

**Monsieur Albert GOFFART**  
Fonctionnaire délégué  
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 03/pfu/174410 (DU)  
SD/2268-0030/02/2006-102PR (DMS)  
N/réf. : gm/BSA2.26/s.405  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Hogenbos, 38. Restauration et restitution partielle de la villa, construction d'une extension, réaménagement du jardin. Demande de permis unique.**

En réponse à votre lettre du 8 janvier 2007, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 24 janvier 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis conforme défavorable***.

La demande porte sur :

- la construction d'une extension à la villa;
- la restitution partielle du balcon qui existait à l'origine en façade arrière ;
- le réaménagement du jardin, ainsi que la démolition du garage existant et la construction d'un nouveau garage-atelier ;
- la restauration intérieure et extérieure de la villa ;

Pour mémoire, les façades et toitures, l'entrée, le vestibule, la cage d'escalier et les deux salons en enfilade du rez-de-chaussée, y compris les vitraux et les décors de faïence, ainsi que le jardin sont classés comme monument. Il y plusieurs années, la CRMS avait examiné un tout autre projet d'extension de la maison et de réaménagement du jardin. La maison ayant été vendue il y a peu, le propriétaire actuel a introduit une nouvelle demande pour la restauration et l'extension de la villa.

Pour plusieurs raisons, la CRMS ne peut accepter le dossier dans son état actuel. En effet, si elle estime qu'une partie des interventions constitueraient une amélioration de la situation existante, elle constate que d'autres propositions sont trop interventionnistes et difficilement conciliables avec le statut d'un bien classé. La CRMS regrette que le projet actuel ne lui ait pas été soumis pour avis préalable, ce qui aurait permis de réorienter certains points avant d'étudier

le projet dans tous ses détails pour la demande de permis unique. Les remarques de la CRMS sont néanmoins trop importantes que pour pouvoir émettre un avis favorable (sous réserve) car elles nécessiteront une révision profonde du projet actuel.

De manière détaillée, l'avis défavorable de la CRMS se motive de la manière suivante :

#### **Nouvelle extension en façade arrière**

La CRMS ne remet pas en cause le principe d'une extension de la villa en façade arrière et estime que le parti de concevoir cette extension comme un prolongement du soubassement existant est une proposition acceptable. Toutefois, elle constate que la superficie proposée est très vaste (9m32 x 4m37) et que l'extension empièterait de manière importante sur le jardin classé, d'autant que l'on propose d'y ajouter une terrasse de 54m<sup>2</sup>. La Commission estime qu'il s'agit d'une minéralisation trop importante qui modifierait profondément le jardin classé. **Dès lors, elle demande de réduire au maximum la superficie du volume ajouté et de ne pas y adjoindre une vaste terrasse** . En effet, la villa ne devrait pas être complètement dissociée de son jardin du côté de la façade arrière par une «barrière » minérale. **Par contre, il y a lieu de conserver une relation directe entre la façade arrière existante et le jardin planté.**

La Commission demande aussi de ne pas réaliser l'extension en porte-à-faux sur le jardin dans un but de réduire son impact visuel et d'éviter des problèmes d'entretien du jardin classé ( ce qui serait le cas sous la partie en surplomb projetée actuellement).

La Commission ne peut pas non plus souscrire à la démolition partielle de la façade arrière au niveau du soubassement pour élargir la baie existante qui reliera la villa à l'extension. Cette intervention risque de porter atteinte à la stabilité de la villa (démolition partielle d'un mur porteur) et n'est pas indispensable pour assurer un passage aisé entre les deux volumes. **La CRMS demande, dès lors, de respecter les dimensions de la baie existante. En outre, elle préconise que le soubassement maintienne son aspect existant (pierres en opus incertum) du côté de l'extension.**

Enfin, la Commission constate que le profil actuel du jardin n'est pas renseigné de manière exacte dans le dossier. Il est dès lors impossible de vérifier si le profil existant serait modifié et quels seraient les déblais et remblais nécessaires dans ce cadre. **La CRMS demande des précisions sur ce point lors de l'introduction de la nouvelle demande.**

#### **-Restitution partielle du balcon en façade arrière**

La CRMS se réjouit du fait que le maître d'œuvre souhaite recomposer la façade arrière qui a subi dans le passé une transformation malheureuse au 1<sup>e</sup> étage (suppression de la terrasse d'origine pour l'ajout d'une salle de bain dans un nouveau volume avec un parement en briques tout à fait différent de celles d'origine). Le projet propose de recréer un balcon et de refaire les façades avec les mêmes matériaux que ceux d'origine, tout en gardant un petit volume pour l'aménagement d'une salle de bain. La Commission encourage cette démarche, bien qu'elle regrette que l'on n'ait pas opté pour la restitution complète de la situation d'origine. Si cette dernière option s'avère impossible, la CRMS **demande de revoir la présente proposition, et notamment le rapport entre la toiture et le balcon. En effet, il y aurait lieu de terminer la toiture à la limite du balcon. En outre, la Commission s'interroge sur la nécessité de prévoir une toiture en pente sur le volume de la nouvelle salle de bain.**

