



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. : (corr. :A BRUSCHI)

N/Réf. : AA/UCL20419\_683\_PU\_Dupuich\_3

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23/12/2021

**Objet :** UCCLE. Avenue Adolphe Dupuich, 3

Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de la maison existante et de sa conciergerie et construction d'une villa unifamiliale

**Avis de la CRMS**

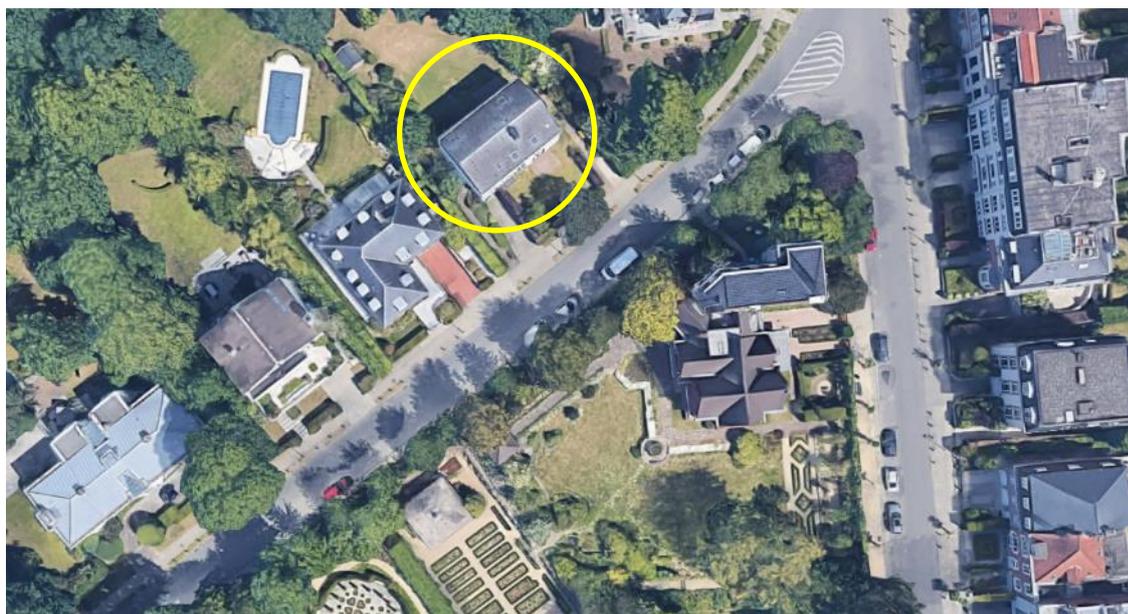
Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 29/11/2021, reçu le 09/12/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 15/12/2021.

Étendue de la protection



La maison actuelle, à démolir, se trouve dans la zone de protection du Musée Van Buuren, classé à la fois comme monument et site. Le musée et son jardin donnent à la fois vers l'avenue Léo Errera et l'avenue Adolphe Dupuich. L'accès principal s'ouvre sur Errera, tandis qu'il n'y a qu'une entrée de service vers Dupuich, le jardin y étant clôturé par une haute haie. Le bien se trouve dans le périmètre d'un PPAS et d'un permis de lotir non périmé (1981) qui prime sur le PPAS (1967 modifié en 1993).



1/3

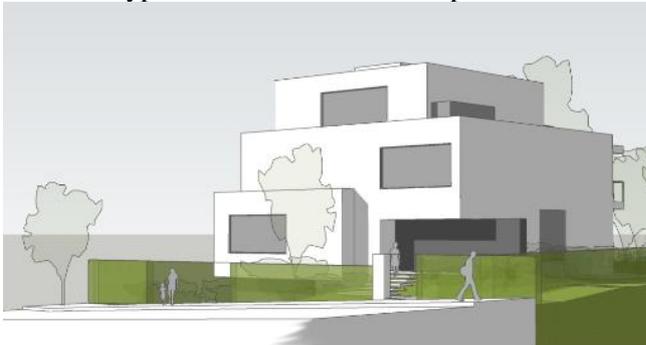
## Analyse de la demande

Le projet vise, à démolir une maison bi-familiale de gabarit R+1+T qui ne « correspondrait » plus aux standards modernes de confort et à reconstruire une villa unifamiliale, également de gabarit R+1+T, avec un parking en sous-sol (deux emplacements).



