



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Woluwe-Saint-Lambert
Service de l'Urbanisme
Madame Delphine De Valkeneer
Échevine de l'Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2
B - 1200 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/12/2023

N/Réf. : WSL20073_717_PU
Gest. : TS/TB
V/Réf. :
Corr:
NOVA : 18/XFD/1864652

WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Boulevard Brand Whitlock, 36-38 (arch. François HEMELSOET/Franz D'OURS + Charles NEIRYNCK) (= partiellement en ZP de l'Ancienne propriété Lindthout / Inventaire) PERMIS D'URBANISME: étendre le logement collectif existant au n°36 dans l'immeuble n°38 (perçements du mur mitoyen à plusieurs étages), et au n°36 construire une extension en façade arrière, aménager des terrasses, modifier la zone de recul, remplacer tous les châssis et abattre des arbres à haute tige dans la propriété
Demande de la Commune du : 22/11/2023

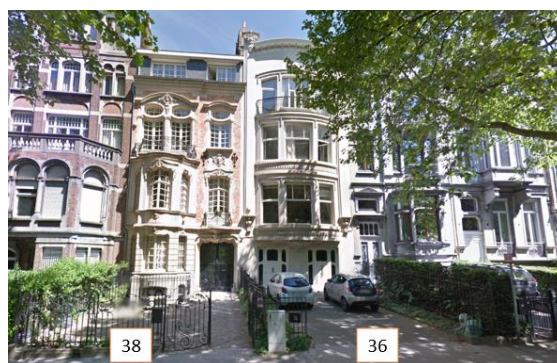
Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

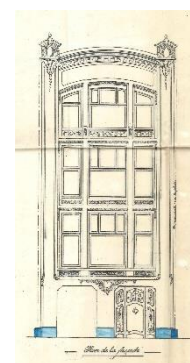
En réponse à votre courrier du 22/11/2023, reçu le 22/11/2023, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 29/11/2023.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Façades vers le boulevard Brand Whitlock
(© Google Streetview)



Façade d'origine
du n°36 (1921)
(© Inventaire du patrimoine
architectural)

Contexte patrimonial

La demande concerne deux hôtels de maître de style Beaux-Arts adjacents, sis boulevard Brand Whitlock n^{os} 36 et 38. Ces biens se situent partiellement dans la zone de protection de l'ancienne propriété Lindthout, classée comme ensemble, et sont tous les deux repris à l'inventaire du patrimoine architectural¹.

Le n°36 est l'ancienne habitation de l'architecte Frans Hemelsoet, édifée en 1921. La façade comporte quatre niveaux et est composée de manière symétrique. Deux larges portes s'ouvrent sur le rez-de-

¹ Cf. notices en ligne : – [Inventaire du patrimoine architectural \(heritage.brussels\)](https://heritage.brussels) (n°36) et – [Inventaire du patrimoine architectural \(heritage.brussels\)](https://heritage.brussels) (n°38).

chaussée, surmontées d'un bow window se déployant sur deux niveaux, par-dessus lequel est aménagée une terrasse munie d'un garde-corps ornementé en fer forgé. Les menuiseries incurvées du bow window sont d'origine. La maison contigüe portant le n°38 est due aux architectes Franz D'Ours et Charles Neiryck (1912). La travée principale est articulée autour d'un avant-corps de plan chantourné. La façade asymétrique se caractérise par l'abondance de décors sculptés. La corniche en pierre a été surmontée en 1932 d'une toiture à versants.

Le n°36 est affecté depuis 1988 comme centre culturel, ainsi que comme logement collectif pour les animateurs des activités du centre. Le bâtiment a été divisé en chambres individuelles, qui partagent des espaces communs (cuisine, salons, chapelle). Le n°38 est quant à lui divisé en sept chambres privées et en espaces communs partagés par ses résidents.

Historique de la demande

La CRMS a été interrogée à deux reprises en 2007² au sujet d'un projet consistant à rénover le n°36, transformer lourdement le n°38 et créer des communications intérieures entre les deux bâtiments. Déplorant les conséquences matérielles très lourdes du projet et l'absence de prise en compte des qualités patrimoniales des deux biens, la Commission s'inquiétait entre autres de la volonté du demandeur de surhausser l'intégralité des sols du n°36 de 70 cm, entraînant la disparition de l'escalier historique du bâtiment et de nombreux décors intérieurs. Elle s'interrogeait également sur la densité du programme (aménagement de 15 chambres et de 11 salles de bain), non adaptée à la typologie et aux qualités intrinsèques des deux maisons.

Ce projet n'ayant finalement pas été mis en œuvre, la Commission a une nouvelle fois été consultée en 2009³, pour une demande portant cette fois uniquement sur le n°38, et abandonnant les percements de communications vers le n°36 voisin (réf. permis : 18/AFD/228165). Se réjouissant de cette évolution du projet, elle soulignait néanmoins que « les transformations projetées, bien qu'apparemment assez limitées sur plan, s'avèr[aient], en réalité, très préjudiciables du point de vue patrimonial pour cet hôtel de maître d'exception », et se préoccupait de la disparition de la cage d'escalier d'origine, remplacée par un nouvel escalier plus compact doublé d'un ascenseur.

Analyse de la demande

La demande actuelle consiste à rénover et construire une annexe arrière au n°36, à y réaménager huit chambres et transformer les espaces communs partagés par les résidents, par ailleurs utilisés dans le cadre des activités du centre culturel. Elle vise également à percer un passage par étage entre les deux bâtiments, afin d'assurer leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Concrètement, les transformations envisagées sont les suivantes :



*Façades avant. Situation de fait et situation projetée.
Documents extraits du dossier de demande ; annotés par le
secrétariat de la CRMS.*

En façade avant du n°36 :

- Remplacer les châssis, notamment ceux du bow window encore d'origine mais fragilisés, par des modèles droits présentant une nouvelle division. Les doubler d'un garde-corps en verre pour répondre aux normes de sécurité.

