

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

V/Réf. : L 114-UEP 076/05/SDT/mp
N/Réf. : AVL/AH/BSA-2.36/s364
Annexe :

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Hogenbos, 26-30. Demande de permis de lotir.

En réponse à votre courrier du 26 janvier sous référence, réceptionné le 28 janvier 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 16 février 2005 concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable. La C.R.M.S. confirme donc ses remarques du 4 août 2004 émises sur le même projet à la demande de l'acquéreur des terrains.

Le projet 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 récemment édifiées.

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 : la ville 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 proposition qui est soumise à la C.R.M.S. 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 (ca. 400 m²). Cette intervention en

modifierait complètement la lecture. Elle handicaperait également sa réutilisation 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, 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.