



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

Commune d' UCCLE
Service de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf. : 16/DER/1750251 (corr. : abruschi@uccl.brussels; nsuhorochko@uccl.brussels)

N/Réf. : AA/UCL20319_666_PU_Statuaires_44

Bruxelles, le 21 décembre 2020

Annexe :

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Madame, Monsieur,

Objet : UCCLE - Avenue des Statuaires 44 - Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une villa unifamiliale début 1900, l'abattage de 6 arbres à haute tige et la construction de deux villas à appartement comportant 14 logements. **Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier reçu le 1 décembre 2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 16 décembre 2020.

Objet de la demande

La demande porte sur la démolition d'une villa probablement construite dans les années 1920 ainsi que l'abattage de 6 arbres, pour la construction de deux immeubles à appartements (comprenant 14 logements au total), réunis en sous-sol par un grand parking souterrain. La villa est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier de Région de Bruxelles capitale bruxelloise.



SITUATION EXISTANTE

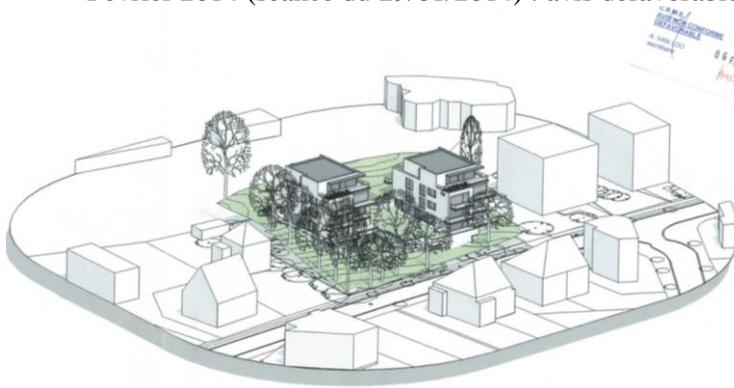


SITUATION PROJETÉE



Historique synthétique du dossier

- 13 novembre 2013 → première demande de permis d'urbanisme pour la démolition de la villa et la construction de deux villas à appartements. À cette demande de permis était jointe une étude historique réalisée par le bureau ARIES et datée d'octobre 2013, concluant que :
« *Le style architectural de la maison, style cottage, est caractéristique des constructions qui s'implantaient dans le quartier de la villa à l'époque de sa construction. De nombreux éléments originels de la maison ont cependant été transformés, modifiant l'aspect de la maison tant à l'extérieur comme à l'intérieur (...)* » ;
- la commission de concertation rend un avis défavorable sur la demande de permis au motif, e.a. que la villa existante présenterait un intérêt et qu'il y aurait lieu de la préserver ;
- Février 2014 (séance du 29/01/2014) : avis défavorable de la CRMS



Extrait de l'avis : La Commission a visité la villa le 29/01/2014 afin de se rendre compte de son intérêt patrimonial. Malgré le fait que la maison a subi des transformations (comme l'ajout d'une cage d'ascenseur, la fermeture des parties latérales de la fenêtre serlienne, etc.), elle a préservé l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine, à savoir celles d'une villa pittoresque construite pendant l'Entre-deux-guerres.

*La maison présente, par ailleurs un état de conservation satisfaisant. Elle constitue un beau témoin de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de la commune d'Uccle et le quartier de l'Observatoire à cette époque. Son implantation en promontoire, au centre d'un vaste jardin, met davantage en évidence ses qualités architecturales et la maison constitue l'élément clé d'une scénographie paysagère également très typique de l'époque. A l'intérieur, la maison a préservé partiellement sa disposition d'origine ainsi que la plus grande partie de ses menuiseries d'époque (notamment des belles portes en bois avec chambranles cannelés), des sols en granito, quelques décors moulurés (par ex. dans le hall d'entrée) et une bonne partie de ses structures intérieures (par ex. les planchers, couverts par un revêtement plus récent). Les châssis ont malheureusement été remplacés par des châssis en PVC. La CRMS, qui estime que la **villa et son jardin présentent un réel intérêt sur le plan patrimonial et urbanistique**, ne peut souscrire à sa démolition et son remplacement par deux immeubles et un vaste parking souterrain. **Cette opération conduirait non seulement à la perte d'un immeuble existant de qualité mais également à celle d'un ensemble qui présente une belle qualité paysagère.** La mise en œuvre du projet conduirait, par ailleurs, à un chantier de construction très lourd ainsi qu'à une forte minéralisation du sol et une importante modification du relief du terrain. La Commission demande, dès lors, de **la conservation et la rénovation de la maison existante et de la restaurer et rénover tout en rétablissant, là où c'est possible, les éléments disparus ou abîmés (par ex. en rouvrant la serlienne).** Dans le cadre d'une opération de rénovation de la villa, la CRMS pourrait souscrire à la réalisation d'une extension de la maison, pour augmenter sa surface habitable, pour autant que cette opération soit compatible avec le maintien des principales caractéristiques architecturales de la maison et que le nouveau volume s'inscrive harmonieusement dans le jardin.*

