



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Ixelles
Service Urbanisme
Monsieur Frederic Letenre
Chaussée d'Ixelles, 168A (2e étage)
1050 Bruxelles

V/Réf. : CIT/URB/AS/2018/406(corr.:Laetitia van Dam)
N/Réf. : AA/ IXL20246_630_CiteVolta_Relais
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Cité Volta - Rue du Relais 2-14 (arch. J. CALUWAERS, 1914-1925).
Rénovation et extension d'un ensemble de logements sociaux.
Demande de permis d'urbanisme portant sur **▪ Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 19/11/2018, reçu le 20/11/2018, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 5/12/2018 concernant le permis d'urbanisme sous objet.

Objet de la demande

La cité Volta mêle, dans un style pittoresque, maisons unifamiliales et immeubles à appartements conçus à partir de 1914 et bâtis à partir de 1925 pour la Société anonyme des Habitations à Bon Marché d'Ixelles par l'architecte JJ Caluwaers.

Desservi par les rues Victor Semet, de la Probité, rues des Brebis, de l'Ordre, du relais et Volta, l'ensemble de la Cité Volta abrite 113 habitations sociales. JJ Caluwaers construisit également la Cité Vandeuren, à proximité immédiate. La Cité Volta est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier et est inscrite en ZICHEE au PRAS.

La Cité Volta adopte l'esprit et la typologie typique d'une cité -jardin. Elle se caractérise par ses élévations de style éclectique à connotations pittoresques et régionalistes. Celles-ci tirent leur grande qualité esthétique de la mise en œuvre soignée des matériaux et de la richesse des jeux volumétriques et du vocabulaire décoratif : jeu de briques de textures et couleurs variées, frises d'arcature typiques du travail historiciste de Caluwaers, contraste briques/enduits/pierre bleue,... ainsi que par les variations et scansion des élévations aux riches jeux de saillies et de terminaisons.

La demande concerne la rénovation et extension de l'alignement d'immeubles à appartements, situés rue du Relais. Le front de 7 immeubles à appartements à front de la rue du Relais, plus élevés que les maisons dans le reste des îlots de la Cité, alterne des blocs de 3 travées et de 4 niveaux sous toit plat, aux extrémités et au centre, avec des blocs intermédiaires de 5 travées et trois niveaux sous bâtière (toitures en tuiles rouges). Les combles des blocs intermédiaires sont éclairés par une lucarne implantée respectivement à l'aplomb de chacune des travées, sauf dans la travée d'escalier axiale. Ils présentent un travail volumétrique remarquable.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Carte postale ancienne non datée (circa 1930) Collection privée

Les immeubles de l'ancienne cité ouvrière sont devancés de jardinets clos par un muret. Une entrée individuelle par parcelle donne accès aux appartements (cages d'escaliers communes) depuis le trottoir. Devenue plaine de jeux, une large parcelle dans l'intérieur d'îlot compris entre les rues du Relais et Victor Semet semble avoir été dès l'origine dévolue à un jardin commun (plus particulièrement un séchoir).

Projet de rénovation

Le projet prévoit de revoir les plans par une nouvelle répartition de logements et par la création de duplex. Les entrées et cages d'escalier existantes sont conservées mais de nouveaux accès sont créés en intérieur d'îlot. Tous les planchers sont remplacés, par des nouveaux complexes de sol, pour des questions de stabilité, de normes énergétiques, acoustiques et RF.

La façade avant est conservée et de nouveaux châssis plus performants sont reconstruits à l'identique (matériaux et divisions). Les lucarnes avant d'origine couronnant les travées sont supprimées au profit de fenêtres de toiture de largeur comparable aux lucarnes qui se projettent, hors plan de toiture, en surhausse.

Des extensions sont prévues en façade arrière pour agrandir certains séjours ou des chambres ou pour créer des terrasses intérieures. Ces extensions sont de l'ordre de +/- 100m² (on passe de 4554 m² à 4656 m²) et ont pour objectif d'améliorer l'habitabilité. Les façades arrière sont revues en profondeur, y compris au niveau des châssis.

Au niveau PEB, il est prévu d'isoler toutes les façades par l'intérieur et de créer de refaire les toitures avec isolation ce qui suppose une rehausse de quelques 10 cm.

Les zones de reculs sont réaménagées avec conservation des cerisiers du Japon existants et de grandes zones de pleine terre, avec l'aménagement d'accès et chemins/rampes pour les PMR. Le jardin collectif est réaménagé en intérieur d'îlot avec de nouvelles délimitations des jardins privés.

Avis

La CRMS se réjouit que l'ensemble des cités Volta et van Deuren fasse l'objet d'une opération de requalification et d'amélioration de l'habitabilité des logements pour offrir des habitations sociales de qualité dans un cadre architectural et patrimonial de grand intérêt. Les cités van Deuren et Volta

2/4



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

nécessitaient sans conteste une opération de rénovation afin d'optimiser la qualité de vie des logements et d'offrir des équipements et des installations techniques dignes des habitants, tout en inscrivant le projet dans une démarche environnementale.

