

Commune de Berchem-Sainte-Agathe
Département de l'Urbanisme
Mme DE TAVERNIER
Directeur technique
Avenue du Roi Albert 33
1082 BRUXELLES

V/Réf. : AB6119-UEP871 et 872 /05/SDT/mp
N/Réf. : AVL/AH/BSA-2.36/s375
Annexe : 2 dossiers de demande de permis d'urbanisme

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Hogenbos, 26-28 et 30. Demandes de permis d'urbanisme pour la construction de deux maisons unifamiliales à front de rue et d'une maison située en recul par rapport à l'alignement.

En réponse à vos courriers du 10 août sous référence, réceptionnés le 18 août 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 7 septembre 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La Commission ne peut approuver le projet actuel car il se fonde sur un permis de lotissement que la CRMS, en sa séance du 16/02/05, avait contesté. Ce permis de lotir, introduit par l'acquéreur des terrains concernés par la demande actuelle, fut octroyé le 3/05/05.

La construction d'une maison « en intérieur d'îlot », située 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, modifierait de manière fondamentale la perception de la villa Hogenbos, classée comme monument, dont elle viendrait concurrencer l'implantation exceptionnelle, en retrait de l'alignement.

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 du Hogenbos. Depuis cet espace vert, la villa protégée 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 construction d'une maison en recul par rapport à l'alignement bouleverserait cette implantation particulière en concurrençant le caractère unique de la villa. En effet, au lieu d'être perçue comme un objet isolé, celle-ci serait juxtée par une construction importante. Cette intervention modifierait complètement la lecture de la villa. En outre, elle handicaperait sa réutilisation et, dès lors, sa restauration qui tarde depuis plusieurs années.

Pour ces raisons, la Commission déconseille la construction en intérieur d'îlot 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 récemment édifiées.

La Commission rappelle qu'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'hypothèque 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, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. : A.A.T.L. – S.M.S.
A.A.T.L. – D.U.