

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur  
B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. DMS : BC/2311-0168/02/2015-153PR  
Réf. DU : 16/PFU/556876  
N/Réf. : JMB/UCL-2.341/s.575  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne :     UCCLE. Avenue de la Floride, 125 à 127.  
                  Démolition d'une villa et de ses dépendances, construction de trois immeubles à  
                  appartements.  
                  **Avis conforme de la CRMS.**  
                  *(Dossier traité par M B. Campanella).*

En réponse à votre demande du 31/08/2015, réceptionné le 31/08/2015, nous vous communiquons  
***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9/09/2015.

**SYNTHESE DE L'AVIS CRMS**

**La démolition de la villa et des éléments en rocaille de son jardin n'est pas acceptée. Le projet devrait être restreint à la construction de deux nouveaux immeubles, au lieu des trois prévus, et en prévoyant la conservation de la villa. Le déplacement des éléments en rocaille peut éventuellement être envisagé si l'opération semble possible.**

**Une zone de protection du tulipier protégé, tracée à l'aplomb de la couronne actuelle + 2m, doit être mise en place durant toute la durée du chantier.**

**Les plans et l'inventaire des arbres doivent être corrigés, actualisés et soumis à la DMS pour approbation; le cèdre du Japon ne peut être déplacé.**

Etendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mars 2010 inscrit sur la liste de sauvegarde le tulipier (*Liriodendron tulipifera*) de l'avenue de la Floride 125 à Uccle.

La demande concerne la démolition d'une grande villa (1923) et de ses dépendances (deux serres, un kiosque, un pigeonnier, des écuries) et la construction de trois immeubles à appartements avec le maintien du tulipier protégé. Ce tulipier avait fait l'objet d'une demande de permis d'abattage en octobre 2014 suite à une analyse phytosanitaire. Suite à la visite de la DMS sur place, une expertise complémentaire a été réalisée qui a abouti à un diagnostic contraire ; le permis d'abattage a donc été refusé en date du 07/08/2015. Parallèlement à cette demande relative au tulipier, la présente demande concerne la construction de trois immeubles à appartements avec le maintien du tulipier en place. Un des nouveaux immeubles (C) se situe très près du tulipier, qui risque de pâtir de cette proximité. Une visite sur place en août 2015 a permis de trouver un accord pour écarter l'immeuble C de la zone vitale du tulipier ; des plans modifiés n'ont pas encore été introduits dans ce sens.

Sous sa forme actuelle la demande implique trois interventions principales au niveau patrimonial.

1/ La démolition de la grande villa : il s'agit d'une villa quatre façades construite en 1923 ; elle est donc considérée comme étant inscrite à l'Inventaire du patrimoine monumental de la Région de Bruxelles-

Capitale. Elle est caractéristique des grandes propriétés qui se sont développées dans les quartiers verts de la seconde couronne à la fin du XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècles. L'étude d'incidence montre un bâtiment aux qualités architecturales indéniables et un état de conservation remarquable. Les photos intérieures présentent des qualités spatiales, des aménagements et des éléments de décors intéressants (parquet, portes, cheminées et panneaux décoratifs, escalier, plafond mouluré, etc.). La CRMS estime que l'immeuble principal mérite une mise en valeur et s'oppose dès lors à sa démolition. En outre, les fabriques qui entourent la villa participent pleinement à son intérêt patrimonial. Des éléments en rocaille (pigeonnier, kiosque) mériteraient d'être préservés.

2/ Sur les plans d'origine, la construction de l'immeuble C implique des travaux de terrassement dans la zone de protection du tulipier protégé. En effet, la façade arrière vient à l'aplomb de la couronne d'un diamètre de 30m. Le creusement des fondations entraînerait une excavation dans la zone protégée. D'autre part, le projet prévoit une terrasse qui s'étend sous la couronne de l'arbre. Ces deux interventions et le chantier nécessaire à leur réalisation sont de nature à porter un préjudice au tulipier, à la fois car elles obligent de couper ses racines sur environ un quart de la circonférence, mais aussi parce que le passage des engins exigera la coupe de branches charpentières basses. L'implantation de l'immeuble C n'est donc pas acceptable.

La CRMS demande donc que l'arbre soit préservé à côté de la villa. Il fera régulièrement l'objet de tailles d'entretien (coupe du bois mort). Les tailles de branches vivantes doivent être limitées au défouillage des extrémités des branches basses et validées par la DMS. Toute coupe d'une branche mesurant à son insertion plus de 12cm de diamètre est soumise à permis unique.

3/ Le projet prévoit également l'abattage de plusieurs arbres remarquables. L'inventaire des arbres remarquables a été réalisé en 2007 et actualisé depuis. Contrairement à ce qui est repris dans le projet, 15 arbres remarquables ont été identifiés, et non 8. Les arbres 12 (platane), 13 (hêtre pleureur) et 91 (érable) prévus à l'abattage et considérés comme arbres de moyenne importance ou dangereux, sont en fait à l'inventaire. L'érable 21, considéré comme de moyenne importance, y figure également. Un cinquième arbre remarquable (hêtre pleureur 6) est également prévu à l'abattage. Il est important de noter que deux autres arbres remarquables, un châtaignier (72) et un aliant (non repris sur les plans) ont déjà été abattus. Le PPAS stipule pourtant clairement que la végétation existante doit être conservée. Le cèdre du Japon (18) sera déplacé au début du chantier. Le tilleul 1, considéré comme remarquable dans la demande, ne fait pas partie de l'inventaire. Enfin, le hêtre 3 est en fait un groupe de trois arbres. L'étude phytosanitaire jointe au dossier est peu aboutie et relève essentiellement les arbres morts ou fortement dépérissant.

La CRMS demande que l'inventaire soit corrigé et actualisé pour ce qui concerne les arbres remarquables. Elle demande également de ne pas déplacer le cèdre du Japon, car cette intervention lui serait fatale.

## Conclusion

La CRMS estime que la villa, le tulipier et les éléments en rocaille (pigeonnier, kiosque) doivent être conservés. Ce parti ne remet pas en cause l'essentiel du projet, qui serait recentré sur le maintien de la villa, et du tulipier proche, et sur la construction de deux immeubles à appartements.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués,

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente