



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 16/PFD/1794680 (corr. DU : Mme A. Guffens)
Réf. CRMS : AA/KD/UCL20425_685_PU_Chenaie_143
Annexe : /

Bruxelles, le 15/02/2022

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLE. Avenue de la Chênaie, 143.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une villa et la construction de quatre villas.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 24 janvier 2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 2 février 2022.



A gauche : extrait du PRAS avec la parcelle du projet en rouge jouxtant la zone verte de haute valeur biologique du plateau de Engeland (vert foncé B).

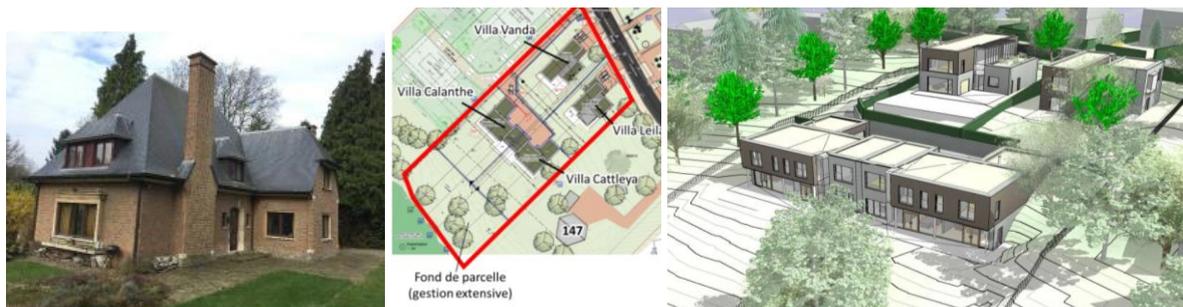
Au centre gauche : site du Kawberg et sa zone de protection (bleu) (© Brugis).

Au centre droite : les sous-zones formant le site Natura 2000 du complexe Verrewinkel-Kinsendaël (hachuré) (© Brugis).

A droite : le site Natura 2000 et la totalité de la zone tampon de 60 mètres (© Brugis).

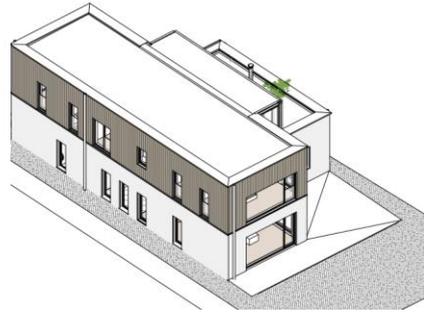
La parcelle concernée par la demande est comprise dans la zone de protection du site classé du Kawberg (situé en face). L'arrière de la parcelle jouxte quant à lui la zone verte de haute valeur biologique du plateau de Engeland. Ces deux sites forment, avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel (notamment), le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendaël désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon non aedificandi (60 m).

PROJET



A gauche : la maison à démolir. Au centre et à droite : l'implantation projetée des quatre futures villas et vue depuis l'arrière (extraits du dossier)

1/3



Situation projetée depuis l'avenue de la Chênaie et axonométrie de la villa Vanda (extraits du dossier)



Coupe BB dans le terrain avec (à droite) une zone naturelle non aménagée de 20 mètres de largeur (extrait du dossier)

Le projet vise la démolition d'une maison (années 40 ?), d'un abri en béton et d'anciennes serres et la construction de quatre villas de trois chambres. Deux villas de type « quatre façades » (Vanda et Leila) seraient implantées le long de l'avenue de la Chênaie et deux villas mitoyennes (Calanthe et Cattleya) à l'arrière des précédentes en contrebas du terrain en pente. Elles seraient bâties en plaque de béton banché rehaussées d'un étage en bardage bois.

