

**ADMINISTRATION
COMMUNALE DE WOLUWE-
SAINT-PIERRE**
Service Urbanisme
Monsieur D. De Keyser, Echevin
Avenue Charles Thielemans, 93
B - 1150 WOLUWE-SAINT-
PIERRE

V/Réf : MC/DW/s.546
N/Réf. : GM/WSP-2.151/s.569
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Rue Robert Thoreau. 26-28-30.
Transformation et réaménagement en un logement unifamilial.
Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS**

En réponse à votre lettre du 27/03/2015 sous référence, réceptionnée le 30/03/2015, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2015.

La demande porte sur la transformation des anciennes dépendances d'un château de style Beaux-Arts, construit par Paul Bonduelle en 1926 (occupé aujourd'hui par l'Ambassade du Nigéria), situé avenue de Tervueren n°288. Les dépendances du château ont été construites en plusieurs phases entre 1920 et 1924 par l'architecte J. Vranckx dans un style Beaux-Arts inspiré du classicisme Français. Tout comme le château, cet ensemble a été repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune.

La demande porte sur le réaménagement des anciennes dépendances, qui comprennent actuellement trois logements, en un vaste logement unifamilial. Les principales interventions prévues dans ce cadre sont :

- la transformation intérieure pour répondre au nouveau programme (suppression des escaliers, démolition de murs et cloisons intérieurs, installation d'un nouvel escalier et de nouvelles cloisons, etc.) ;
- la transformation de la façade arrière :
 - . démolition du volume en avant-corps de la partie droite de la façade,
 - . modification des lucarnes : remplacement de petites lucarnes par de grands chiens assis,
 - . aménagement de grandes baies vitrées pour remplacer 3 portes de garages et création d'une baie à la place de l'avant-corps démoli,

- le remplacement des châssis existants par de nouveaux châssis en bois équipés d'un double vitrage performant ;
- l'isolation par l'intérieur des façades et de la toiture ;
- le remplacement de la couverture de toiture existante en ardoises (partie mansardée) et en zinc par une couverture de toiture complètement en zinc,
- la démolition de la serre et l'aménagement du jardin.

Avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas à la création d'un grand logement unifamilial dans les anciennes dépendances concernées par la demande. Elle regrette cependant que les intérieurs n'aient pas été documentés dans le dossier ce qui ne permet pas d'évaluer leur éventuel intérêt sur le plan patrimonial.

En ce qui concerne les façades et toitures, la Commission estime que plusieurs aspects du projet devraient être revus de manière à respecter davantage les qualités intrinsèques du bâtiment et ses caractéristiques architecturales. En effet, il s'agit d'un bâtiment très soigné, notamment pour ce qui concerne les châssis et les lucarnes. Il mérite, dès lors, d'être davantage mis en valeur. De manière concrète, la CRMS demande de modifier le projet comme suit :

- Les châssis existants semblent d'origine et de grande qualité. Selon les photos, ils ne semblent pas en mauvais état. La CRMS ne peut souscrire au remplacement de l'ensemble des châssis par de nouveaux modèles en bois équipés d'un double vitrage très performant. En effet, les profils et sections de bois de ces nouveaux châssis ne pourraient pas présenter la même finesse d'exécution que ceux qui existent et le double vitrage nécessiterait le recours à des petits-bois collés sur les vitres, ce qui serait très peu adéquat sur le plan esthétique. **Dès lors, la CRMS demande de conserver les châssis existants tout en améliorant leur performance énergétique là où c'est possible** (améliorer l'étanchéité à l'air par l'ajout de joints, intégration d'un vitrage feuilleté isolant, etc.).
- La Commission s'oppose fermement à la démolition du petit avant-corps existant à droite de la façade arrière : il s'agit d'un dispositif d'origine qui est très caractéristique de cette architecture et qui articule cette façade par un jeu de volumes et un « relief » intéressants. **La démolition de ce volume et son remplacement par une grande baie vitrée conduirait à une banalisation et un appauvrissement de la façade arrière. La CRMS demande d'y renoncer et d'adapter l'aménagement du logement en conséquence.**
- Le remplacement, en façade arrière, des trois portes de garage en bois par des châssis de fenêtre peut être admis. **Par contre, la CRMS ne souscrit pas au remplacement de la plupart des petites lucarnes cintrées en toiture par des grands chiens-assis.** Les lucarnes existantes sont particulièrement élégantes et disposées de manière équilibrée dans la toiture (notamment par rapport aux lucarnes plus hautes). Leur remplacement par des chiens assis dont les dimensions seraient disproportionnées nuirait fortement à la qualité architecturale de l'ensemble.
- La Commission s'interroge sur la pertinence **d'isoler les façades par l'intérieur** : considérant la proportion réduite des parties pleines de ces façades, il semble que le retour sur investissement de cette opération serait extrêmement faible. En outre, l'isolation par l'intérieur portera atteinte à la bonne conservation du parement en brique des façades qui risquent d'être fragilisées par cette isolation (les façades deviendraient plus humides et plus sensibles aux cycles de gel-dégel). Par ailleurs, le manque de documentation sur l'intérieur ne permet, par ailleurs, pas d'évaluer si l'isolation par l'intérieur porterait atteinte à des éléments de décors significatifs. **La CRMS décourage, par conséquent, cette intervention.**
- L'isolation de la toiture est encouragée car il s'agit d'une mesure efficace pour améliorer la performance énergétique parfaitement compatible avec la conservation du bâti ancien. Si la CRMS encourage l'isolation de la toiture, elle demande cependant de **ne pas modifier la nature du revêtement de toiture mais de recouvrir la partie mansardée d'ardoises, comme c'était le**

cas à l'origine. En effet, le remplacement des ardoises par du zinc modifierait fortement l'aspect de cette toiture et serait dommageable pour la typologie et l'expression architecturale du bâtiment.
- Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à la démolition de la serre existante à l'arrière de l'annexe car il ne s'agit pas d'un élément significatif du patrimoine (serre industrielle des années 1960). Elle demande cependant de **porter une attention particulière aux aménagement des abords et du jardin car cet aspect n'a pas été renseigné dans la présente demande. En tout état de cause, il conviendrait de renforcer la végétation (plantation d'espèces adéquates) et de ne pas procéder à une minéralisation de l'espace non-bâti.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme I. Leroy ;
- B.D.U. – D.U. : Mme F. Vanderbecq.