

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

V/Réf : MC/DX-s/474
N/Réf. : GM/WSP-2.149/s.568
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

OBJET : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue Grandchamp, 213. Transformation lourde d'une villa. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
Dossier traité par M. Champenois

En réponse à votre lettre du 23/03/2015 sous référence, réceptionnée le 24/03/2015, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 01/04/2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation lourde d'une villa en style cottage de 1930, due à l'architecte Willy Minnigh (1886-1975) et reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier de la commune de Woluwé-Saint-Lambert.

La villa existante comprend un niveau sous toiture. Elle présente des façades très soignées en maçonnerie de briques avec un entablement enduit de teinte blanc et des châssis en bois à petites divisions. Sa toiture en tuiles rouges, composée d'un jeu de volumes et ponctuée de lucarnes et de cheminées, est très caractéristique de la typologie de la villa « cottage ».

Le projet prévoit la transformation lourde de la villa afin d'augmenter considérablement les surfaces habitables et d'installer un cabinet médical, séparé du logement, au rez-de-chaussée. Les principales interventions prévues dans ce cadre sont :

- la démolition de la façade arrière et l'ajout d'une importante extension du côté arrière (vers le jardin) pour abriter de nouvelles pièces de vie ;
- l'ajout d'un nouveau garage entre la façade latérale de la villa et celle de la villa située sur la parcelle voisine;
- la reconstruction complète de la toiture.

Avis de la CRMS

La CRMS ne peut souscrire au projet qui défigurerait la villa et effacerait la plupart de ces caractéristiques d'origine, tout en conservant seulement un petit noyau de la maison (côté rue).

Parmi les éléments les plus significatifs qui sont voués à la démolition, on peut noter :

- le jeu des volumes en façade arrière très typique de cette architecture pittoresque (volume polygonal de la salle à manger existante, petit bow-window angulaire de la cuisine) ;

- les menuiseries en bois à petites divisions ;
- le volume du garage et la porte de garage cintrée existante,
- la toiture avec son jeu de volumes et de pentes, ses lucarnes et ses cheminées.

La CRMS souligne la **finesse et la qualité architecturale de la villa qui mérite une approche beaucoup plus délicate** que celle qui a guidé le présent projet. Si une éventuelle extension de la villa ne semble pas impossible, celle-ci devrait être beaucoup plus discrète et permettre de conserver davantage les façades existantes (notamment les façade avant et arrière ainsi que la façade latérale de gauche, où se situe l'entrée). Au cas où un 2^e emplacement de parking serait indispensable, celui-ci pourrait prendre la forme d'un carport discret, implanté à droite de la villa. Les éventuelles extensions devraient aussi permettre de préserver la lisibilité de la typologie d'une villa à 4 façades et ne devraient donc pas être construites contre le mitoyen de la villa d'à côté.

La CRMS estime qu'on pourrait **améliorer les conditions d'habitabilité de la toiture sans la remplacer totalement** , par exemple en ajoutant quelques lucarnes discrètes à des endroits bien choisis, tout en respectant la typologie de la toiture (par ex. dans la partie de droite de la toiture avant).

Les châssis existants qui semblent d'origine paraissent encore en bon état. La CRMS plaide, dès lors, pour **leur conservation et leur restauration** là où ce serait nécessaire. Elle ne peut souscrire à la proposition de les remplacer par des nouveaux châssis dont les divisions ne correspondent pas exactement à celles qui existent et qui seraient équipés de double vitrage et de petit-bois collés. Dans ce cadre, elle attire également l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti qui pourrait apparaître suite au placement de châssis plus performants que les murs de façade (condensation sur les murs).

La Commission s'interroge, en outre, sur la teinte gris foncé que l'on se propose de mettre en œuvre pour les nouveaux châssis : celle-ci n'est pas compatible avec l'architecture pittoresque de la villa.

La Commission s'interroge, enfin, sur **la qualité de l'intérieur de la villa** , qui n'est pas documenté dans la demande et qui pourrait présenter le même raffinement que l'enveloppe extérieure.

Pour conclure, la Commission demande de revoir le projet afin de mieux conserver la villa qui constitue un témoin intéressant de architecture pittoresque et du patrimoine de l'entre-deux-Guerres de la Commune. Afin de mieux se rendre compte de l'intérêt de la villa et d'évaluer la qualité de ses intérieurs, la CRMS propose de la visiter avec la DMS et les représentants de la Commune.

Veillez 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