

Baudouin Courtens et Associés
Monsieur Baudouin Courtens
Avenue Napoléon, 152, bte 2
1180 BRUXELLES

V/Réf. : votre courrier du 25/08/2010
N/Réf. : AVL/CC/UCL-2.271/s.484
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : UCCLÉ. Avenue du Manoir, 49-51. Construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 25 août 2010 sous référence, reçue le 3 septembre et suite aux réunions sur place des 17 et 20 août derniers, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 8 septembre 2010 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements le long de l'avenue Kamerdelle, sur une parcelle située dans la zone de protection de la maison Génicot (n°51, avenue du Manoir), classée comme monument par arrêté du 16/03/1995 et jouxtant le chemin du Crabbegat, classé comme site par arrêté du 05/07/1989.

Le terrain offre un dénivelé important par rapport à la voirie en question (environ 7 m) et un talus de 5 m du côté du Crabbegat. Le projet prévoit d'y construire un immeuble en L dont le corps de bâtiment situé perpendiculairement à l'avenue Kamerdelle, pénétrerait très loin dans l'îlot par rapport à la profondeur des constructions riveraines et par rapport au Crabbegat.

Lors du premier examen de la demande par la CRMS en sa séance plénière du 26/05/10, la Commission avait objecté l'implantation problématique de l'immeuble (ainsi que du parking de 9 places projeté) tant visuellement que matériellement pour le site classé vu la proximité du projet avec le Crabbegat et les très importants déblais à effectuer pour la construction du futur immeuble, aux dépens des deux talus qui forment le terrain. Au vu des importantes modifications apportées au site classé, la Commission avait, par ailleurs, souligné la nécessité d'introduire la demande selon la procédure du permis unique et non selon celle d'un simple permis d'urbanisme. En tout état de cause, étant donné les problèmes d'érosion et de ravinements dont souffrent déjà actuellement les talus du chemin du Crabbegat, elle avait conseillé au demandeur de revoir à la baisse le programme de la construction de manière à réduire l'immeuble à sa seule partie parallèle à la rue du Kamerdelle (abandon du corps de bâtiment perpendiculaire) et à annuler ainsi tout risque et impact pour le site classé. Elle avait insisté pour que le talus qui borde le Crabbegat ne soit pas modifié.

En dépit de ces conseils et de ceux formulés lors des réunions qui se sont déroulées en août dernier, le projet continue malheureusement de prévoir une implantation du nouvel immeuble préjudiciable pour le chemin creux du Crabbegat.

La Commune, qui souhaite que le chemin classé soit également considéré comme une promenade architecturale, n'est pas opposée à l'implantation telle que proposée dans le projet initial.

Toutefois, afin d'atténuer tant visuellement que matériellement l'impact du projet sur le site classé, le demandeur propose une alternative dans laquelle il rétablit la crête du talus qui longe le chemin classé (le talus est actuellement entamé dans son épaisseur et présente un profil en méandre) et il plante à son sommet une haie destinée à augmenter l'écran visuel entre le futur immeuble et le chemin classé.

La CRMS observe que **les principes d'intervention sur le talus ne sont accompagnés d'aucune proposition technique et ne semblent pas avoir été étudiés sur le plan pratique**. Les méthodes prévues pour leur mise en oeuvre ne sont pas évoquées. Leur réalisation risque cependant d'être complexe et de réclamer l'utilisation d'engins dont l'acheminement sur les lieux peut à lui seul poser problème pour la bonne conservation du site classé.

Il apparaît clairement que ces travaux, de par leur nature, réclament des études préalables approfondies et doivent faire l'objet d'une demande de permis unique.

Il en va de même de l'ensemble du projet dont l'impact direct sur le site classé doit être dûment évalué quant aux conséquences sur sa bonne conservation qu'il s'agisse de l'écoulement des eaux, des poussées des terres, de l'imperméabilisation des sols, etc.

Le choix des plantations devrait également faire l'objet de recherches plus poussées. Le recours à des bosquets pour planter le sommet du talus serait, dans ce sens, nettement préférable à une haie car mieux adaptés au contexte paysager du Crabbegat.

Par conséquent et au vu de ce qui précède, la Commission continue de conseiller une révision de l'implantation (et du programme / de la taille) du futur immeuble, comme proposé dans son premier avis, de manière à éviter tout préjudice et toute intervention sur le site classé – il s'agit de la solution la plus prudente qu'elle encourage le demandeur à adopter.

Si toutefois ce dernier souhaite maintenir l'implantation actuellement proposée, elle insiste sur la nécessité de réaliser une étude très approfondie de l'impact du projet sur le site classé et sa bonne conservation, d'apporter des solutions techniques concrètes et abouties à la réfection du talus et d'introduire la demande selon la procédure du permis unique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Muriel Muret