

**Monsieur Albert GOFFART**  
Directeur de l'Urbanisme -  
A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. :  
N/réf. : GM/XL2.246/s.394  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Volta, 5, rue Victor Semet, 3,17,33 et rue de l'Ordre, 24. Rénovation de 5 maisons uni-familiales. Demande de permis d'urbanisme.  
*Dossier traité par V. Henry.*

En réponse à votre demande du 14 juin 2006, réceptionnée le même jour, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 28 juin 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la rénovation de 5 maisons de la Cité Volta à Ixelles. Il s'agit d'un ensemble remarquable de 160 logements sociaux, construit en 1914-1926 selon les plans de l'architecte Jean Joseph Caluwaers. L'ensemble des maisons appartient au Foyer Ixellois.

La demande porte sur la rénovation de 5 maisons unifamiliales de la cité afin d'en augmenter le confort, notamment par l'ajout de nouvelles cuisines et salles de bain. En outre, les façades et toitures seront restaurées. De manière générale, la Commission constate que les interventions projetées sont assez respectueuses du patrimoine et visent à améliorer l'aspect des maisons, en particulier pour ce qui concerne les façades et toitures. Toutefois, elle estime que le projet pourrait être amélioré sur certains points, en particulier pour ce qui concerne les nouvelles annexes, afin de conserver et de davantage remettre en valeur les caractéristiques d'origine de la cité. Dans cet objectif, la CRMS formule les remarques suivantes sur le projet.

**Remarque générale :**

La présente demande ne concerne que 5 maisons dispersées dans la cité. Aucune information n'est donnée sur les autres maisons de la cité, sur leur état de conservation et les travaux éventuels qui devraient y être réalisés pour augmenter également leur confort. Afin de préserver la cohérence de cette cité remarquable la Commission recommande à la Commune et au Foyer Ixellois d'étudier un plan de gestion de cet ensemble qui présente un intérêt manifeste sur le plan patrimonial. Cette gestion pourrait, par ailleurs, être liée à une protection légale de la cité (cf. l'exemple du plan de gestion des cités-jardin le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort). La Commune pourrait également prendre l'initiative d'étudier un règlement zoné visant une

gestion cohérente de l'ensemble de la cité. La CRMS se tient à sa disposition pour lui apporter son aide à ce sujet.

Entre-temps, la Commission regrette que le projet actuel ne porte pas sur des unités plus cohérents. Elle constate que 4 des 5 maisons concernées sont des maisons qui font partie de maisons doubles, dont seulement la moitié est concernée par le projet. Ceci ne contribuera pas à la cohérence de ces entités (p.ex. le fait de remplacer les menuiseries de la moitié d'une maison double).

### **Interventions sur les façades et toitures**

- Il est prévu de remplacer les châssis et des portes en PVC par des nouveaux modèles en bois. Si la CRMS encourage vivement cette initiative, elle s'interroge toutefois sur le choix des nouveaux modèles (est-ce qu'ils correspondent aux modèles d'origine ? A-t-on mené une recherche historique à cet égard ?). En outre, le type de vitrage des nouveaux châssis n'est pas renseigné dans le dossier. La Commission attire l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation sur les murs à l'intérieur, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans le bâti ancien. Elle recommande, dès lors, d'équiper les nouveaux châssis de simple vitrage.

Pour ce qui concerne les châssis existants en bois, le projet propose soit de les conserver/restaurer, soit de les remplacer à l'identique. Si les châssis sont d'origine, la Commission demande de privilégier la première approche. S'il s'agit de châssis déjà remplacés par des châssis qui ne respectent pas les modèles d'origine, elle demande de retourner à la situation d'origine.

Pour ce qui concerne le problème des châssis, la CRMS fait référence à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).

- Les portes d'entrée sont systématiquement remplacées par un nouveau modèle de porte à panneaux en bois. Toutefois, les photos jointes au dossier laissent supposer que certaines de ces portes pourraient être d'origine. Dans ce cas, le nouveau modèle n'y correspond pas. La Commission demande de mieux documenter le(s) modèle(s) de porte d'origine et de les conserver ou de les restituer à l'identique là où elles ont déjà été remplacées.

- Pour ce qui concerne la restauration des parements, et notamment le nettoyage et la réparation des enduits, la CRMS préconise de procéder à des essais préalables afin de choisir les traitements les plus adéquats. Si des réparations/restaurations s'imposent, il est conseillé d'utiliser au maximum des matériaux et des produits identiques, ou au moins compatibles, à ceux d'origine.

### **Construction d'annexes**

Afin d'améliorer l'habitabilité et le confort des maisons, le projet propose la construction d'annexes en façade arrière sur un niveau pour abriter la cuisine. Dans un des cas seulement il s'agit de remplacer un annexe existant. Si la Commission peut approuver le principe des nouvelles annexes et de leur expression contemporaine, elle estime que leur aspect pourrait être amélioré. Dans ce cadre, elle demande également de porter une attention particulière au raccord des annexes avec la façade arrière.

Afin de mieux respecter la typologie existante des maisons et de maintenir la lisibilité des façades arrière (notamment l'utilisation de deux matériaux, la brique et l'enduit, séparé par une frise décorative) la CRMS préconise de réétudier les annexes de la manière suivante :

- la hauteur de la toiture devrait être limitée à la hauteur des extensions d'origine en façade arrière ;
- la mise en œuvre de toitures vertes devrait être abandonnée. L'utilisation de ce type de toiture a peu de sens dans le contexte d'une cité de logement, où chaque maison dispose déjà de son propre jardin. La CRMS demande de prévoir des toitures d'une typologie traditionnelle (toiture inclinée, partiellement vitrée si nécessaire) ;
- les dimensions et les divisions des menuiseries des annexes devraient être axées sur la modulation existante de la cité et mieux respecter la hiérarchie entre la maison principale et l'annexe. Au lieu d'entièrement vitrer les façades arrière des annexes, la CRMS préconise de maintenir davantage de pleins afin d'assurer l'intimité des maisons ;
- la Commission demande de réduire la largeur de la nouvelle baie située entre la future salle à manger et l'annexe-cuisine. Elle estime qu'on pourrait, par exemple, se limiter à l'enlèvement de l'allège de la fenêtre arrière. Ceci aurait également l'avantage de pouvoir mieux isoler la cuisine de la pièce adjacente, si on le souhaite.

#### **Autres interventions**

- le sol existant de certaines pièces du rez-de-chaussée serait remplacé par une nouvelle chape et un nouveau revêtement (p.ex. dans le prolongement de la nouvelle annexe). La Commission s'interroge sur le revêtement existant de ces pièces et recommande de le conserver s'il présente un intérêt.
- La Commission demande d'être attentive à ce que l'installation du nouveau chauffage central et du nouveau réseau d'électricité soit réalisée dans le respect des finitions existantes.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président