



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : A. Hellebois)2278-0044/26/2020-029PR

Réf. CRMS : AA/BDG/WSL30012_654_Brand-Whitlock_55_MaisonJardinier

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 4 mai 2020

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Boulevard Brand Whitlock, 55 – Maison du Jardinier
Demande d'avis de principe portant sur l'extension de la surface habitable en toiture du volume annexé en 2002.

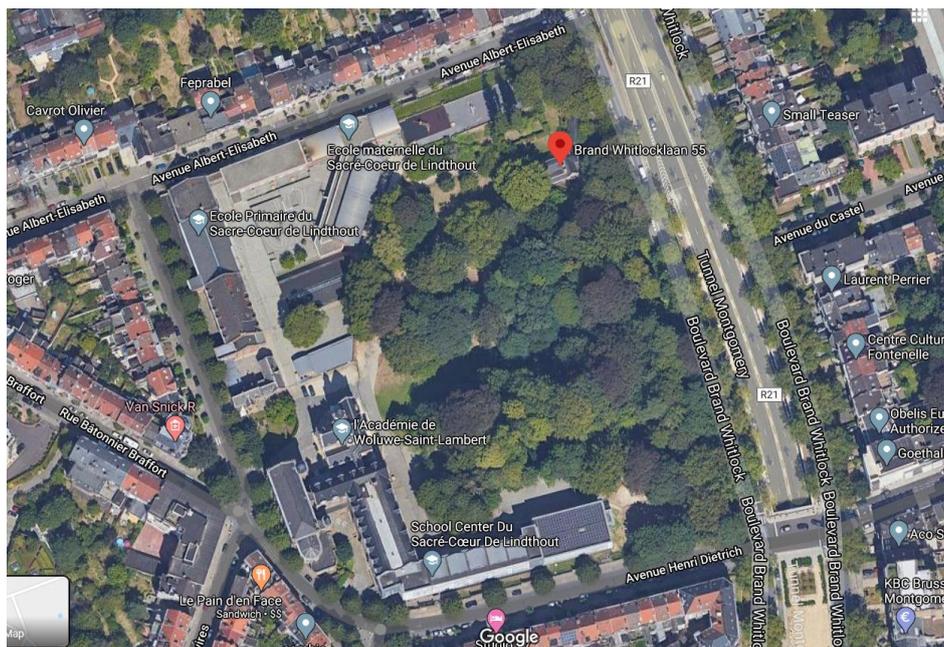
Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/03/2020, nous vous communiquons *l'avis de principe défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2002 classe comme ensemble certaines parties des bâtiments et du parc formant l'ancienne propriété Lindthout sise avenue des Deux Tilleuls, 2 à Woluwe-Saint-Lambert. Sont classés comme ensemble la totalité de l'ancien castel et de la chapelle néogothique, les façades et toitures des deux ailes néogothiques, les anciennes écuries et la conciergerie, ainsi que le parc (en ce compris le puits et la glacière).



Vue de l'ensemble du site classé (©Google maps, 2020)

Historique et description du bien



Façade Sud de la conciergerie ou maison du Jardinier, photo de 1958 (© étude historique APEB)

La maison du jardinier (dénommée la conciergerie dans l'arrêté de classement) a été construite vers 1898 - période qui correspond à la troisième phase (1898-1903) d'extension du parc de Lindthout sous la direction du propriétaire des lieux, Charles Henri Dietrich. C'est également à cette période que le parc a été dessiné tel qu'on en a hérité aujourd'hui par l'architecte paysagiste Vander Swaelmen.

L'architecture de la maison du jardinier s'inspire du style néo-renaissance flamande, avec pignons à gradins et murs de briques chaînés et percés de baies à meneaux de pierre blanche. Le corps de logis de cette ancienne conciergerie/maison du jardinier a été modifié en 1950 par l'architecte Paul Dhaeyer (pas de détail sur la nature de ces modifications). Une statue animalière en pierre marque l'angle de la corniche à l'entrée du porche.

Historique des demandes

Depuis la fin des années 1990, le bien a fait l'objet d'importantes modifications, qui se résument comme suit :

- 12/1999 : une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de la commune par le propriétaire actuel (encore locataire à l'époque) pour la « rénovation de la conciergerie et la réalisation d'une extension » ;
- l'arrêté entamant la procédure de classement de certaines parties des bâtiments (dont la conciergerie) et du parc formant l'ancienne propriété Lindthout a été pris par le Gouvernement le 29/06/2000 ;
- le permis d'urbanisme pour la « rénovation de la conciergerie et la réalisation d'une extension » a été délivré le 16/10/2000 par l'autorité communale ;
- le permis patrimoine ne semble pas avoir été délivré (pas de trace de l'arrêté du Fonctionnaire Délégué autorisant les travaux, ce qui est également souligné par la CRMS le 20/03/2002) ;
- la parcelle est acquise le 27/08/2001 par l'actuel propriétaire à la congrégation religieuse du Sacré-Cœur de Lindthout ;
- 2001-2002 : les travaux de « rénovation de la conciergerie et réalisation d'une extension » sont effectués, se déclinant par la construction d'un nouveau volume à deux niveaux, construit dans des matériaux semblables à ceux de 1898 ;
- 2002 : une demande d'avis de principe est adressée à la CRMS le 28/02/2002 pour la « démolition de trois annexes (ancienne porcherie, remise et garage) et reconstruction ». La

