

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : HV/2003-0041/01/2005-286PR
N/réf. : AVL/CC/AND-2.122/ s.431
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT. Rue Chant d'Oiseaux, 180 – Site du Vogelzang. Transformation d'une maison unifamiliale. Nouvelle demande.

Avis de principe

(Dossier traité par H. VANDERLINDEN)

En réponse à votre lettre du 3 mars 2008, sous référence, réceptionnée le 10 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 mars 2008, concernant l'objet susmentionné.

La Commission constate, en effet, que cette nouvelle mouture du projet ne tient aucun compte des recommandations qui ont été faites au demandeur par la C.R.M.S., dans son avis précédent. Elle ne répond pas davantage aux remarques effectuées par la D.U., la D.M.S. et la C.R.M.S., lors de la réunion qui s'est tenue le 8 novembre 2007, en vue de remédier au mieux aux interventions illicites réalisées par le demandeur, dans la plus totale illégalité, et nuisant gravement à la valeur patrimoniale intrinsèque du bien et, par là, au site dans lequel il s'inscrit.

1. Historique du dossier

1) Pour mémoire :

- Le 9 mai 2006, la D.M.S. constatait des travaux effectués en infraction dans la propriété qui faisait partie du site classé du Vogelzang. Un procès-verbal n°2006-09 était établi.
- Le 5 juillet 2006, un arrêt du Conseil d'Etat annulait l'arrêté de classement du 12 novembre 1998. Le procès-verbal de la D.M.S. devenait de ce fait caduque. Le Parquet en était avisé et il lui était proposé de requalifier l'infraction constatée conformément au seul article 300, 1°, relativement aux travaux visés à l'article 98, §1, du Cobat. A noter que, malgré l'annulation du classement, la propriété restait en zone verte au PRAS.
- Le 17 août 2006, la Commission royale des Monuments et Sites rendait un avis défavorable, mais non conforme (vu l'annulation du classement), relativement au dossier 01/PFU/171328, et justifiait notamment que les travaux effectués se situaient en zone verte dans le PRAS.
- Le 15 mai 2007 paraissait au Moniteur belge le nouvel arrêté de classement du site du Vogelzang. Ce classement a été notifié au propriétaire du bien sous objet. Cette date constitue donc le moment « zéro » du classement pour ce qui concerne la D.M.S.
- Le 7 juin 2007, la D.M.S. constatait de nouvelles modifications substantielles et en informait la D.U. Le 13 juin 2007, un procès-verbal n°21/07 était établi par cette dernière avec ordre d'arrêt des travaux prononcé par le fonctionnaire délégué.

- Le 12 juillet 2007, la D.U. posait les scellés après avoir constaté la poursuite des travaux et le non-respect de l'ordre d'arrêt.
- Le 26 octobre 2007, en visite sur place suite à la réception de plans en vue d'une demande d'avis de principe, la D.M.S. constatait que de nouvelles interventions étaient survenues depuis la mise sous scellés par la D.U.
- Le 29 octobre 2007, la D.U. constatait l'enlèvement des scellés et établissait un nouveau procès-verbal de poursuite de travaux.
- Le 8 novembre 2007, une réunion était organisée sur le chantier, en présence des propriétaires et de leur architecte, de la D.U., de la D.M.S. et d'un membre de la C.R.M.S. afin d'examiner la situation de fait et de comprendre les plans introduits dans le cadre d'une demande d'avis de principe pour la régularisation de la situation. En regard du caractère confus du dossier, il a été demandé clairement, en cours de réunion, à l'architecte et aux propriétaires de rentrer une nouvelle demande d'avis, corrigée, lisible (cotations, matériaux, mises en œuvre) et complétée. Les représentants de l'administration et de la C.R.M.S. ont, par ailleurs, évoqués à cette occasion une série de mesures de réparation à intégrer dans le projet en vue de remédier au mieux aux dommages occasionnés au bien et lui rendre une partie de ses caractéristiques d'origine.

2) Parmi les principales interventions illicites recensées, on compte :

- L'isolation extérieure des 4 façades (enduites) de la maison à l'aide de Frigolite avec treillis métallique recouverts d'un cimentage ; la disparition du bandeau de goudron sur le bas de la façade, caractéristique de ce type de bâtiment ;
- L'enlèvement des linteaux en bois des fenêtres de la façade avant et le remplacement des seuil ;
- La modification des baies de fenêtre de la façade arrière ;
- La conversion de la porte d'entrée en fenêtre ; l'enlèvement des volets et de leurs points de fixation ; la modification des baies de la façade arrière ; le remplacement de toutes les menuiseries existantes, en bois vernis, par de nouveaux éléments en aluminium laqué brun-gris ;
- Le renouvellement d'une partie importante de la charpente ; la modification de la couverture de la toiture : remplacement des tuiles rouges existantes par des tuiles plates gris anthracite ; placement d'une fenêtre de toiture de type velux dans le versant avant ;
- La démolition de la cheminée ;
- La démolition de la galerie couverte longeant la façade arrière : démolition de l'appentis en tuiles rouges et des poutres en bois soutenant cette structure et construction d'une nouvelle annexe à toiture plate ;
- La mise en œuvre de fondations pour la réalisation d'une extension arrière d'une surface d'environ 35 m² et d'une profondeur de 2 mètres.
- La démolition du mur de clôture sur une longueur d'environ 5 mètres et l'aménagement à cet endroit d'une dalle en béton pour amorcer un chemin carrossable d'accès ;
- Le remplacement des couvre-murs (à front de rue) en tuiles de teinte rouge par des dalles en pierre bleue ;
- L'aménagement d'une dalle en béton à l'arrière de la maison surplombant une nouvelle cave ;
- L'abattage de plusieurs arbres ; etc.
- Le réaménagement profond de l'intérieur du bâtiment.

