



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 27/02/2024

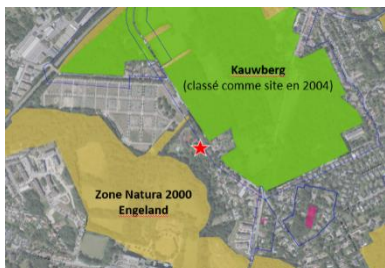
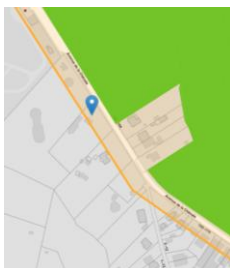
**N/Réf. : UCL20460\_721\_PU**  
**Gest. : TSM/K**  
**V/Réf. : 16-47307-2023**  
**Corr: Schrager Noémie**  
**NOVA : 16/XFD/1924243**

**UCCLE. Avenue de la Chênaie, 137 (arch. Xxx)**  
**(= partiellement en zone de protection du Kauwberg)**  
**PERMIS D'URBANISME: démolir une maison unifamiliale et ses dépendances et reconstruire deux villas unifamiliales avec piscines**  
**Demande de la Commune du : 06/02/2024**

### Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 02/02/2024, reçu le 06/02/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (© BruGIS)

Façade de la maison principale  
(photo extraite du dossier)

Jardin de la propriété en 2019  
(photo extraite du dossier)

### Étendue de la protection

La parcelle concernée par la demande est comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg, auquel elle fait face. L'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique 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, le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendael désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon *non aedificandi* de 60 mètres.

La parcelle concernée par la demande s'étend sur 40 ares et comprend une maison principale remontant aux années 1940, transformée à plusieurs reprises, ainsi que plusieurs dépendances : une maisonnette de 1938, un garage-conciergerie construit en 1979-1986, et une piscine datant des années 1970. Le jardin est abondamment arboré et s'inscrit en continuité avec le Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland.

### Historique de la demande

Une première demande de permis de lotissement a été introduite en mars 2019, visant à démolir les bâtiments existants, à l'exception de la maison principale, et à diviser le terrain en trois parcelles (deux

1/3

maisons à front de rue et une villa en fond de parcelle, côté Engeland). Ce permis ayant été refusé, le propriétaire introduit aujourd'hui un nouveau projet.

La CRMS n'a pas été interrogée sur cette première demande, mais a récemment émis des avis concernant deux projets de lotissement sur des terrains voisins : au n°143, un avis défavorable sur la démolition d'une villa et la construction de quatre habitations en février 2022<sup>1</sup>, au n° 147, des remarques sur le projet de division de la parcelle en deux lots en septembre 2023<sup>2</sup>.



*Situation existante*



*Premier projet de 2019, trois lots  
Documents extraits du dossier de demande*



*Projet actuel, deux lots*

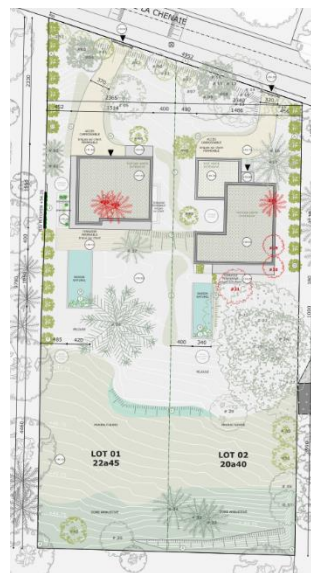
## Le projet

La demande actuelle vise à démolir l'intégralité des bâtiments du site, en ce compris la propriété principale, à diviser le terrain en deux parcelles de forme allongée de 20 ares chacune donnant à rue, et à bâtir deux villas de gabarit R+1 disposant chacune d'un bassin naturel.

La démolition de la maison existante se justifie selon le demandeur par son absence de valeur patrimoniale intrinsèque, sa mono-orientation, son implantation au droit de la mitoyenneté et son état de détérioration avancée – le bâtiment étant abandonné depuis plusieurs années.



*Simulations des deux villas projetées*



*Plan d'implantation  
des deux villas*

*Documents extraits du dossier de demande*

<sup>1</sup> Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 685).

<sup>2</sup> Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 713).

## Avis

L'Assemblée estime que la démolition de la maison principale n'est pas justifiée, et plaide pour une rénovation de l'immeuble existant, préférable tant en termes d'intégration sur le site (l'implantation de la villa actuelle permet de conserver des vues paysagères vers et depuis le site classé du Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland) que de circularité de la démarche.

La Commission renvoie ici à son *Mémoire 2024-2029*<sup>3</sup>, et notamment aux axes « Conserver, adapter et transmettre » où elle incite à miser sur la réutilisation intelligente et créative du bâti existant, et « Patrimoine et urgence climatique », soulignant que la démolition totale ou partielle doit constituer une mesure d'exception.

Elle accueille par ailleurs avec difficulté l'argument de mauvais état avancé pour justifier une démolition alors que cela n'était pas nécessaire en 2019 (*Pour mémoire : la première demande de permis de lotissement introduite en mars 2019, visant à démolir les bâtiments existants, à l'exception de la maison principale*). Elle questionne les modalités d'entretien entre 2019 et aujourd'hui ?

L'Assemblée n'est en revanche pas opposée à la construction d'une seconde habitation sur la parcelle, en améliorant son implantation pour maintenir l'ouverture entre les sites naturels avoisinants, tout comme la villa existante.

La CRMS insiste donc pour des implantations respectueuses des vues vers et depuis le site classé du Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland et favorisant la continuité paysagère.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. : [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [info.urbanisme@uccl.brussels](mailto:info.urbanisme@uccl.brussels) ; [nschrager@uccl.brussels](mailto:nschrager@uccl.brussels) ; [adeblock@uccl.brussels](mailto:adeblock@uccl.brussels) ; [jderoux@uccl.brussels](mailto:jderoux@uccl.brussels)

---

<sup>3</sup> Le *Mémoire 2024-2029* est [disponible en ligne sur le site de la CRMS](#).