

Monsieur Philippe Dijkmans
Avenue de la Constitution, 78

B – 1090 Bruxelles

Bruxelles, le

V/Réf : /
N/Réf : AVL/ah/BSA-2.36b/s.351
Annexe : /

Monsieur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Hogenbos, 28-38. Modification du plan de lotissement.
AVIS MODIFICATIF (ce courrier remplace la lettre du 13/08/04 adressée par erreur à M. Raes – voir aussi la correction concernant les surfaces de la construction projetée en lot 7)

En réponse à votre demande du 15 juillet 2004, en référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la modification d'un plan de lotissement en vue de construire une parcelle en « intérieur d'îlot ». Cette modification obligerait à construire à la fois dans la zone de protection de la villa classée (qui est mitoyenne au projet) mais surtout dans le site du Hogenbos qui est inscrit à l'inventaire légal.

La Commission déconseille cette intervention et préconise une construction à front de rue, dans l'esprit de l'alignement prévu par le plan de lotissement et dans le respect de celui des constructions déjà récemment – ce qui est parfaitement possible après examen attentif des lieux.

La Commission motive son avis défavorable par les arguments suivants :
une des caractéristiques essentielles de la villa est son caractère isolé et champêtre. Cette spécificité prend tout son sens lorsqu'elle est perçue depuis le site inscrit à l'inventaire : elle apparaît à l'avant-plan par rapport au lotissement contemporain et témoigne, par son implantation très différenciée, des strates de construction de la ville dans le temps.

La proposition qui est soumise à la CRMS bouleverse complètement cette implantation particulière en concurrençant son caractère unique. En effet, au lieu d'être perçue comme un objet isolé, la villa serait joutée par une construction importante (385 à 477 m² - voir annexe IV calcul P/S). Cette intervention en modifierait complètement la lecture. Elle handicaperait également sa réappropriation et, dès lors, sa restauration sur laquelle aucune garantie n'a été donnée.

La Commission propose la modification du plan de lotissement suivante :
vérification faite, il est parfaitement possible de réaliser deux nouvelles constructions unifamiliales à front de rue et une nouvelle villa trois façades (d'une superficie équivalente au projet proposé) en construisant ce dernier bâtiment à l'alignement mais sur une profondeur plus importante dans l'îlot. Un **minimum** de 10 mètres devra cependant être maintenu entre l'alignement de la façade arrière de la nouvelle villa et celui de la façade avant de la villa classée. De cette manière, la nouvelle construction n'hypothéquera pas l'intégrité du site inscrit à l'inventaire légal. Par ailleurs, en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain, elle ne viendra pas concurrencer l'implantation exceptionnelle de la construction que l'on a voulu protéger.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.
A.A.T.L. – D.U. (Mme V. Psachoulis),
Commune de Berchem-Sainte-Agathe / Service de l'Urbanisme (M. de Tavernier).