3) Mesures de réparation et de remise en état :

Un ensemble de mesures de réparation et de remise en état a été listé par la cellule Sites de la D.M.S., en collaboration avec la C.R.M.S., tenant compte de ce que le bien a été défiguré dans son ensemble par les différentes interventions illicites des propriétaires et qu'il y a lieu de restituer l'aspect rural qui a justifié l'inscription partielle de la propriété en zone verte et le classement de sa totalité.

Cette liste de réparations a été exposée aux demandeurs par les parties en présence lors de la réunion du 08/11/2007. Elles sont reprises, ci-dessous, pour l'essentiel.

a) Aspects généraux du bâti :

- Dérochage de l'isolation et de l'enduit fraîchement posés sur l'ensemble des façades : cette mesure est impérative pour l'hygiène et la conservation du bâtiment ;
- Restitution d'un enduit à la chaux comme à l'origine avec bandeau de goudron noir en bas de façade ;
- Restitution des toitures en tuiles rouges de type Pottelberg ;
- Restitution des couvre-murs en tuiles rouges de type Pottelberg ;
- Restitution de la cheminée ;
- Installation de gouttières et de systèmes d'évacuation des eaux.

b) Façade avant :

- Restitution des volets (gardés par le propriétaire, selon ses dires) ;
- Restitution de la porte d'entrée ;
- Restitution des linteaux ;
- Remise de châssis en bois à croisillons (vrais petits bois).

c) Façade arrière :

- Il a été constaté une augmentation du volume de l'annexe existante (de droite), tandis qu'un volume enterré de 70 m³ environ était réalisé et qu'une dalle en béton augmentait l'emprise du bâti sur le jardin.
- Sous réserve d'une vérification de la surface bâtie et du volume supplémentaire construit, ces éléments situés en façade arrière peuvent être tolérés à condition qu'il n'y ait pas de superstructure construite sur la cave et à condition de n'ajouter aucune autre aire de parking dans la propriété. Pour retrouver l'aspect rural, il est demandé de restituer la terrasse couverte tout le long de la façade arrière, conformément à la situation précédant les travaux illicites.

d) Abords :

- Suppression de la nouvelle entrée et remise en état du mur d'enceinte et de la haie ;
- Introduction d'un plan de replantation de l'ensemble de la propriété (la D.M.S. suggère l'utilisation de Saules blancs en haie le long des murs afin d'ultérieurement les établir en saules têtards) ;
- Suppression du parking prévu afin de conserver les pins sylvestres et tenant compte du maintien éventuel du volume enterré et de la surface de la terrasse ;
- Restitution du chemin d'accès pavé.

2. Demande de permis actuelle :

Le projet joint à l'actuelle demande ne répond pratiquement à aucune des mesures de réparation évoquées ci-dessus. Seule la mention « enduit peint en blanc » à la place de « enduit sur isolant ton gris clair » laisse à penser qu'il serait question de rétablir un enduit à l'ancienne et de supprimer l'isolation extérieure des murs, ce qui serait un point positif. Mais aucun document ne permet de confirmer si cette intervention est bel et bien envisagée et la confusion règne sur les plans concernant cet aspect puisque cette mention n'est faite que pour les façades avant et arrière, mais pas pour les façades latérales pour lesquelles on continue de mentionner « enduit sur isolant ton gris clair ».

Outre l'absence de réparation, le projet envisage de nouvelles interventions qui confirment certaines transformations illicites précédentes et/ ou qui sont contraires à la mise en valeur du bien telles que :

- La construction d'une nouvelle annexe arrière, pour abriter une cuisine, au-dessus de la récente excavation réalisée en infraction ;
- Le réaménagement des accès carrossables en pavés, confirmant la seconde entrée réalisée en infraction (perçement du mur de clôture) et adoptant un tracé beaucoup plus rigide de celui de l'accès carrossable d'origine.

Le projet prévoit, en outre :

- La pose de panneaux solaires sur le pan arrière du toit ;
- L'installation d'une station d'épuration des eaux usées ;

- Un réaménagement des abords de la maison via un projet de replantations global.

3. Avis de la C.R.M.S. :

En regard du manque d'évolution positive du projet et de l'absence de prise en compte des réparations demandées et ce, en dépit de la somme importante de démolitions et de transformations illicites réalisées ainsi que du caractère récurrent des infractions commises, la Commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la présente demande de permis.

Elle demande qu'une nouvelle proposition soit introduite par le demandeur, qui intègre clairement les mesures de remise en état listées ci-dessus.

Elle souligne, en outre, qu'elle est fermement défavorable à la construction d'une seconde annexe arrière au-dessus de la nouvelle excavation réalisée en infraction, car, comme déjà mentionné dans son avis précédent, cette annexe serait en contradiction avec les prescriptions du PRAS.

Elle ne peut se prononcer, dans l'état actuel du dossier, sur la proposition de réaménagement végétal proposé étant donné que la configuration des abords de la maison doit être revue en fonction des demandes de réparation listées ci-dessus: suppression de la nouvelle entrée carrossable (fermeture du mur, etc.), rétablissement d'accès carrossables pavés plus conformes à la configuration initiale des lieux et au caractère « fermette » de la maison, etc. Elle rappelle également, dans ce cadre, que la plantation d'une haie de saules le long des murs est souhaitée.

La pertinence de la pose de panneaux solaires et de l'installation d'une station d'épuration sera examinée dans le cadre du nouveau projet global introduit (construction et abords).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Hubert Vanderlinden
- Concertation de la Commune d'Anderlecht : Place du Conseil, 1 – 1070 Bruxelles