² Voir les avis en ligne sur ([crms.brussels – séance 412](#)) et ([crms.brussels – séance 424](#))

³ Voir l'avis en ligne sur ([crms.brussels – séance 457](#))

- Installer une nouvelle descente d'eau de pluie au droit de la mitoyenneté avec le n°34.
- Réaménager la zone de recul, augmenter la part de revêtements perméables et créer une zone de stationnement pour vélos.

En façades arrières des deux bâtiments, en toiture et dans les jardins :

- Au n°36, construire une extension de plan courbe se développant sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) recouverte d'un parement de pierre bleue. Ce nouveau volume permet d'agrandir la chapelle du centre culturel et d'aménager une nouvelle chambre.
- Isoler la façade du n°36 en y appliquant un crépi structuré de couleur pierre blanche.
- Supprimer une partie du mur du clôture séparant les deux jardins. Démolir la dalle d'une ancienne serre et abattre deux arbres.
- Transformer les ouvertures en toiture, y installer des cellules photovoltaïques.
- Supprimer trois souches de cheminée au n°36.



Façades arrières. Situation de droit ; situation de fait ; situation projetée.
Documents issus du dossier de demande ; annotés par le secrétariat de la CRMS.

Vue aérienne des deux parcelles et des jardins.
(© Bing Maps/Google Maps)

En intérieur, au n°36 :

- Transformer l'escalier aux étages supérieurs (prolongement jusqu'aux combles, mise aux normes comme escalier d'évacuation). Cette intervention permet de supprimer l'ancien escalier de secours, en façade arrière.
- Rehausser la main courante en bois de l'escalier d'honneur et la mettre aux normes de sécurité.
- Renforcer les planchers en bois des 3^e et 4^e étages.
- Placer un faux-plafond coupe-feu au rez-de-chaussée, pour maintenir les parquets historiques du premier étage.
- Percer plusieurs ouvertures entre le n°36 et le n°38, compenser la différence de niveau par la création d'emmarchements doublés de solutions d'accessibilité pour les PMR (plateforme élévatrice).
- Aménager des sas coupe-feu entre les deux bâtiments.
- Supprimer deux cheminées aux étages pour la reconfiguration des chambres.

Avis

La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement des ouvertures entre les deux bâtiments pour en permettre l'accessibilité aux PMR, qui semblent moins préjudiciables que dans les précédents projets. Elle salue

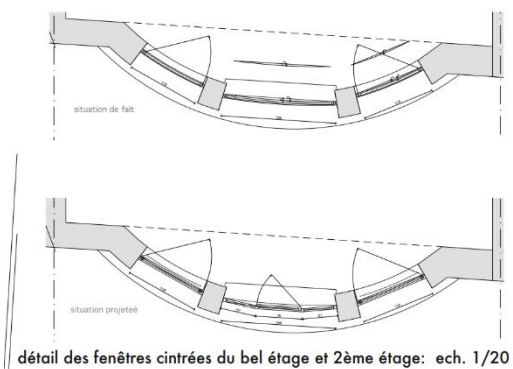
l'intention de demandeur de ne pas créer de sas coupe-feu au premier étage, afin de limiter l'impact de cet aménagement sur l'esthétique et les décors des pièces historiques de l'hôtel de maître. La Commission préconise cependant que ces passages soient aménagés avec un soin particulier, dans le respect des qualités historiques et patrimoniales des deux bâtiments, et de s'assurer de leur réversibilité. Elle ne formule pas de remarques quant à l'aménagement de l'annexe en façade arrière du n°36.

La Commission rend un avis négatif sur les interventions suivantes :

Le remplacement des châssis du bow window : les châssis en place correspondent à la situation documentée par le permis de bâtir initial du bien, datant de 1921. Ceux-ci sont de belle facture (vitrage courbe, divisions contribuant à la légèreté et la composition du bow window) et présentent un intérêt patrimonial. Les futurs châssis devraient tenir compte de la division actuelle/d'origine, et non de la situation de droit qui résulte d'un permis accordé en 1988. La Commission soutient cependant la suppression de l'ouvrant central du troisième étage, qui améliore l'harmonie avec les étages inférieurs.



*Photographie de la façade du n°36,
extraite du dossier de demande.*



*Plan de réalisation des nouveaux châssis.
Document extrait du dossier de demande.*

Le programme au troisième étage, impliquant la division d'un ancien salon en plusieurs chambres et la suppression de deux cheminées anciennes est trop dense. L'Assemblée demande de le revoir à la baisse, dans le sens d'un plus grand respect des qualités spatiales de la maison de maître.

L'ouverture du mur de séparation des deux jardins et l'abattage de deux arbres : le dossier ne précise pas pour quelle raison l'abattage des deux arbres est nécessaire. La Commission préconise leur conservation. Si l'abattage se révélait indispensable sur le plan sanitaire ou celui de la sécurité, elle demande que deux nouveaux sujets soient replantés. La CRMS n'est par ailleurs pas favorable à l'ouverture du mur de séparation des jardins, typique d'un intérieur d'îlot résidentiel du XIX^e siècle, et qui contreviendrait à la lisibilité du parcellaire. Elle recommande de limiter l'ouverture au strict nécessaire pour permettre le passage, mais en préservant l'autonomie des jardins.

Veillez agréer, Madame l'Échevine, l'expression de nos sentiments distingués.

A blue ink signature of A. Autenne, written in a cursive style.

A. AUTENNE
Secrétaire

A blue ink signature of C. Frisque, written in a cursive style.

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; urb.sted@woluwe1200.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ;