



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

**Commune d'Uccle**  
Service de l'Urbanisme  
**Monsieur Jonathan Biermann**  
**Echevin de l'Urbanisme**  
Place Jean Vander Elst, 29  
B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le 23/02/2023

<b>N/Réf. :</b> UCL20444_704_PU	<b>UCCLE. Avenue Kamerdelles, 29</b>
<b>Gest. :</b> MB	(= façade avant en bordure de la zone de protection de l'habitation H. Génicot)
<b>V/Réf. :</b> 16-46823-2023	<b>Génicot)</b>
<b>Corr:</b> Schragger Noémie	<b><u>PERMIS D'URBANISME</u> : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres et abattre 2 arbres à haute tige</b>
<b>NOVA :</b> 16/PFD/1868852	

### Avis de la CRMS

Monsieur l' Echevin,

En réponse à votre courrier du 01/02/2023, reçu le 03/02/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 15/02/2023, concernant la demande sous rubrique.

*La façade avant du bien est comprise dans la zone de protection de la Maison Génicot, classée par AG du 16/03/1995. La parcelle se situe à la limite du Chemin du Crabbegat classé comme site par AG du 05/07/1989*



Localisation ©Brugis



Photo de la façade avant. ©Google Street View

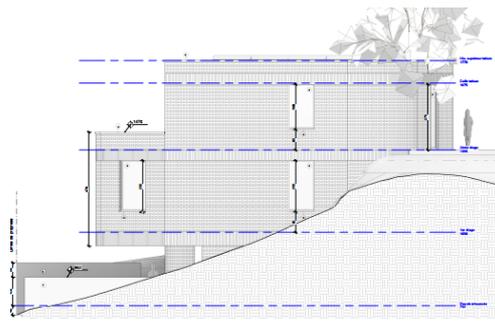


Photo du hêtre prévu à l'abattage. ©Google Street View

Le projet prévoit la démolition d'une villa existante des années 1970 pour construire une nouvelle maison. La nouvelle construction serait implantée plus au nord du terrain et non plus au centre de la parcelle comme la construction existante. Il s'agirait d'un volume compact aux angles arrondis, revêtu d'un parement en brique.



Montage 3D de la nouvelle construction



Coupe latérale de la nouvelle construction

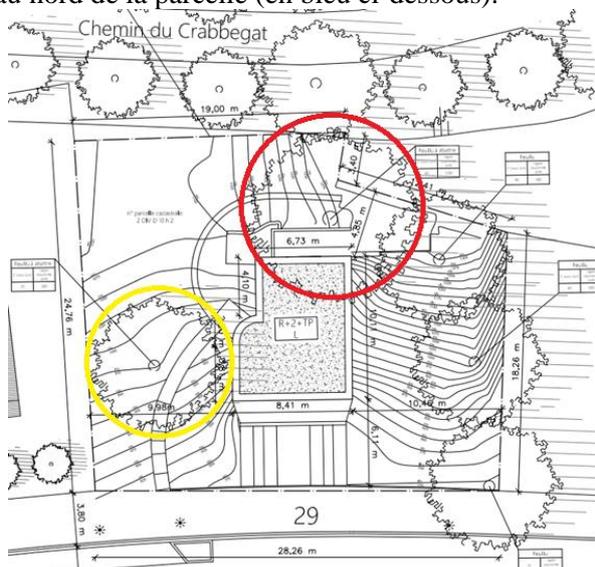
Images tirées du dossier de demande

La nouvelle maison se compose de trois étages qui communiquent avec les différents niveaux du terrain:

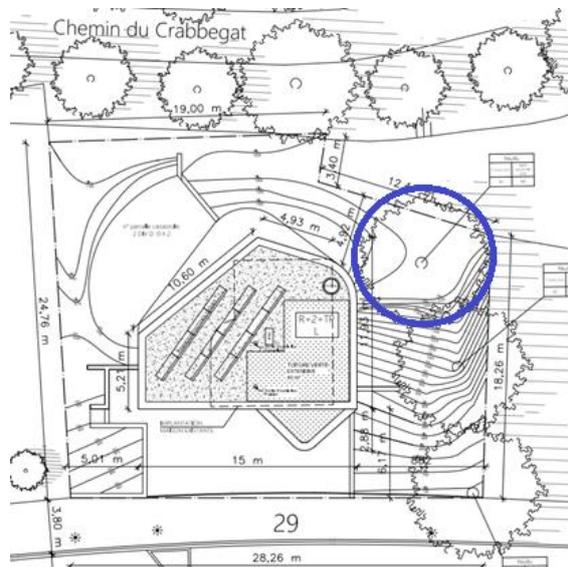
- le rez-de-chaussée bas, comprenant le garage et l'entrée de plain-pied avec la rue ;
- le rez-de-jardin haut avec les espaces de vie au niveau intermédiaire (+ 3.50 m);
- un étage, avec les chambres, au point le plus haut du terrain (+ 10.00 m).

