

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur Fr. TIMMERMANS, Attaché**  
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 01/PFD/148760  
N/réf. : AVL/CC/AND-2.57/s.426  
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : ANDERLECHT. Cité-Jardin *La Roue*. Plaine des Loisirs, 1-36 / rue des Huit Heures, 1, 3-4, 6-10, 12-25, 27-30, 36, 38, 44, 46, 48, 50, 54, 56 et 60..  
Remplacement des châssis. Demande de régularisation.  
(Dossier traité par : Sandrine BUELINCKX)

En réponse à votre lettre du 20 décembre 2007 sous référence, réceptionnée le 21 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 9 janvier 2008 concernant l'objet susmentionné.

## **1. Contexte de la demande**

La demande introduite par le Foyer Anderlechtois porte sur le remplacement des châssis et des portes d'entrée de 65 maisons de la cité-jardin de *La Roue* : 35 maisons de la rue des Huit Heures et de 30 maisons de la plaine des Loisirs, qui sont sa propriété.

La cité de *La Roue* constitue un jalon essentiel dans l'histoire de l'habitat social en Belgique, et de la reconstruction après la Première Guerre mondiale. A l'époque, elle accueille un chantier expérimental qui sert de laboratoire à la Société Nationale des Logements à Bon Marché pour tester différentes typologies, différents matériaux et différentes techniques constructives, appliqués ensuite à l'échelle du pays pour la construction des cités de logements sociaux. Parallèlement au chantier expérimental, un ensemble de quelque 600 maisons individuelles est réalisé sous forme de rues et de places. Les maisons concernées par la présente demande en font partie.

La plaine des Loisirs est un vaste terre-plein souligné par des arbres majestueux et cerné de cottages édifiés en mitoyenneté. Il s'agit d'un des espaces structurants les plus importants de la cité de *La Roue*. Un de ses côtés est formé par la partie centrale du côté pair de la rue des Huit Heures qui constitue, avec la plaine et les rues adjacentes, un ensemble architectural homogène et de très grande qualité. Les maisons unifamiliales sont de plusieurs types différents et leurs baies sont normalisées (châssis de deux ouvrants sous imposte fixe au rez et de trois travées sous imposte fixe au premier étage). La typologie de cottage de l'ensemble est essentiellement caractérisée par un vocabulaire simple et une grande économie de moyens : toitures basses, pignons et châssis à petits bois.

## **2. Objet de la demande**

**Contrairement à son intitulé, la demande actuelle porte, en partie, sur la régularisation de châssis déjà remplacés et, en partie, sur le renouvellement de châssis d'origine qui ont été conservés jusqu'ici. Cette demande n'est pas motivée dans le dossier et les remplacements (déjà effectués et nouvellement proposés) ne sont pas des « renouvellements à l'identique ». Ils modifient l'aspect des façades étant donné qu'ils présentent des différences dans les divisions, les proportions, les largeurs, les profils et les couleurs par rapport aux châssis d'origine.** La demande ne mentionne pas de nouveaux travaux réalisés cet été, relatifs au placement en façades principales de dispositifs destinés à ventiler les maisons ne disposant pas du chauffage central.

### **3. Situation d'origine des maisons concernées par la demande**

Bien que de types différents, les maisons comportent toutes :

- une porte et un châssis avec deux ouvrants sous imposte fixe au rez-de-chaussée ;
- un châssis avec deux ouvrants encadrant 1 vitrage fixe, sous imposte fixe à l'étage.

Toutefois, les châssis du rez-de-chaussée des maisons du côté impair de la rue des Huit Heures sont différents de ceux des autres maisons de la rue et de la plaine des Loisirs : 2 ouvrants divisés chacun en 6 carreaux par des petits fers, sous imposte fixe divisée en 4 petits carreaux par 2 fers et 1 pièce de bois (au lieu de 2 ouvrants divisés en 4 carreaux par des petits bois sous imposte fixe divisée en 3 carreaux pour la majorité des cas).

A l'origine, les châssis ainsi que les volets (rez-de-chaussée) étaient peints en vert et blanc ou en brun et blanc, selon les regroupements, dont il reste aujourd'hui quelques témoins. En fonction de leur typologie, les façades étaient (et sont toujours, pour certaines), réalisées en maçonnerie de brique ou partiellement enduites et, dans ce cas, recouvertes d'un badigeon ocre jaune.