CRMS rend alors un avis de principe en sa séance du 20/03/2002 précisant que « la Commission approuve (...) l'assainissement du site par la démolition des appentis » (...) mais qu'« en attendant d'être documentée sur la nature et l'étendue exactes des interventions sur la conciergerie et sur cette partie de l'ensemble protégé, elle ne peut accepter le projet de reconstruction » ;

- septembre 2002 : les travaux de démolition de l'ancienne porcherie, remise et garage sont néanmoins exécutés et ces trois bâtiments sont remplacés par un nouveau volume en bois sous une toiture à double pente (fonction de garage, remise de jardin et peut-être bureau) ;
- 25/02/2003 : un PV d'infraction à ce sujet est dressé par la commune ;
- la régularisation de ces travaux a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite à la commune le 19/09/2003, transmise à la Direction des Monuments et Sites le 10/02/2004 et complétée par le demandeur en 2006. Le refus de permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2009 sur base d'un avis de la CRMS en sa séance du 28/07/2008 acceptant la démolition des bâtiments mais défavorable à la reconstruction telle qu'effectuée ;
- à la suite de ce refus de permis, un recours est introduit au Collège d'Urbanisme en date du 27/04/2009. Il n'y a pas eu de décision du Collège d'Urbanisme, ce dernier n'ayant jamais statué.



Façade Nord :

à gauche, situation avant 2000 (source : draft schéma directeur, version 2020), à droite : situation actuelle (2019, extr. de la demande actuelle)

Analyse de la demande

L'actuelle demande d'avis de principe à la CRMS porte sur l'ajout d'un nouveau volume en toiture (pour information, cette demande n'inclut pas la régularisation de la remise/garage construite sans permis). Le demandeur souhaite rehausser le bâtiment actuel (RDC, R+1 et grenier) en installant un volume utile de 40m² au niveau des combles, afin de créer une chambre supplémentaire d'une hauteur de 2.5 m sous plafond. La transformation réunirait les toitures des volumes de 1898 et de 2002 en un seul volume et uniformiserait la hauteur du faîte, à une hauteur identique à l'existant. La toiture serait de forme brisée avec plateforme en façade Ouest (non accessible). Ce nouveau volume implique qu'une partie de la charpente de la maison classée devrait être adaptée au droit du raccord avec le faîte du versant Sud-Est. Une grande verrière de type CAST serait installée en toiture en façade Ouest, trois lucarnes seraient ajoutées en façade Nord ainsi que deux tabatières en façade Sud. Les cheminées ajoutées en 2002 disparaîtraient au profit d'une nouvelle cheminée. Une rehausse des murs gouttereaux en maçonnerie de l'extension de 2002 devrait être réalisée (environ 70 cm d'hauteur supplémentaire). Une nouvelle dalle de béton serait réalisée comme plancher du nouveau volume. Les nouveaux matériaux de façade seraient identiques à l'existant (ardoises naturelles, briques, pierres de taille pour les coins, zinc pour les corniches, etc.).



Façade Nord

À gauche, plan de la situation projetée et exécutée 2000-2002 (©arch. Baumann) ; à droite, situation projetée 2020 (©arch. Trivière)



Façade Est

à gauche, plan de la situation projetée et exécutée 2000-2002 (©arch. Baumann) ; à droite, situation projetée 2020 (©arch. Trivière)



Façade Sud :

à gauche, plan de la situation projetée et exécutée 2000-2002 (©arch. Baumann) ; à droite, situation projetée 2020 (©arch. Trivière)



Façade Ouest

À gauche, plan de la situation projetée et exécutée 2000-2002 (©arch. Baumann) ; à droite, situation projetée 2020 (©arch. Trivière)

Avis

La CRMS émet un **avis défavorable** sur la demande d'extension pour les raisons qu'elle explicite ci-dessous.

Tout d'abord, d'un point de vue patrimonial et architectural, l'Assemblée ne valide pas cette modification significative du gabarit général de la construction, créant un déséquilibre au détriment du bâtiment originel. Cette extension tendrait à dénaturer l'aspect, les caractéristiques et les volumétries d'origine (rythme des façades-pignon, toiture ancienne) et les proportions des façades existantes, en particulier celles Nord et Sud. Il en résulterait une perte de la lisibilité entre le pavillon ancien et les extensions ultérieures, due aux modifications de toiture.

De plus, considérant la demande sous un angle urbanistique et précisant que le bien se situe dans une zone de parc au PRAS, l'Assemblée s'interroge sur la question de l'accroissement de la superficie de plancher au-delà des 20% supplémentaires par période de 20 ans (cfr PRAS – *la prescription 0.9 permet, pour les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis ne correspond pas aux prescriptions du plan, d'envisager des travaux de transformation, de rénovation lourde ou, dans certaines hypothèses, de démolition-reconstruction. Le projet se base sur la faculté d'accroissement de maximum 20% par rapport à la superficie de plancher existante*). Or, sur la parcelle concernée, cet accroissement de surface de plancher est largement excédentaire depuis les travaux réalisés en 2001-2002 (environ 68% supplémentaire pour le corps de logis passant de 140 m² à 235 m² et environ 19% pour le garage/remise).

Par ailleurs, la CRMS constate que la reconstruction du garage/remise est toujours en état d'infraction (PV d'infraction dressé en 2003 par la Commune, cfr supra). Elle demande que la situation soit mise en conformité urbanistique en s'appuyant sur la structure administrative et les des délais ad hoc.

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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. : BUP-DPC : A. Hellebois ; cvidersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; jvidersmissen@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels