

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

V/Réf : 16440  
N/Réf. : AVL/CC/WSL-2.87/s.450  
Annexe : - 1 dossier  
- article « La Maison », mars 1956  
- extrait dictionnaire de l'architecture

Bruxelles, le

Monsieur,

**OBJET :** WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue Edgard Tytgat, 12 (arch. Jean Van Coppénolle).  
Division d'une maison unifamiliale en 2 logements.  
(Correspondant :Mme V. Langouche)

En réponse à votre lettre du 15 janvier 2009 sous référence, réceptionnée le 19 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 4 février 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison unifamiliale moderniste construite par l'architecte Jean Van Coppénolle (1924- ). L'architecte fait partie de la première génération moderniste de l'après-guerre. Ses maisons se distinguent notamment par la sobriété de leurs volumes simples, par leur plan ouvert ainsi que par le contraste entre parois pleines et vitrées. Plusieurs de ses réalisations ont été couronnées de prix (prix Van de Ven en 1956 et 1959, concours international du bois en 1955, 1957 et 1960, concours de l'Institut national du logement en 1960).

La maison de l'avenue Tytgat a été construite en 1954 et c'est probablement l'une des toutes premières maisons qu'il réalise. Elle est récompensée, en 1956, par une quatrième mention du Prix d'architecture Van de Ven et est publiée, en mars de la même année dans la revue « La Maison » (cf. article ci-annexé). Selon l'article en question, l'immeuble a été construit sur une structure de 9 pilotis en raison de la mauvaise composition du sol à cet endroit. Il est composé de 3 niveaux sous toiture plate dont un rez-de-chaussée fort évidé car l'obligation d'un gabarit de façade de minimum 9 m de hauteur, imposé par l'urbanisme, était difficilement conciliable avec le budget du maître de l'ouvrage. L'organisation particulière de la maison et son programme d'occupation découlent de ces deux contraintes (hall d'entrée, garage et local technique au rez, pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage, pièces de nuit au second étage). L'article évoque également l'« *impression de calme et d'harmonie obtenue par les proportions sobres, bien raisonnées et des dispositions réalistes* ».

Il permet, par ailleurs de constater que, hormis certaines transformations, l'immeuble nous est parvenu dans un état très proche de l'origine au niveau des plans. Les châssis qui étaient initialement en béton armé, à fleur de façade, ont été remplacés depuis par des châssis en aluminium et l'occupation du rez-de-chaussée a, d'autre part, été densifiée (création de 3 nouvelles pièces via la fermeture partielle du volume sous la terrasse arrière). Mais pour le reste, la comparaison entre les plans d'origine et ceux de la situation existante actuelle montrent que l'ensemble du bâtiment nous est parvenu dans son état initial au niveau de son organisation spatiale.

Le projet qui fait l'objet de la présente demande porte sur le réaménagement de la maison et son agrandissement en vue d'y installer un second logement. Les interventions prévues pour répondre à ce programme portent notamment sur :

- l'aménagement d'un garage de deux emplacements, induisant un remodelage conséquent de la façade du rez-de-chaussée (dédoublage de la porte de garage et placement dans l'alignement) et la modification de la zone de recul (passage carrossable élargi) ;
- la démolition de la quasi-totalité des parois intérieures du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage et donc une réorganisation spatiale totale de ces deux niveaux ;
- une extension de volume à l'arrière accompagnée de 2 terrasses ;
- l'ajout d'un étage en toiture, précédé d'une petite terrasse avec garde-corps ;
- le placement d'une toiture « semi-mansardée » en tuiles s'accolant à la toiture voisine (n°14) ;
- le placement de claustras en bois devant certaines fenêtres ;
- l'ajout de deux escaliers intérieurs pour permettre aux deux logements en duplex de fonctionner de manière autonome.