### **4. Situation actuelle: les défauts des nouveaux châssis**

La visite des lieux a montré qu'une grande partie des travaux avait été réalisée sans permis, il y a parfois plusieurs années. Les châssis de remplacement sont des éléments en bois « standards », qui ont peu à voir avec les proportions, les divisions, les profils et les couleurs des éléments d'origine. L'élargissement des sections de bois et la pose de double vitrage a eu pour conséquence une diminution de l'éclairage naturel d'environ 20%. La pièce d'appui des châssis ne présente pas de nez débordant sur l'appui de fenêtre extérieur, ce qui ne garantit pas une protection correcte contre les infiltrations d'eau et l'humidité. Les châssis sont uniformément peints en blanc au lieu de reprendre les couleurs qui caractérisaient les différents ensembles. Les volets du rez-de-chaussée ont souvent disparu.

Toutefois, plusieurs maisons appartenant au Foyer Anderlechtois ont conservé leur aspect d'origine. Il s'agit de :

- 6 maisons rue des Huit Heures

Côté impair : 1 (angle), 9, 13, 15 et 17 (angle).

Côté pair : 18.

N.B. D'autres maisons ont conservé leurs portes et/ou leurs volets d'origine : 28, 30, 36.

Les châssis d'origine du côté impair de la rue des Huit Heures sont les seuls des 65 maisons concernées par la demande qui présentent, au rez-de-chaussée, des châssis aux divisions différentes. Cette particularité doit être conservée. Par contre, les maisons du côté pair (c'est-à-dire le côté qui donne sur la plaine des Loisirs) comportent des châssis qui ont les mêmes caractéristiques que ceux de la plaine.

- 8 maisons plaine des Loisirs

Côté impair : 7, 9, 13, 15.

D'autres maisons du côté impair ont conservé leurs portes d'entrée et/ou leurs volets au rez-de-chaussée, il s'agit des numéros : 1, 11, 19, 25, 27, 29, 33, 35.

Côté pair : 12.

D'autres maisons du côté pair ont conservé leurs châssis et menuiseries au rez-de-chaussée : 24, 32 et/ou leurs portes : 30, 34, 36.

Parmi les maisons dont les façades n'ont pas été modifiées, 4 sont à l'abandon (certaines depuis 8 ans) : les n° 1, 17, 18 rue des Huit Heures et 34 plaine des Loisirs. D'autres maisons appartenant

à l'ensemble concerné par la demande sont également à l'abandon bien que leurs châssis aient déjà été remplacés. C'est le cas des n° 23, 25 et 30 rue des Huit Heures. En tout, une dizaine de maisons sur les 65 sont donc à l'abandon, certaines dans un état préoccupant.

La visite sur place a également montré que les façades des maisons dont les châssis avaient été remplacés s'étaient vues, dans un second temps (été 2007), mutiler par une sorte de « casserole en inox » d'une cinquantaine de centimètres de diamètre munie de ventelles d'aération. Ces travaux ont vraisemblablement été réalisés pour ventiler des locaux que les nouveaux châssis ont étanchéifiés (risque d'émanations de CO<sub>2</sub> et taux d'humidité). Ces éléments, pour lesquels il n'y a pas de demande de permis, modifient également l'aspect des façades car ils sont placés de manière très visible, à hauteur du rez-de-chaussée, entre la porte d'entrée et la fenêtre. Sur place, des habitants ont signalé qu'ils avaient obstrué l'orifice d'aération depuis l'intérieur pour économiser l'énergie.

#### **5. La nouvelle proposition de châssis**

La demande introduite est simplement accompagnée des élévations des façades. ***Les châssis proposés sont identiques pour toutes les maisons alors que la situation existante est différente plaine des Loisirs et rue des Huit Heures. La nouvelle proposition ne correspond ni à la situation existante, ni à la situation d'origine*** (voir plus haut pour la différence entre la rue des Huit Heures et la plaine des Loisirs). Les nouvelles divisions (6 petits carreaux dans les ouvrants au lieu de 4 généralement) résultent du fait que les sections de bois des nouveaux châssis sont beaucoup plus épaisses que celles des châssis d'origine et que les petits carreaux seraient difformes si l'on conservait la division d'origine. Les nouveaux châssis à petits bois proposés ne sont pas détaillés dans la demande (ni plans, ni coupes). Le fait que, dans la plupart des cas, les châssis ont déjà été remplacés laisse penser que les demandeurs proposent seulement une « amélioration » de l'aspect et que ***les nouvelles subdivisions des petits carreaux seront exécutées à l'aide de baguettes simplement collées sur le double vitrage.*** Pour les châssis d'origine encore en place actuellement, il est proposé de poursuivre les travaux de la même manière. Rien n'est précisé sur la nécessité ou non de prévoir des ventilations en inox pour certaines maisons. Les éventuelles transformations intérieures proposées ne sont pas davantage illustrées.