Les villas Vanda et Leila seraient accessibles directement depuis la voirie publique. Les deux autres villas seraient accessibles via un chemin privé prévu en intérieur d'îlot le long de la limite ouest du site (avec mur de soutènement). Le jardin existant, peu entretenu et actuellement en cours de boisement, serait transformé et morcelé en quatre parcelles délimitées par des haies. D'importants travaux de terrassement et de débroussaillage seraient nécessaires. Plusieurs abattages dont celui de conifères sont prévus. Le fond de la parcelle serait géré de manière réduite sur une largeur d'environ 20 mètres (gestion extensive).

AVIS DE LA CRMS

Bien que la parcelle concernée figure au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, la CRMS observe que le projet se situe au sein d'un vaste réseau écologique bruxellois formé en partie par le complexe Verrewinkel-Kinsendaël désigné zone Natura 2000. D'après Brugis, celle-ci bénéficie d'une zone tampon non aedificandi de 60 mètres qu'il n'est toutefois pas aisé de localiser avec précision sur les documents graphiques du dossier. **La Commission demande dès lors au demandeur, à la Commune et aux acteurs en charge de l'Ordonnance nature de vérifier la légalité de cet aspect du projet eu égard au contexte juridique en vigueur.**

Considérant ce qui précède, la Commission s'interroge à propos des conclusions du Rapport d'Incidences Environnementales joint au dossier (RIE) qui semble minimiser l'impact des aménagements proposés sur l'environnement naturel (faune et flore), en particulier sur l'habitat boisé environnant. Il est en effet frappant de constater que la question de la zone tampon de 60 mètres n'est pas mentionnée et n'est donc pas correctement traitée. La Commission demande une évaluation appropriée des incidences du projet basée sur des éléments scientifiques.

Pour elle, il semble en tout cas évident que la construction de quatre grandes surfaces de bâtiments (en lieu et place d'une maison, d'un abri et de serres) au cœur d'un complexe de zones à haute valeur biologique serait destructrice pour le site, principalement en raison des constructions massives projetées à l'arrière du terrain et de leur accès en intérieur d'îlot. Le relief naturel serait perturbé (surélévation des

jardins des maisons sur rue et excavation pour les maisons à l'arrière) et le sol souffrirait d'une augmentation significative de son imperméabilisation, allant de 2,8% à 30%.

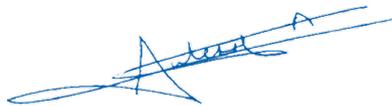
De même, alors qu'une prise en compte des nuisances possibles de l'éclairage extérieur des jardins sur la faune soit envisagée, les façades seraient munies de très grandes fenêtres donnant directement sur la zone Natura 2000, ce qui serait contraire à la volonté de ne pas nuire à l'environnement naturel immédiat.

Par ailleurs, la photo aérienne montre que le terrain a davantage de valeur paysagère qu'indiqué, y compris dans la zone où serait construit le bloc arrière. Le rapport phytosanitaire révèle lui que plusieurs des sujets à abattre sont dans un état phytosanitaire satisfaisant. La CRMS regrette dès lors l'absence d'un inventaire approfondi des qualités paysagères du site et qu'aucune mesure de préservation des arbres ne soit mentionnée. Qu'en est-il, par exemple, des mesures prises pour préserver l'arbre (à conserver) situé à proximité du mur de soutènement ? Des mesures compensatoires sont-elles également envisagées ailleurs sur le site ?

En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet. Elle demande de revoir le programme à la baisse en renonçant notamment aux constructions en second ordre qui seraient trop invasives. Le projet pourrait se limiter à la construction de deux maisons à front de rue (impact limité en face du Kauwberg). Les maisons disposeraient d'un jardin commun, dépourvu de clôture et de mur de soutènement, pour ne pas perturber l'intérieur du site qui jouxte le plateau Engeland. On veillera également à ne pas empiéter dans la partie non aedificandi (traiter la zone de gestion extensive telle une lisière de bois et non comme un verger).

Enfin, la Commission attire l'attention de la Commune sur l'existence d'un autre projet similaire dans la rue et sur les conséquences paysagères et écologiques de ce type de lotissement eu égard à la valeur patrimoniale et écologique de la zone Natura 2000 environnante.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : mkreutz@urban.brussels ; aguffens@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; kdepicker@urban.brussels