

ADMINISTRATION
COMMUNALE DE WOLUWE-
SAINT-LAMBERT
Monsieur Daniel FRANKIGNOUL
Echevin de l'Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2
B-1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

V/Réf : 15944
N/Réf : AVL/CC/WSL-2.73/s.412
Annexe : 1 dossier + brochure sur le châssis en bois

Bruxelles, le

Monsieur,

OBJET : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Boulevard Brand Whitlock, 36-38.
Transformation de deux maisons de maître. Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : Adriano TUSEI)

En réponse à votre lettre du 2 avril 2007 sous référence, réceptionnée le 16 avril, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 9 mai 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux maisons de maître mitoyennes, situées dans la zone de protection de l'ancienne propriété de Linthout et inscrite à l'inventaire d'urgence du Sint-LukasArchief en raison de leur intérêt patrimonial manifeste. Elle porte sur la rénovation du n°36, occupé actuellement par un centre culturel, ainsi que la transformation du n°38 en vue d'offrir une extension à ce centre.

La Commission observe que les transformations prévues ont des conséquences très lourdes et radicales sur les deux bâtiments et ne prennent en compte ni leurs capacités intrinsèques ni leurs qualités patrimoniales. Elle émet les remarques suivantes à leur égard.

1. Unification des deux maisons

Le projet prévoit de fusionner les deux maisons de maître. Cette fusion reste acceptable au niveau des percements des mitoyens aux étages car ceux-ci sont opérés sous forme de simples baies qui ne dissolvent pas l'identité des deux maisons. Il en va tout autrement des circulations.

Le projet prévoit en effet de condamner les accès du n°36 en transformant ses deux portes d'entrée en fenêtres. Outre le fait que les deux portes sont de belle facture et participent à l'intérêt esthétique de la façade, l'accès à cette maison ne se fera plus qu'exclusivement via le n°38, ce qui la privera de son autonomie. ***La Commission ne peut cautionner cette option qui dénature totalement la maison de maître, lui enlève tout fonctionnement propre et ôte toute cohérence à la façade. Elle hypothèque, par ailleurs, la flexibilité des deux entités et les possibilités de reconversion future de la maison, indépendamment de l'autre maison de maître. La Commission demande par conséquent de conserver au n°36 au moins un de ses deux accès actuels et une distribution intérieure propre.***

2. Transformation radicale des intérieurs

Outre le changement total du système de distribution des deux maisons qui engendre des transformations intérieures importantes (installation d'un ascenseur au n°38, modification de

plusieurs escaliers existants, etc.), le programme prévu par le projet engendre également de profonds remaniements intérieurs : remodelage de baies, démolition de nombreux murs, suppression de presque toutes les cheminées, etc. **Il s'agit en effet** non seulement de prévoir des salles de réunion pour adultes et pour jeunes dans le cadre du centre culturel, mais également **d'aménager** un espace résidentiel communautaire pour 15 adultes pour lesquels **15 chambres et 11 salles de bains** sont prévues. **Cette reconversion semble disproportionnée et inadéquate.**

Etant donné la qualité des façades des deux maisons de maître, on peut supposer que les décors intérieurs sont également de qualité. Les plans de situation existante du n°38 laissent, par ailleurs, supposer que la maison n'a pas connu de transformations majeures et doit encore posséder ses décors d'origine.

La Commission redoute, dès lors, que les transformations projetées compromettent une série d'aménagements et de décors de qualité dont la disparition fera perdre une partie de l'intérêt de ces maisons. Une visite des lieux permettrait d'évaluer plus concrètement l'impact de ces interventions et la Commission se tient donc à la disposition du demandeur pour un éventuel rendez-vous sur place à cette fin.

3. Remplacement des châssis

Il apparaît que tous les châssis de la façade avant du n°36 sont remplacés. Bien qu'ils soient également en bois et peints en blanc comme ceux actuellement en place, les nouveaux châssis prévus présentent des divisions différentes qui sont moins adaptées à la typologie de la maison et tendent à banaliser la façade. **Etant donné leur bon état de conservation apparent, la Commission déconseille vivement cette intervention. Elle souligne en effet que les châssis anciens présentent généralement des qualités de bois et de mise en œuvre que les châssis actuels ne parviennent plus à égaler et que, par conséquent, le remplacement des châssis existants par de nouveaux éléments constitue une moins-value patrimoniale incontestable pour la maison.**

Pour cette raison et en regard de la qualité des éléments existants, la Commission préconise également la conservation et la restauration des châssis du n°38.

Concernant l'intérêt de conserver les châssis existants et de les restaurer, la CRMS renvoie les auteurs de projet à la brochure « *Le châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*, 2005).

4. Conclusion

La Commission regrette de constater que le projet actuel n'a pas eu pour point de départ les qualités intrinsèques et les potentialités d'occupation ou de reconversion pourtant très larges des deux maisons de maître concernées. La démarche suivie est, au contraire, de contraindre les deux maisons à répondre à un programme déterminé qui a visiblement été élaboré sans tenir compte des caractéristiques des lieux investis. La Commission ne peut encourager cette façon de faire qui va à l'encontre des objectifs de valorisation du patrimoine immobilier. Elle **demande au maître d'œuvre de réfléchir à une affectation mieux adaptée à la qualité des lieux investis ou à un programme allégé qui respecte davantage le bâti existant.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle Leroy

- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Vanderbecq