- 28 avril 2014 : Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis sollicité ;
- En parallèle, commune d'Uccle élabore PPAS n° 64 « Groeselenberg », au sein duquel le bien est affecté en zone de bâtiments existants déterminants et significatifs ;
- Le propriétaire introduit requête en annulation contre ce PPAS, notamment au motif le P.P.A.S. va au-delà du contenu autorisé par l'article 41 du CoBAT en frappant indirectement le Bien

d'une mesure de protection, d'une part, et que le P.P.A.S. ne prévoit aucune indemnisation dans le chef du propriétaire, d'autre part. (nb : dans le cadre de l'élaboration de ce PPAS, une seconde expertise, réalisée par l'expert M. BIDAINE et datée du 10 mars 2014, a été commandée. Son rapport conclut que « Il nous semble donc évident que la meilleure option serait certainement la démolition pure et simple du bâtiment et de ses annexes et la création d'un nouvel immeuble plus adapté aux exigences actuelles »

- 16 septembre 2019 - arrêt n° 245.444 du Conseil d'Etat - L'interdiction de la démolition est un effet spécifiquement attaché par l'article 232, 1°, du CoBAT au classement d'un bien relevant du patrimoine immobilier – Un PPAS ne peut interdire la démolition d'un immeuble spécifique, qui ne se situe pas dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en raison de sa valeur patrimoniale présumée

Avis

Le projet est sensiblement similaire à celui présenté à la CRMS en février 2014. Forte de son expertise en matière patrimoine, la CRMS maintient et réitère son avis (voir détail extrait *italique* page 2 du présent avis) selon laquelle la villa et son jardin présentent un réel intérêt sur le plan patrimonial et urbanistique, et ne peut souscrire à sa démolition et son remplacement par deux immeubles et un vaste parking souterrain. Cette opération conduirait non seulement à la perte d'un immeuble existant de qualité mais également à celle d'un ensemble qui présente une belle qualité paysagère., elle ne partage en aucune façon la conclusion, orientée, qui figure à la note explicative (p. 6) selon laquelle *l'étude historique réalisée sur le bien ainsi que le rapport de l'expert Marc Bidaine concluent à l'absence d'intérêt particulier de la villa existante.*

Le demandeur invoque l'interdiction de principe de démolir se basant sur l'arrêt n° 245.444 du 16 septembre 2019 (SA Statuaires), et soutient qu'un acte réglementaire, ici un RCUZ, ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. Or, le bâtiment n'est pas classé. Il est tout d'abord utile de s'interroger sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du COBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices.

Par ailleurs, la CRMS ne peut soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Le principe du bon aménagement des lieux permet à l'autorité de fonder une décision de refus d'une démolition d'un bien si celui-ci comporte à ses yeux des qualités que l'autorité souhaite préserver. Soutenir le contraire reviendrait à annihiler le pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité. L'avis de la CRMS rendu en février 2014, l'inscription du bien à l'inventaire, le PPAS – bien qu'annulé – et l'avis de la concertation et le permis refusé en 2014 témoignent à suffisance que la conclusion de l'étude historique relève d'une appréciation du demandeur qui n'est pas partagée par les instances et/ou autorités intervenant dans le cadre de l'instruction de ce dossier.



Aurélie AUTENNE
Secrétaire



Christian FRISQUE
Président

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz, H. Lelièvre,
BUP-DU : urban_avis.advies@urban.brussels; slagrillière@urban.brussels ; A. Guffens ;
SCRMS : M. Badard ; C. Vandersmissen, crms@urban.brussels
Commune : info.urbanisme@uccl.brussels ; abruschi@uccl.brussels; nsuhorochko@uccl.brussels;
pdustranoix@uccl.brussels