

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

V/Réf : NG/MC-S/1023  
N/Réf. : GM/WSP-2.155/s.572  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : Woluwe-Saint-Pierre. Rue Georges Rosart, 19. Extension au rez-de-chaussée et isolation d'une maison unifamiliale. Demande de permis d'Urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant : Nicolas Gdalewitch)

En réponse à votre lettre du 29 mai 2015 sous référence, réceptionnée le 2 juin 2015, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 24 juin 2015.

La demande porte sur une petite maison unifamiliale 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, fût 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.

Le quartier de Joli-Bois est inscrit dans le cadre des Quartier durables citoyens, à l'initiative de Bruxelles-Environnement.

Le projet prévoit la transformation du bien en une maison passive « *plus performante par rapport aux normes requises pour une nouvelle construction* » et se veut être exemplaire pour les futures rénovations de la cité.

Les principales interventions prévues sont :

En façade et toiture ;

- l'isolation par l'extérieur des façades ;
- l'isolation de la toiture ;
- l'agrandissement de l'annexe latérale existante : le garage existant dans cette annexe serait réapproprié au bénéfice de l'agrandissement de la pièce de vie du rez-de-chaussée et de l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée.
- le remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis, également en PVC ;
- le placement d'un bardage ajouré en bois non-traité (gris) sur l'annexe et la façade arrière
- la création d'une verrière en façade arrière (en remplacement d'une fenêtre et d'une porte) ;
- le placement de nouvelles portes en façade arrière ;
- la suppression de la cheminée et son remplacement par un conduit métallique ;
- la suppression d'une tabatière en toiture.

#### A l'intérieur

- la transformation de l'escalier en modifiant la direction de la 1<sup>e</sup> volée d'escalier
- la transformation en hall d'entrée de la pièce à rue ;
- la suppression de cheminées ;
- la création de nouvelles baies ;
- le réaménagement du 1<sup>e</sup> étage (aménagement d'une chambre et d'une salle de bain à la place des trois chambres existantes).

#### **Avis de la CRMS**

La CRMS constate que le projet modifierait fortement l'aspect et la configuration d'origine de la maison concernée tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. **Or, celle-ci fait partie d'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 (voir aussi le projet réalisé au n°12 de la rue G. Rosart). 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.*** Dans ce cadre, une ***amélioration sensible des performances énergétiques*** des maisons semble possible tout en conservant l'expression et les détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'ensemble. Cependant, le souhait d'atteindre un standard passif (ou même plus performant), comme c'est le cas du présent projet, n'est pas raisonnable. Le projet concerné montre, en effet, que les interventions nécessaires pour atteindre ce standard effaceraient pour grande partie les détails architecturaux et la qualité des maisons (comme cela a déjà été le cas au n°12). Ce parti devrait, dès lors, être abandonné au profit d'une ***approche plus raisonnable*** et sans doute également moins coûteuse. Selon la Commission, la rénovation proposée par la présente demande ne pourrait pas non plus servir d'exemple pour d'autres projets de rénovation dans la même cité.

En ce qui concerne les différentes interventions prévues par le projet concerné, la CRMS se prononce comme suite :

#### Extérieur

- l'isolation par l'extérieur au moyen d'une isolation très épaisse (ca 20cm ?) revêtue d'un crépis effaceraient quasiment tous les détails que présentent les façades d'origine (encadrement de la porte, « cadres » aveugles du pignon latéral, etc.) et créerait d'importants problèmes de raccords avec la maison jumelée voisine (cf. les deux portes d'entrées situées l'une à côté de l'autre). Cette intervention nécessiterait, en outre, le déplacement de tous les seuils de fenêtre. La Commission souligne que ce sont précisément ce type de détails architecturaux qui génèrent la subtilité et la qualité de cette architecture tout comme la répétition de ces éléments et leur cohérence dans les différentes unités de maisons.

Dès lors, ***l'isolation des façades telle que prévue n'est pas acceptable.*** La CRMS s'interroge d'ailleurs sur l'efficacité réelle de cette mesure et surtout le retour sur investissement d'une telle démarche. Elle plaide pour une approche plus délicate et raisonnable permettant d'obtenir un bon équilibre entre une amélioration des performances énergétiques d'une part et, d'autre part, la préservation des détails subtils de l'enveloppe extérieure qui font la cohérence de l'ensemble. A cette fin, on pourrait, par exemple, examiner la possibilité de mettre en œuvre un enduit isolant mince (sauf sur les éléments non-enduits aujourd'hui).

- l'isolation de la toiture constitue en général une mesure efficace pour améliorer la performance d'un immeuble, que la CRMS encourage. Elle demande cependant de ***réaliser cette isolation***

**dans le respect de la volumétrie existante de la toiture** tout en évitant son surhaussement afin de préserver la continuité de l'alignement des toitures.

- le remplacement des châssis existant en PVC constitue en soi une démarche positive mais l'utilisation du même matériau (PVC gris foncé) pour les nouveaux châssis ne peut pas être admise. **La CRMS préconise des châssis en bois (essence de qualité) s'inspirant des modèles d'origine.**

Pour cet aspect, un plan de gestion pour l'ensemble de la cité permettrait de déterminer des modèles de référence et de restituer petit à petit la cohérence architecturale de la cité. Une petite recherche permettant de retrouver les teintes d'origines constituerait également une plus-value importante pour l'ensemble.

- En ce qui concerne l'agrandissement de l'annexe, la CRMS ne s'oppose pas au principe. Il conviendrait cependant de **limiter le nouveau volume de manière à préserver entièrement la lisibilité du 1<sup>e</sup> cadre aveugle du pignon latéral.** Il s'agit en effet d'un élément subtil dans le traitement de ce pignon qui constitue un élément très visible depuis l'espace public.

- La CRMS **déconseille le placement d'un bardage en bois sur l'annexe et sur la façade arrière** : ce revêtement introduirait un nouveau matériau et un langage architectural peu adapté à celui d'origine de la cité. Il en va de même pour la nouvelle verrière en façade arrière : un agrandissement des baies de la façade arrière peut être autorisé, mais il conviendrait de mieux s'inscrire dans le vocabulaire architectural existant (N.B. : pour ce qui concerne les dimensions de cette verrière il existe des incohérences entre le plan et l'élévation).

#### Intérieur:

La Commission comprend le souhait du demandeur d'augmenter le confort de sa maison. Elle s'interroge cependant sur certaines transformations très lourdes qui sont proposées par le projet et qui ne semblent pas apporter une grande amélioration sur le plan fonctionnel. Dans ce cadre, elle s'interroge notamment sur le déplacement de la 1<sup>e</sup> volée de l'escalier et sur la transformation de la pièce à rue en un grand hall d'entrée. Elle estime que le programme souhaité (maison unifamiliale 2 chambres) pourrait s'inscrire dans la maison tout en évitant ce type de transformation peu adéquate.

Veillez agréer, Monsieur, 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