

**ADMINISTRATION
COMMUNALE DE WOLUWE-
SAINT-PIERRE**
Service Urbanisme
Monsieur D. DE KEYSER,
Echevin de l'Urbanisme
Avenue Charles Thielemans, 93
B-1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

V/Réf : MC/DW- S/289
N/Réf. : GM/WSP-2.147/s.566
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Rue Père Eudore Devroye, 193. Transformation lourde et extension d'une maison unifamiliale pour la création de deux logements. Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS.**

(Correspondant : Mme M. Champenois)

En réponse à votre lettre du 17/02/2015 sous référence, réceptionnée le 17/02/2015, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 25/02/2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation lourde d'une maison bourgeoise Art Déco construite par l'architecte Jean De Ligne (1890-1985) en 1922 pour la diviser en deux unités de logement indépendantes. Il s'agit d'une maison très soignée présentant un intérêt indéniable sur le plan patrimonial, qui est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre. La maison semble avoir été conservée de manière relativement intacte, comme le montrent les photographies jointes au dossier. Ainsi la cage d'escalier, la cuisine d'origine (très typée avec son dallage rouge et blanc, ses murs en carrelages blanc et sa grande hotte), les salons du rez-de-chaussée et les chambres du 1^{er} étage ont été préservés, y compris leurs menuiseries, parquets, plafonds, cheminées, etc. Afin de pouvoir évaluer en détail l'intérêt patrimonial et l'état de conservation de la maison, la Commission estime qu'il y a lieu de la visiter avec les représentants de la DMS et de la Commune.

Les principales interventions, très conséquentes, prévues par le projet sont :

- en façade avant, la transformation en porte de garage de la baie de fenêtre de gauche du rez-de-chaussée. Le remplacement des châssis existants des autres baies de fenêtres (châssis en bois équipés de simple vitrage et peints en vert foncé) par des châssis en bois équipés de double vitrage, peints en gris foncé ;
- la modification profonde de la façade arrière (en conservant seulement les deux baies de fenêtres du côté droit);
- le surhaussement de la toiture (ajout d'un toit à versant sur la partie plate de la toiture mansardée); .
- à l'arrière, la construction d'une importante extension prenant toute la largeur de la façade (en créant un petit patio ouvert du côté droite) et se développant sur deux niveaux dans sa partie gauche,

- la transformation lourde de l'intérieur avec la modification de la volumétrie de la plupart des pièces pour réaliser le programme de 2 logements : le premier logement se développerait au rez-de-chaussée et au 1^e étage ; le second serait aménagé dans la toiture à la Mansard existante ainsi que dans le nouveau volumes de toiture (combles).

La maison unifamiliale serait divisée en deux logements et presque toutes les pièces transformées et « loties » pour les aménager et pour réaliser une distribution séparée entre eux. Les fonctions originelles des pièces seraient fortement bouleversées (par ex. installation du garage et d'une nouvelle cage d'escalier dans l'ancienne cuisine qui serait entièrement démolie). Lors de cette opération, les menuiseries intérieures disparaîtraient pour grande partie, tout comme les cheminées et l'escalier de service. Après transformation, la cage d'escalier d'origine resterait quasi le seul espace préservé.

De manière générale, la CRMS ne peut souscrire à une transformation si lourde de la maison en question car elle constitue un élément relevant du patrimoine immobilier de la Commune. Ces transformations sont, en grande partie, la conséquence du souhait de réaliser dans une maison unifamiliale deux logements en duplex, ce qui obligerait à la fois la modification de la volumétrie de la maison et de son organisation spatiale ainsi que la suppression d'une bonne partie de ses décors et finitions. Ces transformations conduiraient à la perte quasi-totale des qualités intrinsèques de l'intérieur la maison.

Les interventions sur l'enveloppe extérieure seraient quant à elles également de nature à profondément modifier la qualité architecturale de la maison, notamment par la création d'une porte de garage en façade avant et par l'ajout d'une vaste annexe à l'arrière qui conduirait à la modification radicale des baies de gauche et qui cacherait une belle partie de la façade arrière.

Dès lors, la CRMS demande de profondément revoir le projet afin de préserver davantage les qualités de la maison. Dans ce cadre, il conviendrait de revoir les ambitions du programme qui se situe à la base de la transformation radicale. De manière générale, la CRMS demande de mieux documenter la maison et de conserver/restaurer au maximum les éléments d'origine tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Si une extension à l'arrière peut éventuellement être envisagée, celle-ci devrait être plus discrète au niveau de sa volumétrie et permettre de préserver davantage la façade arrière. L'expression architecturale de l'annexe (conçue dans le présent projet comme deux boîtes vitrées) devrait, par ailleurs, être en dialogue avec celle de la maison.

Un surhaussement de la toiture pourrait éventuellement être admis pour autant qu'il soit plus bas que le brisis existant.

Pour conclure, la Commission estime que le projet ne devrait pas être autorisé en raison de l'atteinte qu'il porterait à l'intérêt patrimonial de la maison et à ses qualités architecturales intrinsèques. Comme signalé ci-dessus, elle se tient à la disposition de la Commune pour procéder à une visite afin d'évaluer plus précisément l'intérêt patrimonial de la maison et réorienter le projet.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme I. Leroy
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Vanderbecq