*La villa actuelle (1988) constituée de deux logements sous un volume unitaire.*

Les façades (y compris balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis à coupure thermique seront en acier thermolaqué (gris moyen). Les garde-corps seront en verre. Les terrasses en pierre ou en bois. Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou en klinckers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive

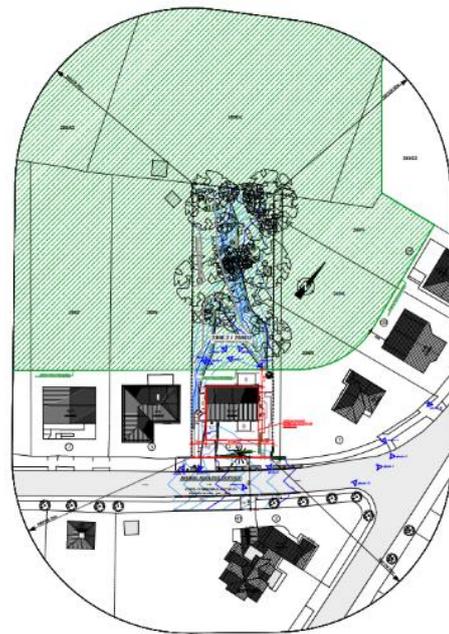


*Axonométrie du nouveau projet*

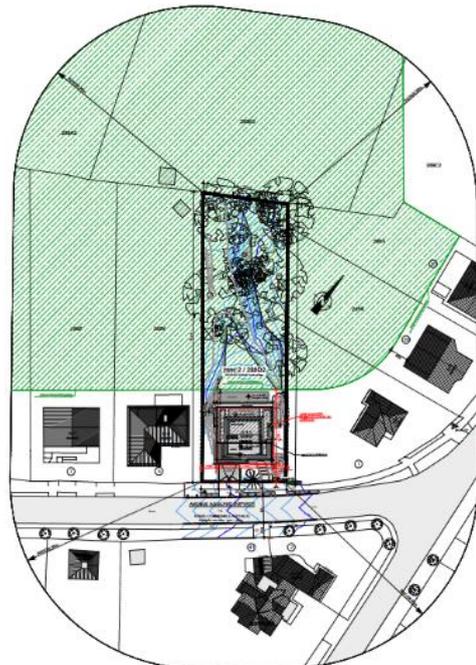
## Avis



La CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.



*Situation existante*



*Situation projetée*

Elle estime cependant que la note relative à la justification de la démolition ne comporte aucun élément probant démontrant l'impossibilité de maintenir et rénover la maison existante, ni aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction (la maison date de 1988). Or, pour la CRMS, *Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...)* (extrait du mémorandum de la CRMS [https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum\\_2019\\_FR.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum_2019_FR.pdf)). La démolition semble ici justifiée par la seule incompatibilité avec le programme que souhaite développer le demandeur et le souhait d'une architecture plus contemporaine.

D'un point de vue général, la CRMS profite du présent dossier pour partager sa position par rapport à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 245.444 du 16 septembre 2019 invoqué dans plusieurs dossiers pour contrer une interdiction de principe de démolir au motif qu'un acte réglementaire ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. La CRMS s'interroge 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. 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. Les enjeux de durabilité peuvent, au même titre que le souhait de tirer profit des caractéristiques du bâti existant (même non classé) – notamment en terme environnemental, participer à l'appréciation de l'autorité délivrante.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [abruschi@uccl.brussels](mailto:abruschi@uccl.brussels); [kvanrossum@uccl.brussels](mailto:kvanrossum@uccl.brussels); [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels); [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels); [aguffens@urban.brussels](mailto:aguffens@urban.brussels); [slagrilliere@urban.brussels](mailto:slagrilliere@urban.brussels); [fdecarpentrie@uccl.brussels](mailto:fdecarpentrie@uccl.brussels); [cvaardersmissen@urban.brussels](mailto:cvaardersmissen@urban.brussels); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)