Cependant, l'histoire, la typologie, l'architecture, l'urbanisme des cités ixelloises justifient amplement que le dossier soit également évalué sur le plan patrimonial. A cet égard, la CRMS regrette de n'avoir été ni contactée ni consultée lors des phases précédentes de l'opération globale de rénovation.

Sa présente analyse n'en est pas facilitée.

Il n'est en effet ni aisé ni cohérent de formuler un avis réduit à une seule portion des cités, tant parce qu'il s'agit d'un ensemble cohérent, proposant une combinaison variée de typologies (immeubles à appartements, petites maisons, ...) d'architecture homogène, que parce que les interventions (déjà réalisées) ont, sauf pour les façades avant, déjà été extrêmement interventionnistes.

La CRMS apprécie que le présent projet, comme les précédents, porte une attention particulière au respect des façades avant, conservées et restaurées, à l'exception toutefois des nouvelles lucarnes en façade avant qu'il conviendrait de restaurer dans leur situation originelle pour ne pas dévaloriser l'ensemble qui fait l'objet d'une attention particulière. Elle attire l'attention sur l'impact des remontées de toitures (10cm) au niveau des détails de raccord et demande de ne pas négliger ce détail du dossier

Toutefois à l'intérieur et à l'arrière, la CRMS constate que les choix posés, tant d'un point de vue programmatique (type de logement) que de réponses aux enjeux de confort et d'environnement de confort, imposent de très lourdes interventions sur le bâti. Cela pose question à la CRMS. Trois points l'interpellent particulièrement :

- 1) **Emprise des démolitions** (tous les planchers, 40% de la façade arrière, toutes les toitures) : qu'en est-il, in fine, du bilan environnemental de ce type d'intervention lourde (démolition-reconstruction) qui représente une énergie importante en plus de produire une masse importante de déchets ? Des opérations de réhabilitation et de rénovation plus douces sont possibles dès lors que la performance énergétique du bâtiment ne se limite pas à se mesurer par sa consommation de fonctionnement mais qu'elle considère également l'énergie grise afin de déterminer la facture énergétique globale. Ce point mériterait d'être analysé. Il serait regrettable que les questions de stabilité et de mise aux normes justifient à elles seules une telle opération assimilable à du façadisme.



En vert, l'emprise des démolitions. Extrait du dossier

- 2) **Inversion partielle du système original de distribution/circulation** : sans qu'elle s'accompagne d'une augmentation significative du nombre de logements (53 et avant 52), la nouvelle répartition programmatique impose la création de nouvelles entrées côté intérieur



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'îlot. Celles-ci donnent accès, notamment, à des logements en duplex. Originellement, il n'y avait pas de duplex et toutes les entrées s'organisaient depuis la rue, via une zone de recul assurant l'interface public-privé. L'arrière était réservé à un jardin collectif (ancien séchoir) autour duquel les constructions s'articulaient. Cette typologie est typique des cités jardins et témoigne de la conception sociale et urbanistique de l'époque. Elle est aussi un symbole de la coopération entre les membres de la ville-jardin et du rôle des espaces communs. Modifier les séquences d'entrée modifie fortement la compréhension du système d'organisation spatiale d'origine et du rapport des immeubles avec l'espace tantôt urbain tantôt jardin commun. La dimension paysagère et les hiérarchies d'espaces entre l'extérieur et l'accès aux logements en sont impactées.

- 3) **Modifications des façades arrière** : Si la CRMS salue l'usage de la brique pour les nouvelles interventions qui permet de conserver une unité de matériau (et non d'opter pour un traitement « en rupture » comme c'est plutôt le cas des extensions blanches de la cité Vandeuken), elle demande toutefois d'étudier une formule patrimoniale plus respectueuse des façades arrières (et de leurs châssis), d'autant qu'il s'agit des seules à être encore conservées jusqu'ici. De typologie et d'architecture fonctionnelle, leur caractère secondaire participe à la composition de l'ensemble et à la typologie typique de la cité. La CRMS recommande d'étudier une formule qui limiterait les interventions contemporaines à des travées clairement définies et ponctuelles (les extensions) et ailleurs, là où la brique ancienne est conservée, d'opter pour une restauration avec conservation de la typologie originelle des châssis.

Pour conclure, la CRMS salue la volonté d'offrir des logements sociaux de qualité et le souci de respecter l'architecture des façades avant et des halls d'entrée. Toutefois, comme pour les autres phases d'intervention auxquelles elle n'a pas été associée, la CRMS n'est pas favorable à la lourdeur extrêmement conséquente de l'opération. Un programme plus allégé et respectueux des immeubles, y compris de son mode de distribution, de ses planchers, de ses façades arrières, et de ses toitures, permettrait de conserver l'homogénéité d'ensemble de cette dernière partie encore « sauvable » de la Cité Volta tout en offrant des logements de qualité. Elle demande également de revoir les abords (côté rue et côté intérieur d'îlot) dans un plus grand respect des dessins et concepts paysagers d'origine. Enfin, la CRMS demande aussi de renoncer aux nouvelles lucarnes en façades avant et de restituer des modèles originels.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP : M. Briard, M. Muret
Commune Ixelles : laetitia.vandam@ixelles.brussels