Service public régional de Bruxelles
Monsieur Th. WAUTERS
Directeur
Bruxelles Développement Urbain
Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : PYL/2003-0041/03/2016-350PU
ED/2003-0041/03/2016-350PU
N/Réf. : GM/AND3.11/s.593_Kattekasteel Vogelzang
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : ANDERLECHT. Rue du Vogelzang, 195. Villa « Kattekasteel ». Rénovation basse énergie. **Avis de principe de la CRMS**.
(Dossier traité par P.-Y. LAMY (cellule Travaux) et E. Demelenne (cellule Sites).

En réponse à votre lettre du 21/09/2016 sous référence, reçue le 22/09/2016, nous vous communiquons ***l'avis de principe favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 05/10/2016, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 mars 2009 classe comme site le Vogelzang à Anderlecht en raison de son intérêt scientifique et esthétique. La Villa « Kattekasteel » est comprise dans le périmètre du site classé.

Le site du Vogelzang borde, au nord-ouest, la rue Chant d'Oiseaux (prolongée par la rue Meilemeersch (hôpital Erasme)) et, au sud, le ruisseau dit « Vogelzangbeek », qui prend sa source à Vlezembeek et constitue la frontière avec la Région flamande. Passé la chaussée de Mons, le site se prolonge jusqu'au canal, entre le Vlezembeek et la rue de Zuen. Au nord, il s'étend en partie le long du cimetière du Chant d'Oiseaux et vers la rue inachevée de l'Hof ter Vleest. Le site classé constitue un paysage unique en Région bruxelloise qui illustre de manière authentique le Pajottenland.

Le bien concerné par la demande est la villa dite « Kattekasteel ». Située dans la partie nord du site protégé, la villa est construite, tout comme son annexe, en 1909 par l'architecte Gustave Vanden Bemden pour le compte de Monsieur Péruset. Elle présente un style cottage d'influence anglaise et hollandaise. Elément construit du site du Vogelzang; son style vernaculaire cottage agrémenté d'éléments de tendance moderniste, se démarque des constructions environnantes, plus simples. Sa silhouette caractéristique et son style constituent des éléments déterminants du paysage.

Le dossier comporte une étude historique retraçant les origines de la villa ainsi que les principales transformations qu'elle a subies au cours du temps. Les plans d'origine de 1909, signés par l'architecte Gustave Vanden Bemden, montrent qu'à l'origine, la construction d'une véranda était prévue à l'angle nord-ouest de la villa. Celle-ci n'a vraisemblablement jamais été réalisée. La villa a, par ailleurs, été étendue à deux reprises (extension de la cuisine et de la salle à manger). L'époque de construction de ces extensions n'a pas (encore) pu être déterminée. Le porche d'entrée ainsi que l'escalier extérieur (donnant accès au sous-sol) ont également été transformés. L'annexe indépendante située à l'ouest de la villa semble lui être contemporaine. Elle a été transformée en 1934 pour y installer un petit café. Habitée jusqu'en 1998, la villa a ensuite été abandonnée et vandalisée et s'est rapidement dégradée. En 2008-2009, la Commune

d'Anderlecht, qui en est propriétaire depuis 1962, a pris des mesures de sauvegarde. Lors de ces travaux, une partie importante des éléments de menuiserie, de charpenterie et de décors intérieurs ont été démontés.

Le projet

La commune souhaite réaffecter la villa et son annexe en lieu destiné à sensibiliser le public, en particulier les plus jeunes, à leur environnement, leur patrimoine naturel et sa biodiversité et au développement durable. Le futur équipement comprendra, entres autres, un local pour les personnes gérant un espace-test agricole, des salles de réunions et un hébergement pour randonneurs. L'enveloppe extérieure de la villa sera restaurée et les éléments disparus restitués, notamment l'imposante toiture ainsi que les menuiseries extérieures. L'objectif est, par ailleurs, d'atteindre des performances « basse énergie », ce qui correspond à une demande de chauffage de 60kWh/m²an**.**

