angle de parcelle, dont les qualités architecturales sont formellement reconnues :

- composition asymétrique marquant volontairement l'angle de la parcelle ;
- corniche en bois caractéristique de la période ;
- maçonnerie en briques foncées avec encadrement des baies en pierre claire, contraste typique du répertoire Art Déco ;
- perron droit d'entrée ;
- grille d'origine en zone de recul.

Le bien est répertorié à l'inventaire légal du patrimoine architectural (arrêté du 19/08/2024, ID Urban 40212) et figure également au répertoire des valeurs du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ – Grandes Avenues) de la commune d'Uccle.

Cette reconnaissance patrimoniale constitue un argument central du dossier : elle implique que la préservation intégrale des caractéristiques extérieures du bien est non seulement souhaitée par le maître de l'ouvrage, mais qu'elle s'impose réglementairement. La demande de régularisation s'inscrit donc naturellement dans une logique de conservation stricte de l'enveloppe bâtie.

3. Nature de la demande — absence de modification de l'enveloppe extérieure

Il est essentiel de souligner qu'aucune modification n'a été apportée à l'aspect extérieur du bâtiment depuis son occupation par l'Ambassade :

- les façades (maçonnerie, briques, encadrements de baies, corniche en bois) sont inchangées et conservées dans leur état d'origine ;
- la toiture n'a fait l'objet d'aucune intervention modifiant sa forme ou son volume ;
- le perron, la grille de la zone de recul et l'implantation d'angle demeurent strictement identiques à l'état d'origine documenté ;

- aucune baie n'a été créée, obturée ou modifiée en dimension ;
- aucune extension, ni surélévation, ni annexe n'a été réalisée.

Le changement d'affectation n'a donc généré, à ce jour, aucun impact visuel ou volumétrique sur le bâti, ni sur le tissu urbain environnant. Le bien continue de s'insérer dans le paysage bâti de l'avenue exactement comme au moment de son inscription à l'inventaire.

4. Nature des travaux — interventions intérieures limitées

À l'intérieur, les seules adaptations réalisées relèvent d'un réagencement fonctionnel des pièces (bureaux, salle de réception, secrétariat), sans intervention sur les éléments structurels :

- aucune démolition de mur porteur ;
- aucune création de trémie ou de nouvel escalier ;
- aucune modification du gabarit des locaux ni de la distribution générale des niveaux.

Il s'agit essentiellement d'un changement d'usage des pièces existantes (chambres devenues bureaux, salon devenu salle de réception, etc.), sans transformation du gros œuvre. Les seuls travaux à prévoir à court terme concernent l'entretien du bâti existant — remplacement de la toiture à l'identique, entretien de la façade et des murs extérieurs — travaux qui, comme confirmé par urban.brussels, ne nécessitent pas de permis dès lors qu'ils sont réalisés à l'identique.

5. Cadre réglementaire régional applicable — PRAS

5.1 Fondement de la demande — prescription générale 0.12 du PRAS

Le bien est situé, selon les renseignements urbanistiques communaux, en zone d'habitation au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ce qui implique que toute modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement relève de la prescription générale 0.12 du PRAS et doit, à ce titre, être soumise à permis d'urbanisme ainsi qu'aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation).

La prescription 0.12 n'autorise cette modification que si elle répond à l'une des conditions qu'elle énumère limitativement. Le présent dossier s'appuie sur le 4^o de la prescription 0.12, qui autorise la modification d'affectation d'un logement lorsqu'elle vise à « permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ».

Le siège d'une représentation diplomatique accréditée — l'Ambassade du Guatemala auprès du Royaume de Belgique, exerçant également sa compétence auprès du Grand-Duché de Luxembourg et une mission auprès de l'Union européenne — constitue un équipement d'intérêt collectif et de service public au sens de cette disposition, en ce qu'il assure une fonction officielle de représentation d'un État étranger et de service à ses ressortissants (délivrance de documents, accueil consulaire, relations institutionnelles).

Cette qualification est corroborée par la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones du plan, pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant — condition manifestement rencontrée ici puisque cette compatibilité est démontrée par vingt-sept années d'occupation paisible et sans nuisance.