L'implantation de la nouvelle construction nécessiterait l'abattage de deux arbres. Un de ces deux arbres (essence non précisée) a déjà été abattu d'urgence car il présentait un mauvais état sanitaire et menaçait de tomber (en rouge sur le plan ci-dessous). L'autre arbre, un hêtre (Fagus Sylvatica) de 240cm de circonférence à 1,5 m au niveau du sol, présente un bon état sanitaire. Cependant, les travaux envisagés et la nouvelle implantation de l'habitation porteront atteinte à sa survie, selon le rapport d'expertise joint au dossier. Pour éviter tout risque futur lié à un dépérissement de l'arbre, la demande vise à l'abattre de manière préventive.

Par ailleurs, les plans montrent qu'il est prévu de modifier les niveaux des terres au pied d'un 3<sup>ème</sup> arbre au nord de la parcelle (en bleu ci-dessous).



Plan d'implantation de la situation existante. En rouge l'arbre malade abattu en urgence. En jaune le hêtre sain prévu à l'abattage



Plan d'implantation de la situation projetée. En bleu, arbre dont les niveaux des terres à ses pieds est modifié.

Images tirées du dossier de demande et modifiées par la CRMS

## Avis

Pour différentes raisons, la CRMS émet un avis défavorable sur la demande :

- Le projet n'est pas admissible en termes d'intégration paysagère en ce qu'il ne prend pas en considération les caractéristiques du site vallonné dans lequel il s'inscrit. Si le projet aurait un faible impact sur la Maison Génicot classée, il serait très impactant pour le site classé du chemin

du Crabbegat qui jouxte directement la parcelle concernée par la demande. En effet, du côté sud et est, le long du chemin du Crabbegat, d'importantes modifications du relief du terrain sont prévues pour la construction d'une terrasse et d'un mur de soutènement de 3m de hauteur. Cette intervention est inacceptable car elle modifierait considérablement la pente qui constitue aujourd'hui une transition douce et adéquate vers le vallon et un élément paysager du chemin du Crabbegat. Cette modification pourrait, par ailleurs, avoir un impact sur l'écoulement des eaux vers le site classé.

- L'abattage de l'arbre qui présente un bon état sanitaire n'est pas admissible. Les arbres existants, outre leur valeur écologique et naturelle, participent pleinement aux qualités paysagères du lieu et doivent dès lors être considérés comme un atout du site à préserver et valoriser plutôt que comme une contrainte. La CRMS s'oppose donc fermement à l'abattage du hêtre et demande de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver l'ensemble des arbres existants dans les meilleures conditions (pendant et après les travaux). Les modifications de relief et nouvelles constructions au pied d'arbres existants doivent absolument être évitées, ce qui n'est pas le cas du projet.
- Enfin, la CRMS, qui estime que le bien existant présente un certain cachet, ne peut admettre, pour des raisons de durabilité (économie d'énergie, utilisation parcimonieuse de matériaux...), qu'une construction existante soit totalement démolie sans fournir d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation serait impossible eu regard de son état sanitaire ou en raison de problèmes de stabilité trop avancés. En l'absence de telles informations, la CRMS plaide en faveur d'une rénovation du bien, tout en améliorant sa performance et en solutionnant les éventuels problèmes structurels plutôt que de recourir à une démolition/reconstruction complète.

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [aguffens@urban.brussels](mailto:aguffens@urban.brussels) ; [acoppieters@urban.brussels](mailto:acoppieters@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [nschrager@uccl.brussels](mailto:nschrager@uccl.brussels) ; [lstark@uccl.brussels](mailto:lstark@uccl.brussels) ; [nstroomer@uccl.brussels](mailto:nstroomer@uccl.brussels) ;