Avis de la CRMS

La CRMS se réjouit du projet qui rendra à la villa une affectation, sa cohérence architecturale et qui constituera une plus-value pour le paysage du site classé. Elle félicite aussi le développement du projet dans une volonté de valorisation du patrimoine. Elle encourage, dès lors, le maître d'ouvrage et l'auteur de projet à concrétiser ce projet tout en complétant l'étude sur quelques aspects du dossier. Concrètement, la CRMS invite les auteurs de projet à prendre en compte les remarques et les recommandations suivantes :

L'étude historique met en évidence les grandes lignes de l'évolution de la villa et de son annexe. Elle devrait toutefois être précisée pour ce qui concerne la datation des extensions. ***Des recherches matérielles (in situ) pourraient permettre de mieux documenter/dater ces annexes***. Il serait, par ailleurs, utile de vérifier, au moyen de quelques sondages, si les fondations de la véranda figurant sur les plans d'origine ont - éventuellement – déjà été réalisées.

La **restauration de l'enveloppe extérieure** implique la reconstitution d'un grand nombre d'éléments détruits lors des travaux de sauvegarde de 2008-2009, notamment pour ce qui concerne la toiture et les menuiseries extérieures. ***La CRMS encourage ces restitutions qui contribueront à la valorisation du patrimoine. Elle attire l'attention sur le fait que les détails des éléments à restituer devront être soigneusement étudiés afin de pouvoir les exécuter dans les règles de l'art***. Les dessins devront se fonder sur une analyse approfondie de l'iconographie ainsi que des traces retrouvées *in situ*. Des détails d'exécution suffisamment précis devront être joints à la demande de permis unique.

Le projet a également comme objectif **d'atteindre des performances « basse énergie** ». La toiture et les façades de la villa seront dès lors isolées. La CRMS ne s'oppose pas à ce principe pour autant qu'il soit compatible avec la bonne conservation de la villa. Les détails de l'isolation devront être soigneusement étudiés et fournis lors de la demande de permis (détails relatifs aux raccords pour que les profils anciens soient respectés). Pour ce qui concerne l'isolation par l'intérieur des façades (vraisemblablement enduites à l'origine) la CRMS ne s'oppose pas au principe. Il est toutefois utile de vérifier la compatibilité de cette opération avec la bonne conservation des maçonneries sur le long terme. Pour les parties des façades qui sont couvertes par les pans de toitures verticaux, l'isolation devrait être placée à l'extérieur (entre les murs de façade et la couverture de toiture).

Pour **les châssis**, l'intention est de les restituer selon les modèles d'origine (châssis en bois à petites divisions). Il semble que certains châssis anciens soient encore conservés. Pour ceux dont l'état le permet, la CRMS demande de les conserver et de les restaurer. Ces modèles d'origine serviront comme base pour restituer les châssis disparus. Pour atteindre la performance énergétique souhaitée, les modèles d'origine et leurs copies devront toutefois être améliorés (étanchéité à l'air, vitrage isolant). ***La Commission préconise l'utilisation d'un vitrage isolant (double vitrage mince ou vitrage isolant feuilleté) qui peut s'intégrer dans les <u>modèles traditionnels tout en utilisant des vrais petits bois</u>*** (les petits bois collés sur le vitrage ne seront pas admis). Les détails d'exécution devront être fournis.

Outre les mesures d'isolation de l'enveloppe, le volet « performance énergétique » devrait intégrer ***les études et propositions relatives à la ventilation et au chauffage de la villa car ceux-ci influent significativement sur les choix d'isolation.*** Ces aspects doivent être étudiés de manière globale et cohérente. Dans ce cadre, la CRMS s'interroge sur le système de chauffage

d'origine et sur le fonctionnement de la cheminée existante (constituant un élément très marqué de la toiture***). Cette cheminée, pourrait-elle encore jouer un rôle dans le nouveau système de ventilation/chauffage?*** Cette piste mérite d'être explorée.

