

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : PYL/2003-0041/04/2017-302PU

N/Réf. : AA/BDG/AND3001 /s.618

Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ANDERLECHT. Site du Vogelzang.

Rénovation de la villa *Katteksteel*, située rue du Chant d'Oiseaux, 195.  
(Dossier traité par P.-Y. Lamy - DMS)

**Avis conforme**

En réponse à votre courrier du 02/03/2018, reçu le 05/03/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 07/03/2018.

Le site du Vogelzang, dans lequel se trouve la villa du *Katteksteel*, est classé par AG du 19/03/2009.

Contexte et rétroactes

Le bien concerné par la demande est la villa dite « Kattekasteel ». Située dans la partie nord du site protégé, la villa est construite, tout comme son annexe, en 1909 par l'architecte Gustave Vanden Bemden pour le compte de Monsieur Péruset. Elle présente un style cottage d'influence anglaise et hollandaise. Élément construit du site du Vogelzang, son style vernaculaire cottage agrémenté d'éléments de tendance moderniste, se démarque des constructions environnantes, plus simples. Sa silhouette caractéristique et son style constituent des éléments déterminants du paysage.

Inoccupée depuis 1998, elle a subi les outrages du temps et un incendie. En 2008-2009, la Commune d'Anderlecht, qui en est propriétaire depuis 1962, a pris des mesures de sauvegarde. Lors de ces travaux, une partie importante des éléments de menuiserie, de charpenterie et de décors intérieurs ont été démontés. Aujourd'hui, son intérieur est à l'état de ruine et l'enveloppe extérieure est aussi fortement endommagée.

Pour rappel, ce dossier a déjà fait l'objet de nombreuses visites et réunions. Une demande préalable a été introduite et un avis de principe a été rendu par la CRMS en sa séance du 19/10/2016. La CRMS y encourageait la restauration des châssis dans la mesure des possibilités, la restitution d'éléments perdus suivant les informations disponibles, elle ne s'opposait pas à l'isolation intérieure de

l'enveloppe et marquait son accord pour la construction d'un nouveau volume à l'emplacement de la véranda jamais réalisée.

### Projet et demande

Le projet envisage la réaffectation de la villa en un lieu de sensibilisation à l'environnement (patrimoine naturel, biodiversité, développement durable) et le développement d'un espace agricole de test pour des futurs maraîchers. La demande actuelle porte sur la restauration et le réaménagement de la villa. Le réaménagement des abords fera l'objet d'une demande ultérieure.

Dans ses grandes lignes, le projet vise à la restauration de l'enveloppe extérieure, la rénovation de l'intérieur, l'isolation par l'intérieur et l'agrandissement par la construction d'une annexe contemporaine.

Les interventions se déclinent en :

- la restauration des toitures et des cheminées;
- la restauration des enduits;
- la restauration et l'adaptation du seul châssis encore existant;
- l'isolation par l'intérieur pour atteindre des performances « basse énergie »
- la restitution de la porte d'entrée, de la porte de la cave, des menuiseries, des seuils en pierre bleue et linteaux extérieurs en bois peint, de l'auvent du porche d'entrée, de l'oriel, de la logette, des volets, des lucarnes, des chéneaux et des gouttières, des tabatières;
- l'ajout de nouveaux éléments : extension contemporaine d'un seul niveau et fermeture d'un espace creux par un châssis;
- la rénovation de l'intérieur (non classé) en gardant certains murs porteurs, la position de la cage d'escalier et les niveaux de plancher;
- la rénovation de l'annexe.

### Avis

**La CRMS félicite les demandeur et auteur de projet pour la qualité du projet et la clarté du dossier. Elle émet un avis favorable sous réserve d'approfondir certains détails et de respecter les quelques recommandations suivantes.**

Concernant la restitution des menuiseries, il faut affiner le détail des petits bois pour se rapprocher au mieux des petits-fers. A propos des finitions, il n'y a pas d'étude stratigraphique fournie. La CRMS demande que des sondages soient effectués en cours de chantier sur les éléments encore existants (châssis original, trace de peinture au niveau des battées, décombres...) afin de fonder les choix. Ce suivi sera assuré par la DMS. Le châssis original sera restauré et muni d'un vitrage feuilleté.

Pour le remplacement des seuils en pierre bleue et des linteaux extérieurs en bois, la finition des surfaces doit se rapprocher des finitions manuelles d'époque.

Concernant la toiture, la CRMS précise que le modèle de tuile doit être soumis à la DMS pour vérifier qu'il se rapproche au mieux des tuiles originales. La CRMS recommande que les solins et contresolins soient engravés dans les joints, en escalier, et non disqués en diagonale. Elle demande que, pour les rives des pignons en façades sud et ouest, les détails soient affinés en adéquation avec l'époque de référence, c'est-à-dire soit maçonnés, soit avec une planche de rive et raccord de zinguerie. Un détail devra être soumis à la DMS pour accord. Pour la restitution des tabatières, la CRMS demande qu'une

fiche technique du modèle choisi soit soumise à l'approbation de la DMS pour qu'elle valide sa juste intégration.

Il reste une interrogation quant à la conservation ou la restauration de la statue du chat, surplombant la cheminée : faut-il envisager d'en remodeler les détails au moyen d'un mortier minéral ou de le conserver dans son état d'usure, après un nettoyage doux ? Ce choix devra être arbitré en cours de chantier, sous la vigilance de la DMS.

Concernant les enduits extérieurs, un rapport d'auscultation devra être fourni peu après le début de chantier : la conservation de l'enduit, qui offre deux finitions, l'une lisse et l'autre d'aspect tyrolien, doit être en effet particulièrement soignée. L'enduit sera de préférence consolidé par injection plutôt que décapé.

Enfin, concernant l'aménagement intérieur, la CRMS recommande la récupération, si possible, des menuiseries encore en place ; de même que pour les revêtements de sol, éventuellement réutilisables pour des petites surfaces. Elle préconise l'utilisation de mortiers compatibles pour les ragréages (probablement avec un liant à la chaux naturelle).

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Pierre-Yves Lamy (DMS), Amandine Even (DU)