

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 01/PFU/236301
DMS : HV/2003-0041/12/2009-385PR
N/réf. : AVL/CC/AND-2.122/s.503
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ANDERLECHT. Rue Chant d'Oiseau, 180. Transformation et rénovation d'une maison unifamiliale. Demande de régularisation.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Françoise Rémy à la DU / Hubert Vanderlinden à la DMS)

En réponse à votre lettre du 14 juin 2011 sous référence, reçue le 17 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 juin 2011, concernant l'objet susmentionné.

La principale réserve qui conditionne l'avis de la CRMS porte sur un phasage clair des travaux impliquant que les interventions de réparation destinées à remédier aux infractions antérieures soient mises en œuvre avant toute intervention. Les réserves relatives aux interventions proprement dites sont identiques à celles formulées par la DMS dans son rapport.

La demande concerne la transformation d'une maison unifamiliale, située dans le site du Vogelzang, classé par arrêté du 15/05/2007 et classifiée en zone verte au PRAS.

Le bien a déjà fait l'objet de deux demandes d'avis auprès de la CRMS qui, pour plus de clarté, effectue ci-dessous un récapitulatif de l'historique du dossier.

1. Historique du dossier

1) Pour mémoire :

- Le 9 mai 2006, la DMS 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 DMS devenait, de ce fait, caduc. 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 a donc été considérée comme le moment « zéro » du classement par l'administration).
- Le 7 juin 2007, la DMS constatait de nouvelles modifications substantielles et en informait la DU. 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 DU 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 DMS constatait que de nouvelles interventions étaient survenues depuis la mise sous scellés par la DU. Le 29 octobre 2007, la DU 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 DU, de la DMS et d'un membre de la CRMS afin d'examiner la situation de fait. Il a alors été demandé, en cours de réunion, à l'architecte et aux propriétaires, de rentrer une nouvelle demande. Il leur a été demandé d'intégrer une série de mesures de réparation dans le projet en vue de remédier au mieux aux dommages occasionnés au bien et lui rendre une partie de ses caractéristiques d'origine (cf. ci-dessous).

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 seuils ;
- 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 ; le 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 ;
- Le réaménagement profond de l'intérieur du bâtiment.

3) Mesures de réparation et de remise en état demandées par la CRMS dans son avis de principe du 19/03/2008:

Un ensemble de mesures de réparation et de remise en état a été listé par la cellule Sites de la DMS, en collaboration avec la CRMS, tenant compte de ce que le bien a été défiguré dans son ensemble par les différentes interventions illicites des propriétaires et qu'il y avait 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 est reprise ci-dessous.

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 en zinc.

b) Façade avant :

- Restitution des volets (gardés par le propriétaire, selon ses dires) ;
- Restitution de la porte d'entrée ;
- Restitution des linteaux en bois ;
- Réinstallation 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 avait été 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 a été demandé de restituer la terrasse couverte tout le long de la façade arrière, conformément à la situation antérieure aux 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 DMS suggère l'utilisation de saules blancs en haie le long des murs afin de les établir ultérieurement en saules têtards) ;
- Suppression du parking prévu afin de conserver les pins ;
- Restitution du chemin d'accès pavé.

2. Demande actuelle – Avis conforme favorable sous réserve de la CRMS

La présente demande porte précisément sur la mise en œuvre des interventions de réparation demandées par les Monuments et Sites, visant à rétablir le bien dans un état plus acceptable. Des interventions supplémentaires font également partie de la demande actuelle, à savoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur le pan arrière du toit, le dallage de la terrasse, le placement de deux citernes d'eau de pluie. La CRMS prend bonne note du fait que le plan d'aménagement des abords portant sur de nouvelles plantations fera l'objet d'une demande de permis ultérieure.

La Commission souscrit aux interventions demandées dans la présente demande à la stricte condition qu'un phasage des travaux soit observé, impliquant que les interventions de réparation demandées par l'administration et la CRMS depuis 2007 soient impérativement et intégralement mises en œuvre avant que tout autre intervention soit envisagée sur le bien. Les interventions autres, telles que celles relatives aux panneaux photovoltaïques, au dallage de la terrasse, etc. devront donc faire l'objet d'une phase de travaux ultérieure.

Concernant les panneaux photovoltaïques, la CRMS observe qu'ils seront très préjudiciables visuellement, ce qui est particulièrement regrettable puisque la toiture va faire l'objet d'une remise en état visant à lui rendre son aspect rural initial. Elle demande, par conséquent, de dégager une solution plus acceptable du point de vue esthétique et, dans ce sens, soit d'examiner la possibilité de recourir à des tuiles photovoltaïques intégrées dans le reste de la toiture, soit, à l'instar de la DMS, de déterminer un emplacement moins préjudiciable visuellement pour les installer, à savoir, au-dessus de la toiture plate de l'annexe arrière plutôt que sur la toiture du corps de logis principal ou dans le jardin, sur un système de chevalets (ce qui faciliterait leur entretien et ainsi leur rendement). Dans l'état actuel des choses, la proposition doit donc être réétudiée.

La Commission souscrit, par ailleurs, à la remarque de la DMS qui suggère de ***peindre la trappe d'accès à la cave en noir ou de la munir d'un système de couvercle amovible recouvert de dalles*** afin de la fondre dans le revêtement de sol de la terrasse.

Enfin, la CRMS demande qu'un cahier des charges précis relatif aux interventions à réaliser et que des plans de détails notamment pour les nouveaux châssis à croisillons et les volets à replacer en façade avant, soient soumis à la DMS, pour approbation, préalablement à la mise en œuvre des travaux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – DMS : M. Hubert Vanderlinden, Mme Françoise Cordier
- A.A.T.L. – DU : Mme Françoise Rémy
- Concertation de la Commune d'Anderlecht