Commune d'UCCLE
Monsieur Marc COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 UCCLE

V/Réf : U 13/F°545
N/Réf : AVL/CC/UCL-2.271/s.543
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : UCCLE. Avenue Kamerdelle, 27 / avenue du Manoir 49-51.Construction d'un immeuble à appartements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondante: Charlotte LESCOT)

En réponse à votre lettre du 13 septembre 2013 sous référence, réceptionnée le 16 septembre, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en séance du 2 octobre 2013, concernant le projet.

Contexte et demande
La demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements (3 duplex de 230 à 300 m²) le long de l'avenue Kamerdelle, sur une parcelle située dans la zone de protection de la maison Génicot (n°22, avenue Kamerdelle), 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. L'immeuble que l'on prévoit d'y construire serait en forme de L dont le corps de bâtiment situé perpendiculairement à l'avenue Kamerdelle, pénètrerait fort loin dans l'îlot par rapport à la profondeur des constructions riveraines et par rapport au Crabbegat.

Lors de l'examen d'une mouture précédente du projet, en séances des 26/05/2010 et 08/09/2010, la Commission royale des Monuments et des Sites avait objecté l'implantation problématique de l'immeuble (ainsi que du parking projeté) tant visuellement que matériellement pour le site classé vu la proximité du projet avec le chemin creux du Crabbegat et les très importants déblais à effectuer pour la construction du futur immeuble, aux dépens des deux talus qui forment le terrain. Etant donné les problèmes d'érosion et de ravinements dont ont déjà fort souffert les talus du chemin du Crabbegat (en cours de restauration actuellement), elle avait recommandé au demandeur de revoir à la baisse le programme de la construction de manière à réduire l'immeuble à la barre longeant parallèlement 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.

Avis de la CRMS
Bien que le projet respecte les prescriptions urbanistiques du permis de lotir (n°311/FL/455-00) et que son expression architecturale n'appelle, en tant que telle, aucune remarque particulière de la part de la CRMS, la Commission continue toutefois de s'inquiéter de l'impact du projet du point de vue de la bonne conservation du chemin classé et de sa mise en valeur.

A l'examen des nouveaux plans, on constate, en effet, que l'implantation de l'immeuble n'a été que très légèrement modifiée par rapport à la mouture précédente du projet (construction décalée vers la

rue Stroobant de 1 ou 2 m) mais que l'emprise au sol du futur bâtiment reste aussi importante qu'auparavant de même que les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet.

Il apparaît clairement que les travaux prévus, de par leur nature et leur impact, réclament des études préalables approfondies. Une étude de stabilité semble avoir été réalisée qui conclut à la nécessité de recourir à des techniques de palplanches ou de parois de type berlinois pour garantir l'intégrité des terres environnantes mais elle n'est malheureusement pas jointe au dossier. Des sondages de sol ont-ils été effectués ? A l'aide de quel matériel des travaux de ce types sont-ils mis en œuvre?

On observe, par ailleurs, que les abords font l'objet d'interventions plus complexes et « architecturées » que précédemment, peu favorables à la préservation du cadre naturel du chemin classé. Une douzaine de murets en gabions destinés, selon la note explicative, à « stabiliser les terres », sillonnent la propriété. Ces murets, dont la hauteur n'est pas précisée, semblent toutefois davantage destinés à organiser les abords de l'immeuble en plusieurs jardins privatifs. La CRMS en déconseille la mise en œuvre car ils relèvent davantage du vocabulaire de la villa et sont peu adaptés au cadre naturel environnant qui est protégé.

La plupart des arbres existants sont, d'autre part, abattus (34 sur 42) vraisemblablement pour permettre la mise en œuvre du projet (25 nouveaux sujets d'espèces locales sont prévus en compensation). Une haie d'érable champêtre est, par ailleurs, prévue sur tout le pourtour de la propriété.
Il faudrait s'assurer que les interventions prévues sur le plan végétal et de l'aménagement des abords soient compatibles avec celles mises récemment en œuvre pour restaurer les talus du Crabbegat et les plantations caractéristiques qui le bordent. Comme mentionné dans son avis précédent, la CRMS signale que le recours à des bosquets au sommet du talus serait préférable à une haie car mieux adaptés au contexte paysager du Crabbegat.

Il convient, dans ce cadre, de souligner que le lieu d'implantation du futur immeuble correspond à un des rares tronçons du chemin du Crabbegat qui bénéficie d'un dégagement visuel important, en contraste avec l'ensemble de son tracé, la plupart du temps encaissé et dépourvu de perspectives visuelles. Le projet aura donc un impact visuel non négligeable sur le chemin lui-même et depuis celui-ci, raison pour laquelle la CRMS demande de limiter la partie bâtie qui s'avance vers le chemin. Le traitement des abords du futur immeuble devrait également faire l'objet d'un soin particulier et d'une approche qui garantisse sa compatibilité avec le site classé. ***L'ensemble du projet devrait également être dûment évalué quant aux son impact pour le site classé, qu'il s'agisse de l'écoulement des eaux, des poussées des terres, de l'imperméabilisation des sols, etc.***

Des simulations du projet ainsi que des coupes illustrant non seulement le bâtiment lui-même et ses abords immédiats mais aussi et surtout l'ensemble du site englobant le chemin classé devraient être fournies afin d'évaluer précisément l'impact réel du projet et comprendre son intégration de manière plus globale. La morphologie du site devrait, en effet, être préservée le mieux possible.

Enfin, il faudra également s'assurer que les travaux prévus tant pour les terrassements, la construction de l'immeuble et l'aménagement des abords ne réclament pas le recours à des engins dont l'acheminement sur les lieux pourrait à lui seul poser problème pour la bonne conservation du chemin du Crabbegat.

Compte tenu de ce qui précède, la Commission continue de conseiller une révision de l'implantation et de la taille du futur immeuble, comme proposé dans ses avis précédents, 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 la commune ne relaye pas cette demande de revoir 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 et d'apporter des solutions techniques concrètes et abouties quant à sa mise en œuvre – ce que le projet actuel ne fait pas.

Le raccord entre l'implantation de la future villa, le chemin du Crabbegat et la morphologie du terrain existant demeure également un aspect fondamental et prioritaire qui devra faire l'objet de la meilleure attention. Un soin tout particulier devra être accordé à l'aménagement paysager des abords du futur immeuble, garantissant la bonne intégration du projet par rapport au chemin du Crabbegat et respectueux du cadre naturel qui le caractérise.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. S. PLOMPEN
- A.A.T.L. – D.U. : M. E. DEMELENNE