

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

V/Réf : MC/NG-2016/306 (PU/611119) (corr. Mme M. Champenois)
N/Réf. : JMB/WSP-2.216/s.595
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren, 263-265.
Transformation de deux hôtels de maître en 9 appartements et un bureau pour profession
libérale, extension, surhausse.

En réponse à votre lettre du 6 octobre 2016 sous référence, reçue le 7 octobre, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 9 novembre 2016.

La demande concerne la rénovation et transformation lourde de deux hôtels de maître situés dans la zone de protection Unesco du Palais Stoclet.

Contexte

Les deux hôtels de maître sont mitoyens et datent de 1910 ; le n° 263 a un gabarit de R+2+T, le n° 265 R+3+T. Signalons également la présence d'un petit bâtiment en fond de parcelle du n° 263 destiné aux cochers et à leurs attelages ; il comprend un bunker, en grande partie en sous-sol.

Le projet

Le projet consiste en l'aménagement de 9 appartements dans les deux hôtels de maître et d'un bureau pour une profession libérale au rez-de-chaussée du n° 265. Il comprend l'extension sur deux ou trois niveaux des bâtiments existants, qui passent ainsi à R+6. A l'avant, la partie mansardée de la toiture en pente est refaite afin d'unifier les toitures des deux bâtiments ; cette nouvelle toiture présente deux niveaux avec trois parties d'inclinaisons différentes. La toiture unifiée est encore surhaussée d'un niveau sous toit plat, en recul n° 263, de deux niveaux sous toit plat en recul au n° 265. Ces extensions, visibles en façade avant, sont de facture contemporaine,

Les façades avant sont conservées ; la seule intervention consiste à ajouter une troisième lucarne dans la partie mansardée du n° 263. Les façades arrières sont complètement transformées avec l'ajout de terrasses à chaque niveau et de trois grands cadres de baies saillants. Les jardins sont réaménagés et privatisés pour les résidents des rez-de-chaussée, une piscine est prévue dans chaque jardin. Il faut noter que les châssis en bois existants sont en bon état et ne sont pas remplacés.

L'aménagement intérieur prévoit de « connecter » les deux hôtels de maître, de manière à n'avoir qu'une seule cage d'escalier et un seul ascenseur communs pour tous les logements. En outre, il est prévu un sous-sol commun comprenant un parking (13 places), des caves et des locaux techniques.

Pour ce qui concerne le bâtiment arrière : la principale intervention projetée le remplacement des deux grandes doubles-portes en bois par deux portes coulissantes vitrées avec croisillons et impostes. La partie supérieure du bunker est démolie pour y aménager un logement.

Avis CRMS

Les deux hôtels de maître concernés par la demande sont parmi les seuls vestiges de ce type d'habitations qui subsistent sur ce tronçon de l'avenue de Tervueren. Malgré le fait que la majorité des immeubles voisins sont des R+7, la CRMS estime que la valeur d'exception des deux hôtels de maître est plus importante que leur valeur d'intégration, d'autant plus que les biens sont situés dans la zone de protection UNESCO du Palais Stoclet. Ils semblent en bon état de conservation.

La CRMS estime que l'intervention prévue sur ces deux hôtels de maître est trop lourde ; elle ne respecte pas suffisamment les valeurs intrinsèques des biens (parcellaire, gabarit, aménagement intérieur) pour répondre de manière satisfaisante à une opération d'une telle ampleur.

La CRMS demande de respecter la distinction parcellaire ; les deux hôtels de maître doivent chacun garder leurs propres caractéristiques et lisibilité architecturale et urbanistique. A cet égard, il faut maintenir des toitures distinctes et ne pas les unifier. De la même manière, la CRMS demande que chaque bâtiment conserve son entrée et sa cage d'escalier.

Si la CRMS ne s'exprime pas contre la réaffectation, elle estime toutefois la densification par la surhausse dommageable pour la perception de bâtiments à valeur patrimoniale dans une zone de protection UNESCO. Elle demande, en tous les cas, de s'abstenir d'ajouter des étages (sous toits plats) dépassant les toitures. Le surhaussement des toitures sous mansard, tel que proposé, peut être admis car il s'intègre à l'architecture existante. Ce n'est pas le cas des nouveaux étages sous toits plats qui rompent stylistiquement avec les bâtiments.

Pour ce qui est de l'aménagement intérieur : de manière générale, la CRMS regrette de ne pas être mieux informée sur l'état et l'intérêt des intérieurs. Elle demande que le projet respecte plus les caractéristiques spatiales existantes et conserve au maximum les éléments décoratifs existants (ex. cheminées) des deux hôtels de maître.

Pour ce qui concerne le bâtiment arrière : la CRMS souhaite être prévenue de la démolition du bunker afin de pouvoir réaliser un reportage photographique à titre documentaire.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : B.D.U. – D.M.S. : Mme I. Leroy ; B.D.U. – D.U. : Mme J. Van Laethem.