



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibaut Jossart**  
**Directeur**  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, 14/09/2023

N/Réf. : UCL20440\_713\_PU  
Gest. : A. Heylen  
NOVA : 16/LPFD/1842076  
Corr : A. Guffens  
D. Verissimo Saldanha

UCCLE. Avenue de la Chênaie, 147  
(= zone de protection du Kauwberg)  
**DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR** : Modification du permis de  
lotir PL339 (Réf 16/LPFD/1842076) Division d'un lot en deux lots  
distincts

**Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

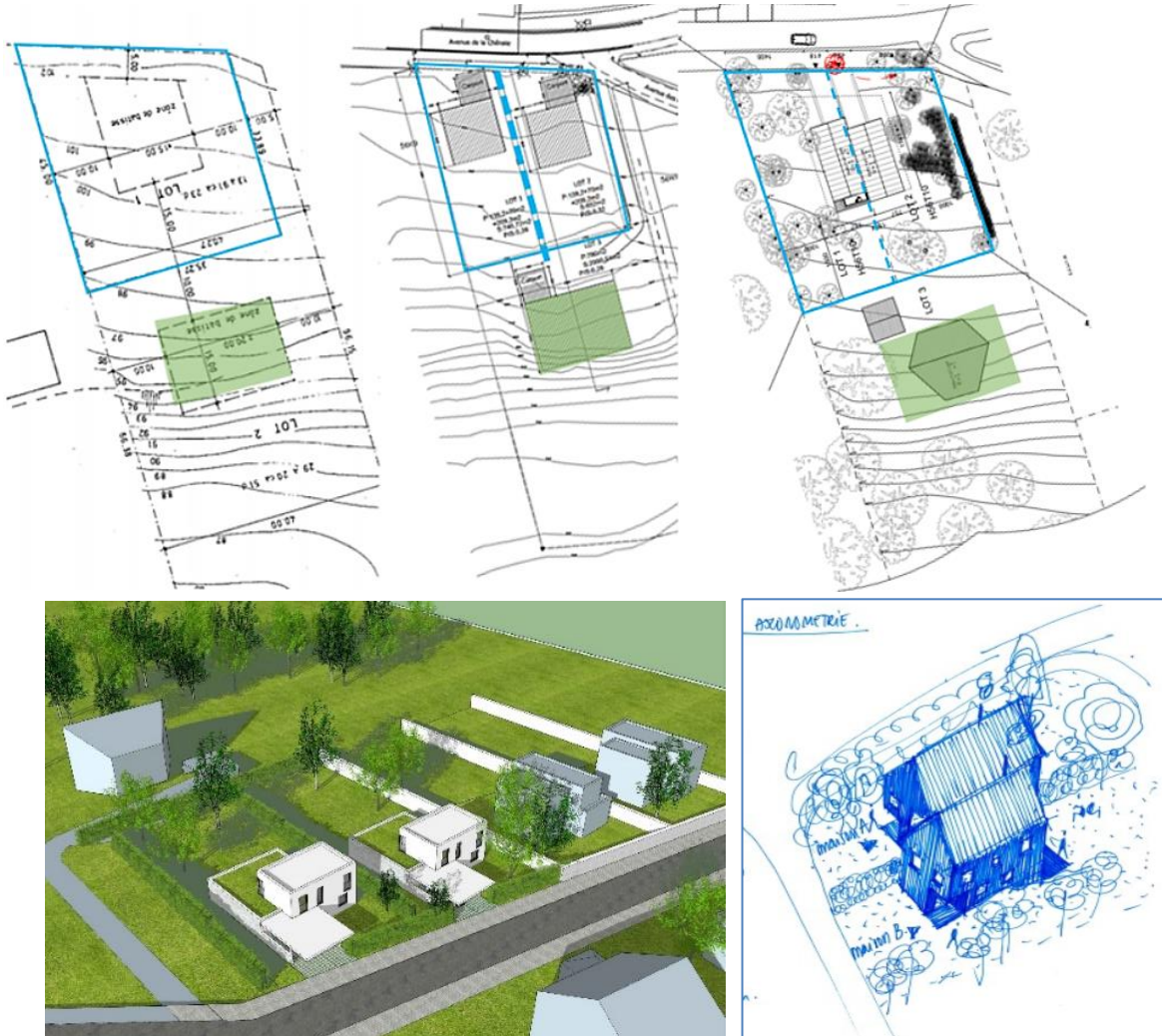
En réponse à votre courrier du 28/08/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 06/09/2023, concernant le dossier sous rubrique.