**La Commission demande aussi de mieux documenter la situation existante et de procéder à quelques sondages pour examiner si le parement d'origine et la frise décorative sont encore présents. Enfin, la cheminée existante, proposée à la démolition, devrait également être mieux documentée, car elle semble être d'origine. Une recherche sera également effectuée**

**sur les caractéristiques des briques d'origine afin de déterminer les briques de remplacement à utiliser pour cette intervention.**

### **Réaménagement du jardin et construction d'un nouvel atelier-garage**

La Commission formule les remarques suivantes quant aux propositions faites pour le réaménagement du jardin classé :

- La démolition de l'ancien garage, qui ne présente aucune qualité et qui constitue un élément gênant dans le jardin, peut être approuvée. La CRMS s'interroge toutefois sur l'implantation et l'aspect du nouvel atelier-garage projeté. Elle constate que cet élément figure uniquement sur le plan d'implantation, mais qu'il n'a pas été intégré dans le plan du projet de réaménagement de jardin. Pour ce qui concerne son implantation, **la Commission demande de prévoir une distance suffisante entre la nouvelle construction et les arbres existantes, à savoir au minimum 2 mètres, afin d'assurer la pérennité des arbres.** En outre, elle s'interroge sur l'aspect de cette construction, revêtue d'un bardage en mélèze et ouverte du côté des façades latérales par des grandes portes vitrées. **Elle demande de mieux étudier l'intégration de l'atelier-garage projeté dans le jardin et de réduire son impact visuel à un strict minimum.**
- La Commission craint que l'aménagement du jardin proposé ne nuise au caractère actuel de la vaste prairie située à l'arrière de la villa. Si elle ne s'oppose pas à la restitution du verger, elle demande de veiller à ne pas trop « morceler » le jardin en différentes unités. Dans ce cadre, elle s'interroge en particulier sur l'aspect de la « terrasse extérieure » qui est prévue du côté de la villa. En outre, elle ne peut pas souscrire à l'utilisation d'essences exotiques (magnolia) qui n'ont pas leur place dans ce type de jardin.
- La Commission s'interroge sur l'opportunité de clôturer le site au moyen de haies. **Elle demande de mieux documenter ces éléments et de les étudier en fonction des vues que l'on a actuellement depuis la rue Hogenbos et depuis la villa et son jardin sur la vallée.** Ces longues perspectives sont inhérentes au site et devraient être préservées au maximum.
- la CRMS demande de réduire au maximum les dimensions du nouveau chemin d'accès à la maison et au nouvel atelier-garage et d'en revoir le revêtement. En tout état de cause, **il y a lieu de respecter une distance minimale de minimum 2 mètres entre le chemin et les arbres.**

### **Restauration des parties classées de la villa**

- De manière générale, la CRMS estime que le volet « restauration », à proprement parler, est parfois sommaire et difficile à comprendre (p.ex. la relation entre le métré – cahier des charges et les plans et élévations). En outre, les interventions et traitements n'ont pas toujours été localisés de manière précise sur les documents graphiques. La Commission demande de quantifier et de localiser au maximum les interventions avant le début des travaux. Lorsque certains détails, traitements, matériaux, produits, etc. ne peuvent pas être définis de manière précise dans la nouvelle demande de permis unique, ceux-ci seront soumis à l'approbation la DMS avant la réalisation des travaux. La Commission demande, dès lors, que la DMS soit clairement associée à la direction du chantier

#### **Châssis**

- La Commission demande de restaurer les châssis d'origine au maximum in situ, sans dépose. Elle s'interroge sur le poste G.12.12 - doublage du simple vitrage clair des châssis existants et **demande de conserver le simple vitrage.** Elle se réjouit du fait que les châssis récents soient remplacés par des nouveaux modèles « à l'identique ». **Elle ne peut toutefois souscrire à la proposition de les munir de double vitrage** dont la différence d'aspect se remarquera inévitablement en façade. Ceci a, par ailleurs, peu de sens du point de vue thermique. Enfin, elle

demande de **préciser l'essence du bois des nouveaux châssis**. Les détails d'exécution des nouveaux châssis doivent également être soumis pour approbation.

- Le dossier comprend quelques offres de prix pour la restauration des vitraux décoratifs. Les études préalables poussées n'ont pas encore été réalisées. **De manière générale, la CRMS préconise de restaurer les vitraux au maximum in situ, sans dépose. Elle ne peut, en outre, pas souscrire à la pose d'un survitrage de protection** (mentionnée dans une des offres) en raison de l'impact visuel de ce type d'éléments sur les façades fortement exposées de la villa.

La restauration des décors de faïence devrait également faire l'objet d'une étude de restauration poussée.

- La Commission demande de **réduire au maximum les dimensions des nouveaux velux**. Elle préconise l'emploi des **modèles de velux revêtus de zinc**, à installer dans le plan de la toiture de manière à réduire au maximum leur impact visuel.

- Au cas où les teintes proposées ne correspondent pas à la situation existante, **une étude stratigraphique des boiseries doit être réalisée afin de déterminer les teintes d'origine** et de revenir, dans les mesures du possible, à cette situation pour les éléments classés (châssis, garde-corps des balcons, corniche, menuiseries intérieures).

- La CRMS n'encourage pas l'application d'un hydrofuge sur les parements extérieurs. Elle s'interroge sur la pertinence de cette proposition.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président