

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

V/Réf. : EdS/2283-0019/10/2011-357 PR TW
N/Réf. : AVL/CC/JET-3.13/s. 514
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : JETTE. Drève de Dieleghem, 79. Parc Titeca. Extension de la « Maison du Docteur »
(arch. Ch. VAN NUETEN).

Demande d'avis de principe de la CRMS
(Dossier traité par Emmanuelle de Sart)

En réponse à votre lettre du 12 janvier 2012, sous référence, reçue le 17 janvier, nous vous communiquons ***l'avis de principe défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 1^{er} février 2012, sur le projet car celui-ci ***ne contribue pas à mettre la villa moderniste et le site classé en valeur et parce qu'il ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur (PRAS). L'avis est détaillé comme suit.***

Contexte

Le parc Titeca est classé comme site par arrêté du 12/06/1997 en raison de son intérêt scientifique (essences rares) et esthétique (qualités paysagères). Il comporte 46 arbres inscrits à l'inventaire des arbres remarquables. L'arrêté de classement mentionne que les bâtiments situés dans le site classé peuvent, après avis conforme de la CRMS, être modifiés ou étendus, mais que les travaux envisagés doivent respecter les caractéristiques du site et les qualités architecturales des bâtiments qui y sont implantés.

La Maison du Docteur est une imposante villa moderniste construite en 1929 par Charles Van Nueten, architecte urbaniste se rattachant au mouvement moderniste de l'Entre-deux-guerres. Dès 1929, sous l'influence de Le Corbusier, il s'intéresse à l'architecture en béton et construit plusieurs maisons dans ce matériau à Bruxelles qui reçoivent des mentions aux prix Van de Ven de 1932 et 38. Il réalise également le planétarium de l'expo universelle de Bruxelles de 1935 en collaboration avec M. Keym et le pavillon Imperial Product. Après la guerre, il réédifie le Cirque Royal et réalise des brasseries et des immeubles au Congo et en Belgique.

Outre sa localisation dans un site classé, la maison, qui est un très bel exemple des villas modernistes de Van Nueten, présente donc une valeur architecturale et un intérêt patrimonial intrinsèques.

Projet

La maison totalise actuellement 438 m². Selon les esquisses jointes au dossier, elle pourrait déjà avoir fait l'objet, par le passé, d'une extension.

L'extension proposée serait de 250 m² sur deux niveaux : une pièce de séjour et une piscine couverte au rez-de-chaussée (150 m²) ainsi que deux chambres à coucher, une kitchenette, une salle de bains et une salle de séjour à l'étage (100 m²). Elle serait implantée sur un léger talus à l'arrière de la villa. Le projet prévoit également une extension de la terrasse existante.

Avis de principe de la CRMS

1. Documentation de la situation existante

La Commission constate que la demande ne se fonde pas sur un état des lieux précis de la situation existante (bâtiment et végétation) ni sur des études préalables historique et paysagère documentant l'évolution de celui-ci et des bâtiments qu'il inclut. Elle souligne qu'il s'agit de pré-requis indispensables à l'élaboration d'un tel projet. **Elle demande que des pré-études soient effectuées préalablement à l'élaboration d'un projet amendé** (tenant compte des remarques du présent avis).

2. Respect des prescriptions urbanistiques

La parcelle concernée par la demande est inscrite en zone de parc au PRAS. En vertu des prescriptions particulières n°12 relatives aux zones d'espaces verts et aux zones agricoles, les zones de parc sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

Dans le cas qui nous occupe, la prescription générale 09 du PRAS est d'application : **la maison, occupée en logement, ne correspond pas à l'affectation licite de la parcelle. Elle ne peut, dans ce cas, augmenter sa superficie que de 20% par rapport à sa superficie de plancher existante (438 m²), soit, en l'occurrence 88 m². Les 250 m² d'extension prévus dans le projet** (qui équivaldrait à 57% de la surface de plancher existante de la villa) dépassent donc de loin ce qui est autorisé et ne peuvent être acceptés.

3. Impact d'une extension sur la maison et sur le site

La Commission est favorable à l'option d'un volume détaché de la villa plutôt qu'une extension accolée à celle-ci car cela a pour avantage de minimiser l'impact matériel de l'intervention et de mieux préserver l'intégrité de la villa. **Toutefois, comme déjà mentionné ci-dessus, le volume de l'extension prévue est excessif** et inacceptable. Outre qu'il déroge aux prescriptions urbanistiques, **il porterait aussi préjudice à la perception de la villa et à certaines perspectives paysagères, vu son important volume.**

Sa localisation arrière est, par contre, favorable car visuellement moins préjudiciable mais la Commission souligne que **le talus sur lequel il est prévu est dominé par la couronne de plusieurs arbres.** Afin d'éviter tout préjudice à la végétation du parc, que ce soit par la construction d'une extension ou par la circulation d'engins de chantier lors des travaux, il conviendrait d'identifier, de localiser et de représenter toutes les plantations existantes le plus précisément possible sur les plans (cf. ci-dessus, documentation de la situation existante).

La Commission estime, en outre, que l'extension de la terrasse existante n'est pas souhaitable. La partie sud-est de la maison où est localisé le séjour est actuellement bordé par une longue terrasse d'une vingtaine de mètres de long sur un peu moins de 3 mètres de large qui épouse harmonieusement toute la partie courbe de la villa.

Le projet prévoit d'accoler, à l'extrémité sud de cette terrasse, une extension rectangulaire d'environ 42 m² : 5,60m X 7,60m. La Commission déconseille **une telle augmentation de superficie d'autant que celle-ci est prévue sous la couronne d'un Ginkgo** (dont l'état sanitaire, décrit dans le dossier comme insatisfaisant, devrait être expertisé).

En outre, l'adjonction de ce rectangle de terrasse périphérique perturberait de manière assez malheureuse la forme compacte et équilibrée actuelle de la villa et ne contribuerait donc pas à sa mise en valeur. Par conséquent, la CRMS la décourage.

4. Recommandations pour améliorer le projet

La CRMS estime qu'une extension de la villa pourrait être autorisée pour autant qu'elle s'avère indispensable au bon fonctionnement du logement, qu'elle ne porte pas préjudice à la villa existante tant par ses dimensions qui doivent rester raisonnables que par son expression architecturale qui doit être compatible avec le bâtiment existant et contribuer à sa mise en valeur. Aucun dommage ne pourra être occasionné aux perspectives paysagères et à la végétation qui participent de l'intérêt patrimonial du site classé.
Des pré-études devraient être menées pour guider un nouveau projet prenant en compte les remarques qui précèdent.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme E. de Sart