



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

**Commune de Woluwe-Saint-Lambert**  
**Service de l'Urbanisme**  
**Avenue Paul Hymans, 2**  
**B - 1200 BRUXELLES**

V/Réf. : 1781377/2021 (corr. : Mme C. Delwiche)  
N/Réf. : AA/KD/WSL20143\_683\_PU\_Delwiche\_133  
Annexe : /

Bruxelles, le 20/12/2021

Madame, Monsieur,

**Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue Jean-François Debecker, 133.**  
**Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de la villa et la construction d'un**  
**immeuble avec deux logements unifamiliaux.**

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 30/11/2021, reçu le 03/12, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 15/12/2021.



*Permis de bâtir, 1927*



*Situation existante © Google maps*



*Situation projetée. A droite, la maison à démolir apparaît en hachuré (extraits du dossier)*



**COUPE BB 1/200**

Le projet porte sur la démolition/reconstruction d'une maison dont la construction, selon les plans, remonte à 1927, et qui a fait l'objet d'une rénovation importante suivant des plans datant de 1980, en particulier sous la forme d'une extension latérale pour accueillir un emplacement de garage couvert. Le périmètre de la demande est couvert par le PPAS JF Debecker (approuvé par AG en date du 25/05/2000) dont les prescriptions sont ici applicables.

Le projet de reconstruction envisage la construction d'un immeuble de type « trois façades » composé de deux maisons mitoyennes (« une construction bi-familiale d'un seul tenant » selon la note explicative) en « style cottage ». Chaque maison comprendrait un emplacement de garage avec accès à rue.

Bien que la rénovation du début des années 1980 ait fait disparaître des caractéristiques essentielles de la maison (alternance crépis / maçonnerie de briques, châssis d'origine, etc.), la CRMS observe que certains principes du projet d'origine persistent tels que l'implantation du bâtiment principal, le caractère végétalisé de la zone de recul, la continuité de la haie séparative, etc.

Elle estime par ailleurs que la note relative à la justification de la démolition du bâti existant (« Rapport de démolition ») ne comporte aucun élément probant démontrant l'impossibilité de maintenir la maison existante, ni aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction. 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 (deux maisons) que souhaite développer le demandeur.

***Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable sur la demande. Elle demande de rénover la maison dans l'esprit du PPAS et de la typologie de l'immeuble.***

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. En outre, les enjeux de durabilité peuvent, au même titre que le souhait de préserver des caractéristiques du bâti existant (même non classé), 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. : cdegreef@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mzvanhaeperen@urban.brussels ; c.delwiche@woluwe1200.be ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban\_avis.advises@urban.brussels