

Commune d'Ixelles
Collège du Bourgmestre et des
Echevins
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

V/Réf : 7B/PU/2711 – 7^e Direction B - Urbanisme
N/Réf. : GM/XL2.246/s.419
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Bourgmestre,

Objet : IXELLES. Cité Volta. Rue de l'Ordre, 27. Transformation d'une maison unifamiliale.
Demande de Permis d'Urbanisme.

En réponse à votre lettre du 28 octobre 2007, réceptionnée le 3 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 septembre 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques et les recommandations suivantes.

La demande porte sur la rénovation de la maison sous rubrique, comprise dans la Cité Volta à Ixelles. La cité constitue un ensemble remarquable de 160 logements sociaux, construit en 1914-1926 selon les plans de l'architecte Jean Joseph Caluwaers. Consciente de l'intérêt patrimonial de la cité, la Commune d'Ixelles avait proposé son classement en 2003. Malheureusement, cette proposition n'a pas été transmise à la CRMS. **La Commission déplore que cette initiative n'ait pas suivi son cours car la proposition mérite d'être prise en compte.** Outre une protection légale, il y aurait également lieu de développer un **outil pour gérer de manière efficace l'évolution de la cité, ainsi que pour guider et évaluer les différentes demandes de rénovation/transmutations des maisons tout en respectant leurs caractéristiques d'origine.** La Commission se tient à la disposition de la Commune pour l'aider à mettre sur pied un tel plan de gestion et à lui montrer des exemples déjà réalisés dans ce domaine (par ex. le plan de gestion établi pour les cités-jardins Le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort).

Pour ce qui concerne les travaux proposés dans le cadre de la présente demande, la CRMS se prononce comme suit.

La principale intervention consiste en la démolition de l'entièreté de l'annexe arrière existante pour la remplacer par un nouveau volume, vitré sur toute la largeur de la façade arrière. **La Commission estime qu'il s'agit d'une intervention trop importante, qui nuirait à la lisibilité**

de la façade arrière et qui entraînerait la disparition d'une partie originelle de la maison, à savoir l'annexe composée de 2 pièces en enfilade située contre la partie gauche de la façade arrière. A l'origine, cette annexe donnait accès à une petite cour intérieure, qui a été fermée de manière peu adéquate par après. La Commission peut, dès lors, entièrement souscrire à l'enlèvement de l'annexe constitué de panneaux en tôle ondulée, qui nuit à la perception de la maison.

Si la Commission estime que la nouvelle annexe projetée conviendrait peu à la maison, elle peut néanmoins comprendre le souci du demandeur d'améliorer l'éclairage naturel des pièces arrière et du milieu de la maison. Elle estime toutefois que ceci devrait se réaliser dans un plus grand respect du bâti existant et sans prolonger davantage la profondeur de la maison du côté gauche (côté de l'ancienne courette). En effet, en prolongeant l'enfilade des pièces de ce côté jusqu'à une longueur totale de ca.13m, la pièce du milieu risque de devenir encore plus sombre. Dès lors, la Commission demande de revoir le projet et formule, dans ce cadre, les recommandations suivantes :

- **L'annexe d'origine du côté droit devrait être conservée de manière à préserver la disposition originelle de la maison.** Afin d'en améliorer l'éclairage naturel, la CRMS pourrait souscrire à une plus grande **ouverture de la façade arrière** de cette annexe, donnant sur le jardin.

- **La fermeture d'une partie de la cour d'origine pourrait être acceptée. Toutefois, il serait judicieux de limiter la profondeur de cette nouvelle annexe à la profondeur de la première pièce de l'annexe existante du côté droit. De cette manière on préservera la lisibilité de la façade latérale (marquée par un léger décalage entre les deux pièces), ainsi que la connexion entre l'annexe et la courette (porte latérale existante).** Les articulations entre la nouvelle annexe de gauche et les deux pièces qui y sont liées pourraient éventuellement être revues (agrandissement des baies existantes) dans un objectif d'améliorer l'éclairage et d'optimiser le fonctionnement.

Cette révision du projet devrait vraisemblablement aller de pair avec une inversion du programme : la cuisine serait mieux installée dans la partie arrière de la maison et l'aménagement du salon dans la principale pièce à rue.

Enfin, la Commission encourage **le maintien et la restauration d'un maximum d'éléments et de finitions d'origine, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la maison.** Dans ce cadre, elle insiste, en particulier, sur la **conservation et la restauration des menuiseries extérieures** (châssis, portes) qui semblent être d'origine. Elle ne peut donc pas souscrire à leur remplacement par des éléments en aluminium laqué, tel que les plans le proposent. Seuls les éléments irrécupérables pourraient être remplacés par des modèles identiques. Pour ce qui concerne le vitrage, la Commission préconise le maintien du simple vitrage. Dans ce cadre, elle 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.

Pour conclure, la Commission demande de réétudier le projet en fonction des remarques mentionnées ci-dessous. Elle se tient à la disposition de la Commune et du demandeur pour apporter son aide à la conception d'un projet qui essaye de répondre à la fois au souhait

légitime pour améliorer le confort de la maison, et au souci de la Commune et de la CRMS de préserver les principales caractéristiques de la maison et son intérêt patrimonial.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. AATL – DMS (O. Goossens) et DU (V. Henry)