

**Administration communale de
Woluwé-Saint-Pierre**
Monsieur Georges MATHOT
Secrétaire Communal
Avenue Charles Thielemans, 93
B-1150 BRUXELLES

V/réf. : VS/SJ – DB s.1815
N/réf. : AVL/CC/WSP-2.93/ s.400
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Rue Wellens, 25-27. Transformation d'une habitation unifamiliale. Demande de la Commission de concertation.
(Correspondante : Véronique Springal)

En réponse à votre lettre du 3 octobre 2006, sous référence, réceptionnée le 4 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 octobre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison unifamiliale d'inspiration néo-renaissance flamande, inscrite à l'inventaire légal et porte sur sa transformation, la construction d'une piscine et d'un parking en sous-sol de 5 emplacements ainsi que la démolition/reconstruction de son extension arrière. Les travaux supposent un remodelage complet des espaces avec démolition/reconstruction de la quasi-totalité des murs – dont les murs porteurs – (y-compris des cheminées) et des circulations existantes – incluant même le changement d'orientation de l'escalier d'entrée.

La Commission s'interroge sur l'ampleur du programme qu'elle estime totalement démesuré par rapport aux capacités et aux qualités intrinsèques de la maison ainsi que sur la faisabilité de certaines interventions qui mettent clairement en péril sa stabilité structurelle.

Il s'agit en effet d'une vaste construction, agrandie à deux reprises, dont les dimensions, le nombre de pièces et la capacité sont tels qu'ils ont, pendant de nombreuses années, permis d'utiliser le bien conjointement comme clinique et habitation privée (Dr Lambrechts). Les pièces existantes offrent, par ailleurs, des dimensions tout à fait correctes, voire imposantes pour certaines. Si le projet vise la rationalisation de certains espaces ou leur agrandissement, la Commission estime que le percement de baies dans certains murs de refend pourrait permettre de rencontrer aisément le souhait du demandeur et qu'en tout état de cause, une démolition aussi radicale que celle prévue par le projet est excessive et infondée. La Commission ne peut, par ailleurs, que s'étonner de certaines interventions projetées mettant clairement en péril la stabilité structurelle du bâtiment : certaines descentes de charges sont oubliées et la démolition de certains murs porteurs est insuffisamment compensée par les nouveaux piliers ou parois, rendant certaines interventions dangereuses, voire irréalisables sur le plan constructif.

D'autre part, étant donné la qualité manifeste des façades et l'ampleur des jardins, la Commission s'interroge sur la qualité patrimoniale des intérieurs qui pourrait être du même intérêt. Elle regrette que cet aspect ne soit aucunement documenté dans le dossier, étant donné l'ampleur des démolitions. Elle ne peut se prononcer sur ces dernières sans être mieux informée de cet aspect et souhaiterait pouvoir évaluer l'intérêt global du bien à l'occasion d'une visite des lieux.

Cela est également valable pour la propriété entourant la maison et qui présente, selon les photos jointes au dossier, une qualité paysagère méritant l'attention.

Or, les travaux projetés augmentent de façon conséquente l'emprise de la maison et la minéralisation de la parcelle tout en sacrifiant une partie de cet environnement paysager : transformation de la partie droite de la parcelle, actuellement dégagée et apparemment végétalisée par une trémie d'accès en béton vers le parking souterrain, augmentation de l'emprise sur le jardin arrière, etc.

La Commission ne peut que décourager ce parti qui ne contribue aucunement à la mise en valeur du bien et qui découle d'un programme global pour le moins démesuré et peu argumenté, entraînant un bouleversement radical de la construction. Outre la création de 4 emplacements de parking supplémentaires qui n'est pas motivée, la Commission estime que l'extension sous toiture induite par ce programme (aménagement de 5 salles de bains) est inadaptée à la typologie du corps de bâtiment avant (prolongation du pan arrière de toiture par une partie plate). Elle demande de respecter les profils de toiture existants.

Enfin, la Commission émet différentes questions, observations ou recommandations plus ponctuelles sur certaines options du projet.

- Des mesures différentes sont indiquées sur les plans de situation existante et projetée concernant certaines baies à croisée ou pourtour de pierre. C'est notamment le cas de la travée gauche du bâtiment avant dont la porte « de garage » passe de 2,02 m à 1,96 m et dont la fenêtre du 1^{er} étage passe de 2,50 m à 2,43 m. S'agit-il d'une erreur de légende sur le plan ? En tout état de cause, la Commission s'oppose catégoriquement au redimensionnement de baies incluant des éléments de croisée ou de pourtour en pierre en raison de la difficulté technique de telles interventions et des dégâts irrémédiables qu'elles pourraient occasionner à la façade.
- Dans le projet, le sous-sol comporte une pièce totalement murée et inaccessible. De quoi s'agit-il ?
- Il est question de remplacer tous les châssis existants par de nouveaux éléments en bois à double vitrage. La Commission est fermement défavorable à cette intervention étant donné la qualité patrimoniale évidente des châssis existants, leur état de conservation jugé satisfaisant (sur base de photos récentes prises dans le cadre de la rédaction de l'inventaire légal) ainsi qu'en raison de la présence de vitraux dans la quasi totalité des fenêtres de la façade avant. Pour toutes ces raisons, la Commission insiste pour que les éléments existants soient maintenus et restaurés. Concernant l'intérêt de conserver les châssis existants et de les restaurer, la CRMS renvoie les auteurs de projet à la brochure « *Les 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*).

Par ailleurs, la Commission recommande la plus grande prudence en ce qui concerne le placement de doubles vitrages : elle en déconseille systématiquement l'usage dans le bâti ancien en raison des fréquents problèmes d'insalubrité qu'ils entraînent (problèmes d'humidité reportée sur les murs de façade et de condensation préjudiciable à la bonne conservation du bien et à la santé des occupants).

- Le dossier mentionne la restauration des peintures de façade ornant le tympan de certaines fenêtres. Il s'agit de sgraffites qui participent à l'intérêt de la façade et pour la restauration desquels aucune information n'est fournie dans le dossier. Etant donné la spécificité technique de cette intervention, la Commission recommande au maître de l'ouvrage ou à l'auteur de projet de prendre, au besoin, contact auprès de la cellule Travaux de la Direction des Monuments et des Sites pour être guidé dans cette restauration.

En conclusion, la Commission ne peut souscrire à ce projet dans ce sens qu'il présente des erreurs sur le plan constructif mais aussi et surtout parce qu'il propose un programme totalement démesuré ne prenant aucunement en compte les qualités patrimoniales et architecturales du bien ni ses capacités spatiales et fonctionnelles intrinsèques.

Etant donné le potentiel énorme du bâtiment existant, la CRMS demande que le programme soit élaboré en conséquence de ce qu'il permet et non l'inverse.

Elle se tient à la disposition de l'auteur de projet pour toute information complémentaire ainsi que pour effectuer une visite des lieux permettant d'évaluer, sur pièce, la valeur patrimoniale du bien.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.C. : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.