



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 11/10/2023

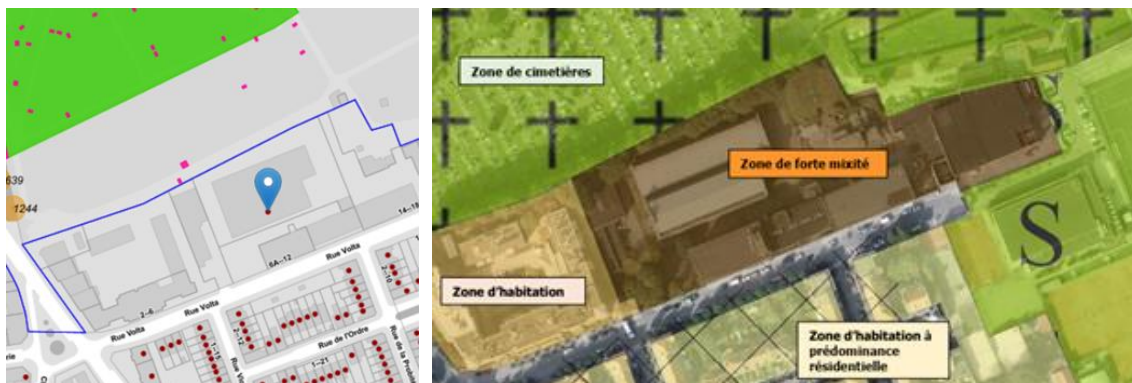
N/Réf. : IXL20552\_714\_PU  
Gest. : BDG  
NOVA : 09/PFD/1864926  
Corr: Michaël BRIARD  
Gaëlle ROBERT

**IXELLES. Rue Volta, 6a-12 (arch. Alphonse BOELENS)**  
(= mitoyen de la zone de protection du cimetière communal d'Ixelles / Inventaire)  
**PERMIS D'URBANISME** : Réaménager un ancien site industriel et de bureaux en logements, bureaux, commerce, services et équipements d'intérêt collectif, construire un nouvel immeuble de 4 appartements à front de rue et aménager un parking en sous-sol comportant 50 emplacements automobiles.

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice Générale,

En réponse à votre courrier du 11/09/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial et plan des affectations (©Brugis - PRAS)



Vue des halles (extr. du dossier de demande - ©Urban.brussels, 2014)

Le site concerné par la demande est mitoyen de la zone de protection du Cimetière communal d'Ixelles classé comme site et comme monument pour certaines parties. L'ancienne salle des machines de la

1/6

centrale d'électricité est reprise à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la région bruxelloise ([https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue\\_Volta/6a/23446](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue_Volta/6a/23446)). Le site comprend plusieurs bâtiments : les halles réalisées par l'architecte A. Boelens en 1911, une ancienne imprimerie des années 50 (située en intérieur d'îlot contre le mitoyen ouest) et des bâtiments de bureaux et d'activité industrielle des années 70 et plus récents, situés à front de rue.

La CRMS est interrogée à la demande de la Commission de concertation d'Ixelles.

## CONTEXTE

Au début du 20<sup>e</sup> siècle, la centrale électrique compte plusieurs bâtiments éclectiques, en brique et pierre, à savoir la halle des machines (Grande halle) et son bâtiment annexe (petite halle/ ancienne salle des chaudières), le dépôt de matériel (avec magasin et bureau des recettes) le long de la rue Volta et une habitation, à l'angle de la chaussée de Boondael et de la rue Volta.

### Situation ancienne



Présentation du site dans sa situation d'origine (©CRMS)

Dans le courant du 20<sup>e</sup> siècle, le site évolue avec la démolition de l'habitation et du dépôt de matériel. L'intérieur de la grande halle est transformé par l'ajout de niveaux intérieurs (dalles de béton), d'ascenseurs, et certains compartimentages. L'enveloppe est nettoyée et restaurée au début du 21<sup>e</sup> siècle et elle reçoit de nouveaux châssis. La halle secondaire est également divisée par une dalle de béton. Sa charpente métallique (sheds) remonte-t-elle à l'origine de la construction ? Elle a été partiellement modifiée en sa partie centrale, désormais mansardée. Dans les années 50 et 70, une imprimerie et des bureaux-ateliers sont construits.



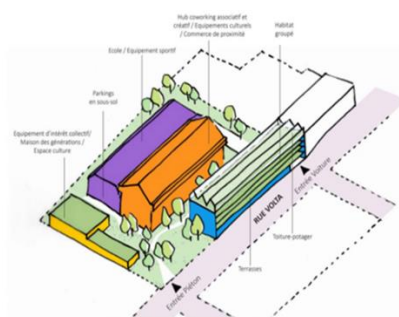
Élévation d'origine des halles, 1911 (Archives Communales d'Ixelles-ACI TP 66 farde 118) - Vues de la petite halle et de sa charpente (extr. du dossier de demande)

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Deux réunions de projet ont été organisées préalablement à la présente demande, concernant la réaffectation du site en logements (habitat groupé), bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif.