La demande vise à modifier le plan de lotir n° 339 qui régit le terrain situé 147 avenue de la Chênaie, *compris dans la zone de protection du Kauwberg, classé comme site. Le terrain jouxte également les stations Natura 2000 « Kauwberg » et « Engeland ».*



*Localisation du projet en zone de protection du Kauwberg et à proximité directe de deux stations Natura 2000 (© Brugis)  
Vues sur la parcelle concernée (© Streetview)*

Octroyé en 1986, ce permis de lotir divise le terrain actuellement en deux lots : le lot 1 situé à front de rue et le lot 2 qui s'étend vers le plateau Engeland situé plus au sud, occupé par une villa et son jardin. Le projet concerne la division en deux du lot côté rue en vue d'y construire deux maisons unifamiliales, portant le nombre de lots à trois au total. L'organisation de la parcelle arrière reste inchangée.



*Plan de lotissement existant (situation de droit), projet 2022 et projet 2023 (plans joints aux demandes respectives)  
Visualisation des constructions projetées issues de la demande : proposition 2022 et esquisse 2023*

En sa séance du 09/11/2022, la CRMS avait rendu un avis défavorable sur une première demande de rediviser la parcelle côté rue. Elle s'opposait à la densification du terrain alors proposée ainsi qu'à l'impact visuel des carports prévus devant les maisons en raison de leur impact visuel par rapport au Kawwberg, classé

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/UCL20440\\_699\\_URB\\_Chenaie\\_147.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/UCL20440_699_URB_Chenaie_147.pdf)

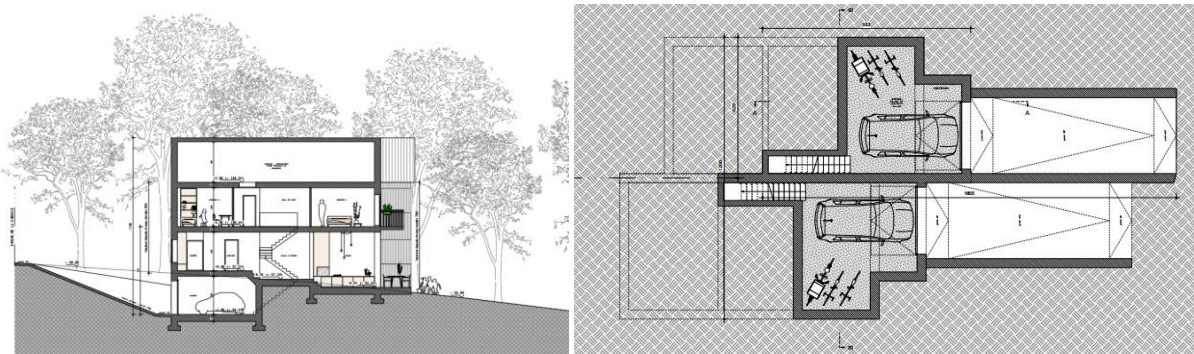
Suite aux remarques formulées par les différents intervenants, la demande initiale a été modifiée, notamment sur les points suivants :

- l'implantation des futurs logements côté rue, rendue semi-mitoyenne,
- toitures à versants privilégiées,
- garages prévus en sous-sol,
- matériaux de façades de type naturel et durable (enduit sur isolant proscrit).

Le plan de lotissement et ses prescriptions urbanistiques, ainsi amendés, font l'objet de la présente demande, qui est également assortie d'une nouvelle « Évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000 ».

### Avis

La Commission constate que le projet de lotir s'est amélioré par rapport à la version précédente qu'elle avait examinée en 2022. L'emprise au sol des futures constructions, implantées sur les 2 lots séparés, se rapproche de la zone de bâtisse définie selon la situation de droit initiale. L'implantation des maisons en mitoyenneté, leur typologie et les matériaux proposés pour les façades rendent le projet moins invasif pour le site et ses abords classés.




*Avant-projet des maisons projetées sur les lots côté rue : coupe longitudinale et plans du sous-sol joints à la demande*

La Commission estime cependant que l'impact du lotissement sur la zone de recul reste trop important et, en particulier, la suppression partielle de l'écran végétal côté rue qui modifiera le contexte paysager de la séquence du Kauwberg, située à proximité directe.

Pour préserver au maximum le caractère naturel du terrain, la CRMS propose d'optimiser le projet en termes de perméabilité des sols. Concrètement, elle demande de renoncer aux garages souterrains et d'aménager une zone de stationnement non couverte devant les logements, intégrée au paysage existant et privilégiant le recours à un revêtement perméable. Les deux rampes d'accès projetées aux garages, rendues imperméables en raison de leur aménagement en pente, reviendrait en effet à minéraliser la zone de recul sur une largeur d'environ 8 m. ce qui n'est pas souhaitable dans ce contexte paysager et naturel.

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

  
G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [aguffens@urban.brussels](mailto:aguffens@urban.brussels) ; [dverissimosaldanha@urban.brussels](mailto:dverissimosaldanha@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ;  
[protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ;  
[mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels)