

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**A.A.T.L. – D.U.**  
**A l'attention de**  
**Monsieur Albert GOFFART**  
**Directeur**  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 04/pfd/155967  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.806/s.351  
Annexes : 9 plans

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue Gustave Demanet, 27-43 – Cité Wannecouter.**  
Réhabilitation de neuf maisons individuelles.  
(*Dossier traité par M. Fr. Timmermans*)

En réponse à votre lettre du 25 juin 2004, en référence, réceptionnée le 9 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 août 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserve.

La demande porte sur la rénovation intérieure et extérieure de deux blocs de maisons de la cité-jardin Wannecouter sans en modifier leur volume. Dessinée par l'architecte Robberechts en 1922, elle comprend 43 maisons dont la plupart ont déjà fait l'objet de transformations importantes. Les deux groupes concernés par la demande regroupent respectivement 4 et 5 habitations.

Bien que la CRMS regrette que les plans de démolition ne donnent pas une idée précise de la situation existante, -ce qui aurait permis une meilleure évaluation de chacune des interventions-, elle observe que les modifications respectent la structure parcellaire et le principe général des maisons mitoyennes, ce qui est positif.

Les transformations intérieures sont relativement lourdes, mais la CRMS ne s'y oppose pas. Par contre, les transformations extérieures vont dans le sens d'une banalisation de l'architecture alors que cet ensemble mérite une attention particulière.

#### Intérieurs

A l'exception du niveau de la cave, les murs porteurs sont démolis entre la façade avant et la façade arrière. L'intervention aurait pu être moins lourde du point de vue de l'organisation interne, mais la Commission l'accepte en raison du respect de l'autonomie des maisons (conservation des mitoyens) qui constitue la principale qualité du projet tant du point de vue du concept que du point de vue constructif.

Les cages d'escaliers sont démontées, la plupart étant renouvelées au même emplacement, et les cheminées sont supprimées.

L'intégration d'un WC au rez-de-chaussée et d'une salle de bain au premier étage et dans le grenier participent également à la modernisation de ces immeubles. La CRMS observe que la nouvelle occupation des combles donne lieu à une isolation de la toiture. Elle insiste pour que la ventilation de la charpente soit assurée correctement.

La CRMS ne s'oppose pas à la démolition des annexes arrière apparues progressivement après la construction.

### Façades

Certaines traces indiquent qu'à l'origine les façades étaient partiellement enduites ou peintes. Les plans annoncent qu'elles seront nettoyées et rejointoyées mais aucune indication n'est donnée sur la méthode à suivre. La Commission encourage l'auteur de projet à se documenter sur la situation d'origine. A défaut, elle demande que ces travaux soient réalisés dans les règles de l'art et qu'une même ligne de conduite soit prise pour l'ensemble de la cité.

Le projet prévoit le remplacement de toutes les portes d'entrée par de nouvelles portes en bois. Cette intervention n'étant pas détaillée, la CRMS suggère de se référer à la situation d'origine pour le modèle des portes. Par contre, d'autres portes ainsi que plusieurs châssis en bois sont ou ont déjà été remplacés par de nouveaux éléments en PVC, comme c'est le cas pour une grande partie de la cité.

De manière générale, la CRMS recommande de restaurer ou remplacer à l'identique (si nécessaire) les portes et châssis d'origine. Pour des raisons esthétiques mais aussi d'hygiène du bâtiment, elle encourage le placement généralisé de châssis en bois et le simple vitrage (sauf si le calcul du K montre qu'il n'y a pas de risque de condensation sur les parois intérieures des façades).

### Toitures

Le projet consiste à refaire à l'identique la toiture à l'exception des corps de cheminée et des arêtiers qui sont démolis. De nouvelles fenêtres sont placées dans le versant arrière des toitures.

La CRMS estime que la démolition des arêtiers entame inutilement l'aspect esthétique de la cité et demande la conservation de ces éléments particulièrement caractéristiques de l'ensemble concerné.

Elle demande également d'opter pour la couverture des lucarnes en tuiles plates au lieu des ardoises.

En conclusion, la Commission ne s'oppose pas au principe de modernisation des maisons aux conditions énoncées ci-dessus. Elle encourage toutefois les gestionnaires à réfléchir de manière globale sur l'ensemble de la cité de façon à intervenir sur base d'un plan valable pour toute la cité et non au cas par cas, notamment en matière de baies (portes et châssis), couvertures des toitures, enduits et peintures en façade, etc.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO  
Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.

J. DEGRYSE  
Président