Lors de la première réunion (21/01/2022), la CRMS – tout en étant favorable au programme mixte - demandait de revoir la rehausse de la petite halle, à la fois pour préserver les vues depuis le cimetière comme celle de la lisibilité de la façade de cette annexe. Elle précisait ses remarques de la manière suivante :

- conserver l'entièreté de la façade de la petite halle,
- la rehausse ne peut excéder en hauteur la verrière en brisis de la grande halle,
- une rehausse ponctuelle est possible si elle ne perturbe pas la lecture des éléments patrimoniaux,
- utiliser idéalement un langage contemporain et harmonieux pour la rehausse.



**Programme :**  
Logement (habitat groupé): +/- 4400 m2  
Bureau: +/- 3100 m2  
Equipements: +/- 5500 m2  
HORECA: +/- 800 m2



Visuel présentant le projet lors de la 1<sup>ère</sup> réunion de projet

Lors de la seconde réunion de projet (24/06/2022), la CRMS souscrivait à l'évolution positive concernant la rehausse. Elle demandait toutefois d'être attentif à conserver, voire renforcer, l'écran végétal entre le cimetière et le site de l'ancienne centrale, à soigner le traitement et l'habillage du volume supérieur de la rehausse sur la petite halle, et à documenter la charpente métallique de celle-ci.

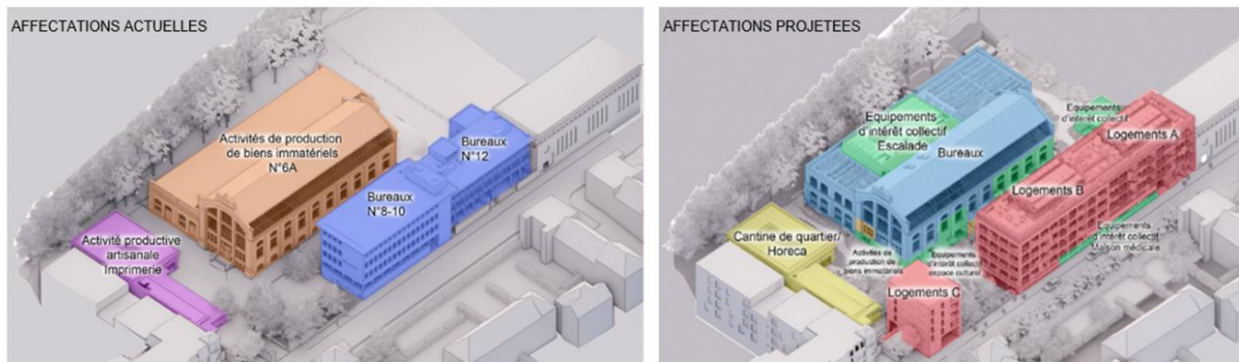


## DEMANDE ACTUELLE

La demande de permis porte sur la réaffectation, la transformation et la rénovation des bâtiments du site (halles, imprimerie, bureaux-ateliers), par un collectif de familles et de professionnels.

Le programme et les modifications se déclinent comme suit :

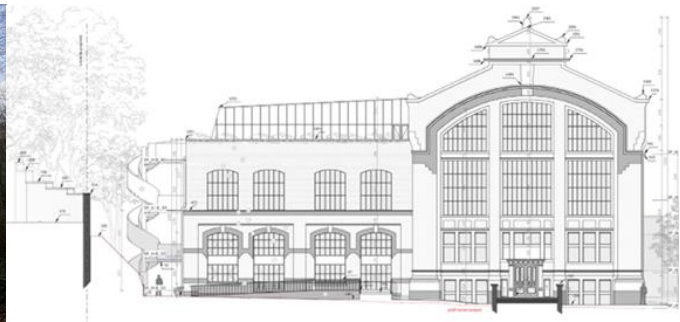
- transformation des anciennes **halles** en bureaux de co-working associatif, salle d'escalade, salle d'évènements et de conférences, et ateliers d'activités de production artisanale. Le projet entend mettre en valeur le caractère patrimonial de la salle des machines, préserver l'escalier et les éléments en ferronnerie, les fermes métalliques, le pont roulant, et préserver la lecture intégrale des façades-pignons. Plus concrètement :
  - ✓ le sous-sol sera dévolu au parking,
  - ✓ les gabarits et les façades de la grande halle sont préservés, les dalles de béton (datant de la rénovation de 2004) seront maintenues, de nouvelles mezzanines seront créées à distance des baies ainsi qu'une nouvelle dalle au dernier niveau, l'atrium sera dégagé (gaines d'ascenseur à démolir) et les escaliers remis en valeur,
  - ✓ concernant la rehausse de la petite halle, elle consiste en un étage en brique, dans un langage architectural proche de l'existant, et en un second volume plus petit (30% de la superficie, hauteur totale de 14m), abritant la salle d'escalade et des gaines d'ascenseur et de ventilation, traité en bardage de tôles métalliques en finition poli-miroir,
  - ✓ la structure de l'escalier extérieur (de secours) en vis, côté cimetière, est allégée,
- transformation profonde des **bâtiments à front de la rue Volta** : habitat groupé de 30 logements (de 1 à 4 chambres) aux étages, avec espaces communautaires et potagers/serres en toiture, avec – peut-être – la réutilisation de l'ancienne charpente de la petite halle. Au rez-de-chaussée, des espaces seront dédiés pour des bureaux (professions libérales) et cabinets (soins à la personne) ;
- rénovation de **l'ancienne imprimerie** en salle d'évènements, cantine de quartier ...
- construction, le long de la rue Volta, d'un **nouvel immeuble** comprenant 4 appartements aux étages et un porche d'accès au rez-de-chaussée. Cette construction nécessite l'abattage de trois arbres, mais trois sujets de qualité seront replantés ;
- création d'espaces verts partagés : le site, très minéral, sera transformé en parc/jardin arboré et verdoyant, sans véhicules motorisés. Les façades, escaliers, ... seront l'occasion de faire pousser des plantations, les surfaces imperméables pavées seront remplacées par des chemins en pavé perméables drainants (réemploi) et des parterres de plantation (plantations basses, moyenne et haute, essences indigènes). L'abattage de huit arbres (pour permettre le passage SIAMU et la construction du réseau d'égouttage/citernes) sera équilibré par la plantation d'une vingtaine d'arbres ;
- de manière générale, les principes d'une architecture durable, avec la réutilisation maximale des matériaux, et l'objectif d'optimiser au mieux les sources d'énergie sous-tendent le projet.



Affectations actuelles et projetées (extr. du dossier de demande)



Visuel présentant l'actuel projet (extr. du dossier de demande)



La petite halle : vue existante – Élévation projetée des halles, avec la rehausse et l'escalier de secours (extr. du dossier de demande)



Les bâtiments le long de la rue Volta : vue existante et situation projetée (extr. du dossier de demande)



L'ancienne imprimerie en intérieur d'îlot : vue existante et situation projetée (extr. du dossier de demande)



Vue générale projetée (extr. du site internet du collectif Volta - <https://voltaxl.org/>)

## AVIS

Tout en redisant son avis favorable sur la réaffectation du site, sur la rénovation des halles qui permet leur préservation et sur les enjeux généraux du projet, la Commission émet les remarques suivantes :

- concernant la petite halle, l'Assemblée accepte la disparition de l'acrotère pour permettre la réalisation de la rehausse dans le langage et les matériaux proposés. Toutefois, elle marque son souhait que la charpente qui sera démontée soit mieux documentée (une approche historique de cette toiture fait défaut) et demande de faire tout ce qui est possible pour assurer son réemploi dans le site;
- concernant les vues depuis le cimetière, la Commission demande que l'écran végétal entre ce dernier et les halles soit renforcé. Elle estime que compter sur les arbres existants côté cimetière n'est pas suffisant, qu'il faut déjà prévoir une régénération de cet écran en prenant en compte les deux propriétés et qu'il faut assurer cette transition paysagère. Il convient de replanter cette lisière, de manière adaptée, avec idéalement l'aide d'un paysagiste ;
- concernant le site de manière générale, l'Assemblée préconise de réaliser une étude phytosanitaire des arbres présents et de s'y référer pour adapter et motiver le choix des abattages et des replantations. Si le projet architectural semble bien réfléchi, il semble plus lacunaire en terme paysager, la collaboration avec des architectes-paysagistes serait souhaitable afin de donner au site toute une nouvelle valeur paysagère;
- Bien qu'il y avait là à l'origine un bâtiment plus bas, la construction du nouvel immeuble C impose un grand nombre d'abattage, une densification à rue et des modifications de perspective vers les halles, depuis la rue. Le plan paysager pourrait également s'adresser à ce volet du dossier pour assurer des transitions moins abruptes ?

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [mbriard@urban.brussels](mailto:mbriard@urban.brussels) ; [grobert@urban.brussels](mailto:grobert@urban.brussels) ; [leirens@urban.brussels](mailto:leirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ;  
[urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;