En ce qui concerne les extensions, le projet propose de conserver celles qui existent (extension de la cuisine et de la salle à manger) et d'ajouter une nouvelle extension d'une surface équivalente à la véranda figurant sur les plans de 1909. Cette augmentation de surface semble liée à la nécessité de disposer de grands espaces pour les activités de groupe. ***Le programme et ses besoins ne sont cependant pas encore décrits de manière précise. Il convient de les préciser***. Toutefois, la CRMS s'interroge sur l'opportunité de maintenir les extensions existantes : peu intégrées et annulant les jeux volumétriques de la façade nord, elles altèrent la lisibilité originelle de la construction tant en plan qu'en volumétrie. Or, le projet s'inscrit dans une belle volonté de restitution de l'aspect originel de la villa, ce que la CRMS félicite. Dans un souci de cohérence architecturale et de valorisation paysagère, ***la CRMS plaide donc pour la suppression de ces extensions.*** Des recherches devraient être menées pour dater les ajouts ultérieurs (cf .supra).

En revanche, ***la CRMS n'est pas opposée à l'idée de construire une nouvelle annexe à l'endroit où le projet d'origine prévoyait une « véranda ».*** La volumétrie et l'expression architecturale de cette nouvelle annexe devrait être étudiée de manière à s'intégrer discrètement dans l'architecture existante, sans vouloir la concurrencer.

Le porche d'entrée de la villa a été modifié au fil du temps. A l'origine, quelques marches menaient depuis le jardin vers le porche. Ces marches ont disparu lors de la construction d'une vaste terrasse, située au niveau du seuil d'entrée. Celle-ci cache la partie inférieure du soubassement de la villa. ***Est-il envisageable de restituer la configuration originelle du porche? Cette option est- elle possible, tenant compte des exigences liées à l'accessibilité aux PMR?*** Ce point mérité d'être étudié dans un souci d'accessibilité aisée sans conduire à l'aménagement d'autres dispositifs plus lourds.

A **l'intérieur**, la villa présente un état de dégradation avancé. Seuls quelques éléments pourraient être récupérés : certains revêtements de sol, quelques menuiseries, …. La CRMS recommande de les intégrer dans le nouvel aménagement. Ceux-ci pourraient également inspirer la rénovation intérieure, les nouvelles finitions et les matériaux mis en œuvre. ***Il conviendrait en effet d'éviter un trop grand décalage entre l'aspect vernaculaire pittoresque de l'extérieur et le traitement de l'intérieur.*** Les choix de rénovation intérieur devraient en tenir compte. En outre, il convient d'avoir recours à des techniques traditionnelles pour l'insertion, dans la maçonnerie, des structures de planchers et de charpentes et d'utiliser de mortiers compatibles (liant à la chaux naturelle) pour les ragréages.

Pour le **bâtiment annexe** il importe principalement que son aspect extérieur demeure en dialogue avec la villa réhabilitée et bénéficie du même soin dans les opérations de restitution.

Enfin, la CRMS constate que le dossier ne comprend pas d'information sur les travaux prévus pour les **abords**. L'historique joint au dossier devrait être complété sur ce point. Les photos aériennes, notamment celle de 1953 pourraient servir de base pour étudier le réaménagement du site. Dans ce cadre, la Commission prend aussi bonne du fait que la Commune d'Anderlecht a lancé une étude paysagère et l'élaboration d'un plan directeur pour le développement/la gestion du site.

Pour conclure , la CRMS est très favorable au projet et espère qu'il pourra être finalisé et mis en œuvre dans les meilleurs délais. Elle demande cependant de poursuivre le projet en tenant compte des remarques et recommandations exprimées dans le présent avis. Elle reste à la disposition de la Commune et des auteurs de projets pour accompagner l'élaboration du dossier de demande de permis unique.

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

A.AUTENNE
Secrétaire

M.—L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. - D.M.S. : P.-Y. Lamy et E. Demelenne.