5.2 Absence de perte de logement dans la zone

Il est utile de souligner que le bien n'a plus été affecté au logement depuis 1997, soit bien avant l'acquisition par l'État du Guatemala. La régularisation demandée ne se traduit donc par aucune perte supplémentaire de logement dans l'ilot ou dans la zone : elle vise uniquement à mettre en conformité une situation de fait ancienne et stable avec le cadre juridique applicable.

5.3 Interlocuteur régional

Le dossier a fait l'objet d'échanges préalables avec l'administration régionale, urban.brussels, en la personne de Mme Alexa Guffens, Attachée au département Urbanisme, qui a confirmé l'applicabilité de la prescription générale 0.12 du PRAS à la présente situation ainsi que la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme au niveau régional, compte tenu du statut diplomatique du bien.

6. Cadre réglementaire communal — RCUZ « Grandes Avenues »

6.1 Objet et portée du règlement

Le bien est également soumis au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Grandes Avenues », adopté par la Commune d'Uccle (décision du Conseil communal du 28 juin 2018, procédure en vigueur depuis le 20 avril 2019, avis d'opportunité d'urban.brussels du 6 décembre 2021). Ce règlement zoné couvre spécifiquement les avenues Brugmann et Winston Churchill — créées à l'initiative du baron Georges Brugmann à la fin du XIXe siècle — et vise la mise en valeur architecturale et esthétique des parcelles bordant ces axes, tant pour le patrimoine d'origine que pour le patrimoine plus récent dont les qualités sont à sauvegarder.

Le RCUZ précise et complète le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ainsi que les règlements communaux existants, et s'inscrit dans les objectifs de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

6.2 Répertoire des valeurs — inscription du bien

Le bien est répertorié à l'Annexe 2 du RCUZ (Répertoire des valeurs du patrimoine bâti), à la page 106, sous la fiche « Villa Rutten », 185 Avenue Winston Churchill — architecte Victor Marres, 1931, style Art Déco. La carte des échelles de valeurs qui accompagne ce répertoire a valeur réglementaire : elle conditionne l'application des prescriptions littérales du RCUZ aux immeubles qu'elle vise en raison de leur valeur patrimoniale, architecturale et/ou d'ensemble.

Ce classement au répertoire des valeurs implique une obligation de conservation et d'entretien renforcée des éléments identifiés (façades en briques foncées, encadrements de baies clairs, corniche en bois, perron droit, grille de la zone de recul) et justifie que le projet de régularisation n'affecte en rien ces éléments.

6.3 Exigence documentaire du RCUZ — cohérence avec la démarche du dossier

Le RCUZ impose que toute demande de permis d'urbanisme portant sur un bien répertorié soit accompagnée d'une note étayée de plans, de croquis et/ou d'un reportage photographique mettant en évidence la situation existante de fait — y compris l'agencement des espaces intérieurs et les éléments de décor — ainsi que les informations nécessaires à la compréhension du style et des caractéristiques d'origine de la construction.

Le présent dossier de régularisation, en documentant précisément l'absence de toute intervention sur l'enveloppe extérieure et la nature strictement fonctionnelle des réaménagements intérieurs, s'inscrit pleinement dans cette logique et répond par avance aux exigences documentaires du règlement communal zoné.

6.4 Cohérence entre régularisation et RCUZ

La démarche de régularisation, en ne portant que sur l'affectation des locaux et non sur le bâti, est en parfaite cohérence avec l'esprit du RCUZ, qui vise précisément à garantir le maintien à long terme des immeubles remarquables bordant les grandes avenues, plutôt que d'en autoriser la démolition ou des transformations substantielles. En ce sens, la présente demande — sans impact sur l'enveloppe protégée — constitue un exemple d'usage compatible avec les objectifs patrimoniaux poursuivis par la Commune.

Sources consultées

- PRAS, prescriptions générales 0.7 et 0.12 (Cahier des prescriptions littérales, version coordonnée)
- RCUZ « Grandes Avenues », Prescriptions littérales, Annexe 1 (Préambule) et Annexe 2 (Répertoire des valeurs, p. 106)
- Échanges avec urban.brussels (Mme A. Guffens, Attachée Urbanisme)