

**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 et extension d'une maison unifamiliale. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : Mme N. Gdalewitch)

En réponse à votre lettre du 26/08/2015 sous référence, réceptionnée le 28/08/2015, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 09/09/2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la l'extension et la rénovation d'une maison bourgeoise Art Déco construite par l'architecte Jean De Ligne (1890-1985) en 1922. Il s'agit d'une maison très soignée et représentative de l'œuvre de De Ligne, présentant un intérêt indéniable sur le plan patrimonial. Elle est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre. La maison a été conservée de manière quasiment intacte. 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^e étage ont été préservés, y compris leurs menuiseries, parquets, plafonds, cheminées, etc.

Pour rappel, lors de sa séance du 25/02/2015, la CRMS avait examiné un premier projet d'extension et de transformation lourde de la maison pour y aménager 2 logements duplex. Elle s'était prononcée défavorablement sur cette demande car le projet portait fortement atteinte aux qualités architecturales intrinsèques de la maison. Suite à cet avis, une visite sur place a eu lieu en présence des délégués de la CRMS, de la DMS et de la Commune ainsi que du propriétaire et de l'auteur de projet. La visite a confirmé la grande qualité de la maison et son intérêt sur le plan patrimonial.

Depuis lors, le projet a fortement évolué dans un sens très positif L'ambition du programme a été revue: la maison restera un logement unifamilial, ce qui permet de préserver sa distribution intérieure et l'essentiel de ses qualités spatiales et architecturales.

La CRMS se réjouit de l'évolution très positive du projet et elle en félicite le maître de l'ouvrage. En ce qui concerne le nouveau projet, elle y souscrit dans les grandes lignes. Elle formule cependant encore quelques remarques auxquelles il convient de répondre afin de préserver davantage la maison.

- Le projet prévoit le remplacement des tous les châssis existants (châssis en bois équipés de simple vitrage) par des châssis en bois équipés de double vitrage, « identiques » à ceux qui existent.

La Commission décourage fortement cette intervention étant donné que les châssis d'origine sont en bon état de conservation et d'une qualité remarquable. En effet, le raffinement et le soin apporté aux menuiseries extérieures constitue une des principales caractéristiques de l'architecture de De Ligne. Aujourd'hui, il serait pratiquement impossible d'atteindre la qualité de ces châssis en les reproduisant, et ce tant au niveau esthétique qu'au niveau de la qualité du bois et de la mise en œuvre. En outre, la reproduction « à l'identique » serait d'autant plus illusoire si on veut équiper les nouveaux châssis de double vitrage (vu la taille des vitres, on devrait utiliser des petits bois collés sur les vitres, ce qui n'est pas acceptable sur le plan esthétique). Enfin, le retour sur investissement d'une telle opération dépasse les 40 ans. **Dès lors, la CRMS demande de conserver les châssis existants.** Elle comprend toutefois le souci du maître de l'ouvrage de vouloir augmenter la performance énergétique des châssis. Dans ce cadre, **d'autres possibilités pourraient être examinées, par exemple une amélioration de l'étanchéité des châssis existants ou la pose de contre-châssis à l'intérieur** (châssis à profils fins – en acier, par exemple - sans divisions pour réduire leur visibilité de l'extérieur). La CRMS encourage le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet à explorer ces pistes et se tient à leur disposition pour donner des conseils plus précis à ce sujet s'ils le souhaitent.

- le projet prévoit la réalisation d'une annexe d'un niveau en façade arrière ainsi que la réalisation d'un « bow-window » (verrière) au 1^e étage. La Commission souscrit à l'extension du rez-de-chaussée qui permettra d'augmenter le confort du logement. Bien qu'elle ne s'oppose pas à la nouvelle verrière du 1^e étage, elle s'interroge sur son utilité car cette intervention n'apportera que peu de bénéfice en terme de superficie. Elle recommande la conservation des baies existante du 1^e étage.

En outre, la CRMS demande de **rendre plus discrets les deux nouveaux chiens assis** qu'on souhaite placer en toiture arrière et qui sont très visibles depuis le jardin et l'intérieur de l'îlot.

- Enfin, la CRMS rappelle que, lors de la visite sur place, elle avait constaté la présence de traces d'un ancien jardin pittoresque (petite pièce d'eau près de la maison, tracés d'anciens cheminements, etc.). Ces traces pourrait inspirer davantage le nouvel aménagement du jardin.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

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