

S.P.R.B. - B.D.U.
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DMS 2311-0038/10/2016-109PR
DU 16/PFU/592132
N/réf. : AA/AH/UXCL-3.11/s.598
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLE. Chemin du Crabbegat, 41. Demande de permis unique portant sur la transformation d'une villa et sur le remplacement du garage par un car-port. Avis conforme de la CRMS.

Dossier traité par A. Thiebault, DMS, et par A. Even, DU.

En réponse à votre courrier du 3 janvier 2017 sous référence, réceptionné le 4 janvier, nous vous communiquons **l'avis conforme défavorable** rendu par la CRMS en sa séance du 11 janvier 2017, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 7/07/1989 classe comme site le chemin du Crabbegat et ses abords.

Synthèse de l'avis de la CRMS

Afin de préserver l'intérêt paysager et patrimonial du chemin creux, classé comme site, la Commission est défavorable à l'installation de dispositifs de stationnement en plein air (impact visuel des véhicules et autres). Elle demande dès lors de maintenir le stationnement dans le volume fermé existant qui longe le chemin classé tout en améliorant son intégration dans son environnement par un traitement végétal des façades (plantes grimpantes par ex.). Le maintien de ce volume n'est pas incompatible avec la création d'une nouvelle entrée dans la maison depuis la cave, dont l'opportunité devrait toutefois être réévaluée en fonction de l'ampleur des travaux structurels et de l'installation de chantier.

Dans cet objectif d'intégration paysagère, il est aussi demandé de renoncer à la deuxième terrasse au +2 et à son échelle d'accès, de renoncer à l'agrandissement de la porte-fenêtre d'accès au +1 et de respecter le vocabulaire architectural pittoresque de la maison en évitant les garde-corps en verre, etc ...

Les mesures envisagées en matière de performance énergétique et de maîtrise de l'écoulement des eaux de ruissellement devront être précisées et s'inscrire dans le respect du site classé.

La demande

Le dossier concerne une villa de style cottage remontant probablement aux années 1920, lors de la campagne d'urbanisation des abords du chemin du Crabbegat. Transformée à plusieurs reprises, elle se trouve aujourd'hui en partie dans le périmètre de protection du site et est implantée sur le talus du chemin creux, dont elle épouse le relief abrupt par une construction en escaliers. Le projet vise la rénovation intérieure et extérieure du bien, y compris de la zone en bordure du chemin classé.

Avis CRMS

Le car-port

En bordure du chemin classé, l'intervention majeure consiste à réaliser un car-port en remplacement du volume fermé en briques abritant le garage actuel. Il s'agirait d'une construction ouverte, sous un auvent en zinc suspendu au mur de soutènement en briques qui remplace (depuis quand?) le talus du chemin creux présent sur la majeure partie du Crabbegat. Depuis le car-port serait créé un accès aux caves de la maison par un couloir enterré, ce qui suppose d'abaisser de 50 cm le niveau de sol des caves.



Bien qu'il s'agisse d'une construction légère, cette intervention est peu adaptée à la valeur patrimoniale et paysagère du chemin classé. Le dispositif du car-port autorise le stationnement, visible, de véhicules dans le site classé (et/ou d'autres éléments éventuellement rangés sous le auvent), ce qui n'est pas acceptable sur le plan visuel. Sur le plan structurel, le projet soulève en outre des questions, dont les réponses ne sont pas données dans la demande : quid du rôle structurel du garage par rapport au mur de soutènement existant ? Enfin, les conséquences des installations de chantier d'une telle entreprise ne sont pas étayées dans la demande et la conservation du chemin creux classé n'est aucunement garantie.

Il est dès lors demandé de conserver le garage existant et d'améliorer son intégration au site, par exemple par un traitement végétal, qui réduirait son impact visuel dans le Crabbegat. Ceci n'empêche pas de créer un accès direct vers les caves de la maison, pour autant que le chemin classé soit entièrement préservé, tant pendant qu'après les travaux.

Les eaux de ruissellement

Dans ce même objectif de préservation, il convient d'étudier **l'évacuation des eaux de ruissellement recueillies sur la parcelle**. Toutes les mesures devront être prises pour qu'elles ne se déversent pas dans le chemin creux causant les problèmes d'érosion que l'on connaît.

Les façades

Au niveau de l'annexe ouest (comprise dans le périmètre de protection), est prévue la création de deux terrasses aménagées aux 1^{er} et 2^e étages, accessibles par la chambre du +1 et reliées entre-elles par un escalier extérieur. Au vu de la longue perspective qui se dégage sur cette façade en montant le chemin creux, la création de deux terrasses a un impact visuel fort sur le site classé. Dans un souci de respect de son intérêt paysager, il est demandé de se limiter à l'installation d'une seule terrasse accessible depuis le 1^{er} étage. Cet aménagement sera le plus discret possible et respectera le vocabulaire architectural pittoresque de la villa. Ainsi, les garde-corps en verre ainsi que l'agrandissement de la fenêtre d'accès seront évités. Le projet doit être revu en ce sens.

Les mesures PEB

A l'examen du dossier, il apparaît que les plans sont en contradiction avec les objectifs en matière de performance énergétique renseignés dans la proposition PEB jointe à la demande. Selon ce document, les valeurs U à atteindre sont de 1,1W/m²K pour les fenêtres et de 0,24 W/m²K pour les murs. Un système de ventilation de type A serait mis en place. Aucune interventions permettant de répondre à ces seuils ne figurent sur les plans. Si cela devait être le cas, les interventions devraient être évaluées en tenant également compte de l'intérêt patrimonial de la maison et du site. **La Commission demande de préciser ce point.** Dans le contexte de la demande, elle rappelle que la plupart des modifications de l'enveloppe sont soumises à permis et qu'il faudra veiller à les inscrire dans le respect de la typologie de la villa, notamment pour les châssis (profils, divisions, matériau – le PVC est à proscrire). La CRMS n'est pas favorable à la régularisation des châssis en PVC blancs existants.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : A. Thiebault – cellule travaux / M. Kreutz – Commission de concertation
BDU-DU : A. Even – cellule permis uniques