En remarque préalable, la Commission estime qu'**il serait regrettable de procéder à de profondes transformations de l'immeuble sans qu'une évaluation patrimoniale du bien ait été préalablement réalisée, d'autant que la documentation retrouvée et jointe à ce courrier atteste de l'intérêt de la maison ainsi que de son concepteur et montrent que le bien est proche de son état d'origine.** Les intérieurs ne sont toutefois pas documentés et la CRMS n'est pas en mesure d'évaluer l'intérêt ni l'authenticité du bien à ce niveau. Qu'en est-il de la qualité des volumes vantée dans l'articles de 1956 ?

**En tout état de cause, la Commission constate que certaines des interventions prévues ne sont pas compatibles avec la typologie même du bâtiment et sont vraiment à déconseiller.**

#### 1. Rez-de-chaussée et zone de recul

La Commission observe que les transformations projetées feraient totalement disparaître l'organisation spatiale particulière et originelle du rez-de-chaussée (évidé et sur pilotis) – qui est encore bien perceptible malgré les transformations antérieures réalisées dans celui-ci – en faveur d'une réorganisation banalisante, visant principalement l'aménagement d'un second garage :

- la structure sur pilotis alors qu'elle est une des caractéristiques majeures de la maison, serait totalement dissimulée ;
- l'installation, à front de façade, des deux nouvelles portes de garage – là où, au départ, on avait un passage carrossable couvert porté par une colonne – alourdirait sensiblement la construction ;
- l'interface avec la rue s'en trouverait nettement appauvrie : deux tiers de la façade du rez-de-chaussée se composerait désormais de portes de garage et la zone de recul perdrait également en qualité vu l'aménagement d'un accès carrossable élargi au détriment du jardinet à rue nettement réduit.

**La CRMS décourage, par conséquent, ces transformations qui dénaturent la maison et tout particulièrement l'aménagement du second garage en raison des conséquences peu heureuses que cela entraînerait tant au niveau de la typologie de la maison que de la zone de recul.**

#### 2. Toiture

La Commission souscrit au principe du surhaussement. Elle estime toutefois que l'expression du nouvel étage prévu par le projet, tant pour ce qui concerne la forme de la toiture que son matériau de couverture (tuiles), n'est pas adaptée à la typologie du bâtiment. **Un étage, inscrit nettement en recul (plus que le mètre prévu par le projet), et couvert d'une toiture plate serait beaucoup plus cohérent.**

#### 3. Façade à rue

La Commission n'encourage pas l'utilisation des claustras prévues par le projet car elles semblent uniquement destinées à cacher les colonnes structurelles du bâtiment et qu'elles ne favorisent pas

une lecture correcte de la façade (conçue comme une alternance de bandeaux continus de fenêtres et de bandeaux pleins continus).

#### Conclusion

L'architecture des années 50 est encore peu étudiée à ce jour et donc méconnue. L'article publié dans « La Maison » sur l'immeuble concerné et la notice relative à Van Coppenolle dans le « Dictionnaire de l'architecture en Belgique » attestent cependant de l'intérêt tant de l'immeuble que de son architecte. La Commission estime, par conséquent, qu'une évaluation patrimoniale du bien devrait être effectuée avant toute transformation.

***En tout état de cause, elle constate que le programme (2 logements) n'est pas adapté à la conception initiale de cette maison unifamiliale et réclame des interventions conséquentes qui ne sont pas favorables au maintien de l'organisation spatiale d'origine.***

***La Commission estime, toutefois, que si ce programme doit être maintenu, il pourrait et devrait être mis en œuvre de manière à respecter davantage les volumes et les plans d'origine.***

***Elle conseille au demandeur de revoir le projet dans ce sens en tenant compte des remarques qui précèdent (notamment pour ce qui concerne le rez-de-chaussée et la toiture).***

Une visite du bâtiment s'avérerait utile pour évaluer sa valeur patrimoniale, son état de conservation ainsi que l'impact du projet de manière plus précise. Si une telle visite est organisée dans le cadre de l'examen de ce projet, la Commission souhaite pouvoir y être associée.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle LEROY  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