#### **6. Avis de la CRMS**

**La CRMS rend un avis défavorable sur la demande.**

***Si les travaux effectués ne sont pas satisfaisants sur le plan esthétique, ils ne le sont pas davantage sur le plan constructif et de l'hygiène : la pièce d'appui permet les infiltrations d'eau ; l'élargissement des profils a diminué l'éclairage naturel ; le confinement de l'atmosphère a ensuite nécessité l'installation de dispositifs de ventilation qui ont une nouvelle fois endommagé les façades. Ces dispositifs, aujourd'hui bouchés, ne remplissent pas leur rôle, ce qui risque d'avoir des conséquences sur la santé des occupants. La proposition de remédier seulement à la question esthétique en engageant de nouvelles dépenses pour un résultat contestable ne peut être acceptée: les faux petits bois et les divisions fantaisistes ne permettront pas de retrouver la cohérence d'origine des façades ; par ailleurs, les collages sur verre seront d'une grande fragilité.***

**La CRMS demande de ne pas coller de faux petits bois sur les vitrages ; elle demande de ne pas poursuivre sur les maisons demeurées intactes et sur les châssis d'origine les erreurs effectuées par le passé.**

***La campagne de travaux qui a été entamée devrait être poursuivie de manière à améliorer le confort des occupants et à réaménager les maisons à l'abandon. La CRMS propose de procéder comme suit :***

***Amélioration des châssis déjà renouvelés :***

- ajouter un nez de protection, avec un profil adéquat aux pièces d'appui des châssis de fenêtre afin de remédier aux infiltrations d'eau ;

- repeindre les châssis, portes et volets dans les couleurs adéquates d'origine (vert et blanc ou brun et blanc) pour renforcer le caractère des différents ensembles.

**Travaux aux maisons intactes et aux châssis d'origine:**

- restaurer soigneusement les châssis, portes et volets d'origine ou, si leur état ne le permet pas, les remplacer à l'identique (mêmes profils, mêmes divisions, vrais petits bois ou petits fers, couleurs adéquates, amélioration éventuelle de l'étanchéité si nécessaire, simples vitrages plus performants) ;
- préserver au maximum la flexibilité des plans et leurs qualités spatiales, ce qui ne doit pas empêcher l'augmentation du confort.

L'état de la cité de *La Roue* est aujourd'hui très préoccupant, les propriétés privées étant souvent plus altérées encore que les maisons du Foyer Anderlechtois (même si elles semblent dans un meilleur état d'entretien). Le manque de coordination des interventions et le manque de moyen pour les réaliser correctement grève dramatiquement l'avenir de l'ensemble. **Celui-ci ne peut être assuré qu'au moyen d'un plan de gestion global** (comme celui qui a été réalisé avec succès pour les cités-jardins *Le Logis* et *Floréal* à Watermael-Boitsfort).

Le plan de gestion devrait comprendre :

- une étude du parti urbanistique et des espaces structurants de l'ensemble de la cité ;
- la réalisation d'un inventaire de ses différentes phases constructives ;
- la réalisation d'un inventaire des différents types de maisons de chaque phase ;
- un diagnostic des principaux désordres ou problèmes rencontrés selon les différents types répertoriés ;
- la réalisation de prescriptions et de détails d'exécution permettant l'entretien (remplacement de certaines pièces, polychromie des menuiseries), l'amélioration éventuelle ou, dans certains cas, le remplacement à l'identique des éléments endommagés.

Pour se donner les moyens de financer ce plan et de le mettre en oeuvre, **la CRMS exhorte la commune de demander le classement de la cité comme ensemble et comme site** : son intérêt est exceptionnel non seulement au niveau local, mais aux niveaux national et international. Ce statut particulier l'aidera non seulement à financer les études préalables au plan de gestion, mais à le mettre en oeuvre de manière efficace, avec l'aide de subsides allant de 40 à 80% du montant des travaux.

La CRMS propose son aide à la Commune pour la renseigner sur les avantages et obligations liés au classement. Elle prendra contact avec elle prochainement à ce sujet.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans  
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Sam Plompen  
- Commission de concertation de la Commune d'Anderlecht