

**Commune de
WOLUWE-SAINT-PIERRE
Département Urbanisme
Avenue Charles Thielemans, 93**

B – 1150 BRUXELLES

V/Réf : MC/DW-2016/46 (PU/592135) s/1315
N/Réf. : GM/KD/WSP-2.200/s.590
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Messieurs,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Rue Jean Lambotte, 23 – Cité-jardin Joli-Bois.
Transformation et extension d'une maison unifamiliale.
Demande de permis d'urbanisme. **Remarques de la CRMS**

En réponse à votre lettre du 21 juin 2016, sous référence, reçue le 21 juin, nous vous communiquons **les remarques** émises par l'Assemblée en sa séance du 6 juillet 2016.

La demande concerne une maison unifamiliale d'angle à trois façades, située dans la partie « Les Pins noirs » de la Cité Joli-Bois. Cette cité de logement social, créé par la Société d'Habitation Locale à Bon Marché, fut construite entre 1923 et 1936 selon les plans des architectes Vanderslagmolen et Verbiest qui avaient été désignés suite à un concours public. L'implantation et l'aménagement urbanistique ont été conçus par Louis Van der Swaelmen, auteur des plans d'aménagement des cités-jardins Le Logis et Floréal. Construite pour le compte de nombreux particuliers, la cité présente différents types de maisons. Celle concernée par la présente demande est une version plus élaborée, particulièrement visible à l'angle de la rue Mousin et qui forme un ensemble avec les trois autres maisons du carrefour.

Pour rappel, en sa séance du 24 juin 2015, la CRMS a émis un avis sur l'extension d'une autre maison de la cité Joli-Bois. A cette occasion, elle avait attiré l'attention de la Commune sur le fait que la cité formait un ensemble architectural intéressant et encore relativement cohérent : *« De manière générale, la Commission déplore le manque de vision globale sur la restauration/rénovation de ce type de cités. Elle attire l'attention de la Commune sur le risque de perdre la qualité architecturale et urbanistique de la cité Joli-Bois par l'autorisation de projets de transformation individuels qui effaceraient petit à petit l'intérêt patrimonial de l'ensemble. Elle encourage les autorités communales à prendre l'initiative de développer un plan de gestion d'ensemble pour restaurer et rénover la cité tout en requalifiant ses caractéristiques d'origine. (...) »*

Projet

La demande vise la rénovation, la transformation et la construction d'une extension à la maison existante. L'extension viendrait refermer le jardin sur son long côté, rue Moisin, en remplacement d'un mur de jardin et d'une surface actuellement occupée comme zone de parking. Ce nouveau volume, en décrochement par rapport à l'alignement, comprendrait deux chambres avec salles de bain attenantes. Un bandeau vertical vitré marquerait la transition entre les deux volumes. A l'étage,

l'articulation serait assurée par la construction d'un jardin d'hiver et sa prolongation vers une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension. Le garage existant serait réduit de 2 à 1 véhicule. Certaines interventions projetées s'inspirent par ailleurs de celles déjà réalisées dans la maison située à l'angle opposé.

Remarques de la CRMS

- La CRMS ne s'oppose pas au principe d'étendre l'habitation sur une partie de la parcelle. Toutefois, si la suppression de la zone de parking ne peut qu'améliorer la situation existante, **la Commission demande d'être moins ambitieux et de réduire les dimensions de l'annexe pour restituer davantage de surface de jardin en intérieur d'îlot.** De manière générale, la présence de verdure et la visibilité des jardins depuis l'espace public sont des qualités paysagères qui font l'attrait des cités-jardins, comme c'est le cas de la cité Joli-Bois particulièrement verdoyante, et qu'il convient de préserver.

- De même, le traitement de l'extension devrait être revu car il a peu à voir avec la typologie d'une cité-jardin. **La réduction de l'emprise au sol et l'abandon du jardin d'hiver projeté à l'étage lui confèreraient des proportions plus en adéquation avec la typologie de la maison existante.**

La Commission recommande également de supprimer le décrochement prévu entre les deux volumes et de construire l'extension dans l'alignement de la maison existante (ou éventuellement en léger retrait).

Par ailleurs, elle décourage l'aménagement de terrasses sur des plates-formes existantes (telles que certaines ont déjà été réalisées dans le quartier) car elles ont peu à voir avec la typologie d'une cité-jardin. Ces interventions ont-elles fait l'objet d'un permis d'urbanisme ?

- L'homogénéisation de l'ensemble des façades existantes par une mise en peinture unie effacerait tous les détails d'origine. **La CRMS demande de maintenir la lisibilité de la brique apparente ainsi que les détails qui caractérisent la maison.** Le fait que d'autres maisons du quartier (dont celle en face) aient déjà unifié leurs façades ne constitue pas la référence à suivre.

- En ce qui concerne le remplacement des châssis existants en bois par de nouveaux châssis en alu gris moyen, **la CRMS préconise plutôt la pose de châssis en bois traditionnels (essence de qualité) qui s'inspirent de modèles d'origine qui existeraient encore ailleurs dans la cité.**

Pour conclure, la CRMS réitère sa demande auprès de la Commune **pour qu'elle prenne l'initiative de développer un plan de gestion d'ensemble pour restaurer et rénover la cité tout en requalifiant ses caractéristiques d'origine.**

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

S. DE BORGER
Vice-Président

Copies à : S.P.R.B. - D.M.S. : Mme I. Leroy ;
S.P.R.B. – D.U. : Mme S. Buelinckx.