

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 03/PFU/661694 et 2268-0029/45/2018-038 Pu
N/Réf. : AA/BDG/BSA20003 /s.626
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue de la Fondation, 39-45

Restauration des façades et de la toiture, rénovation des intérieurs, transformation de 4 logements en 2 unités familiales, restauration et rénovation des abords.

Permis Unique

En réponse à votre courrier du 17/07/2018, reçu le 10/09/2018, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous réserves* émis par notre Assemblée en sa séance du 12/09/2018.

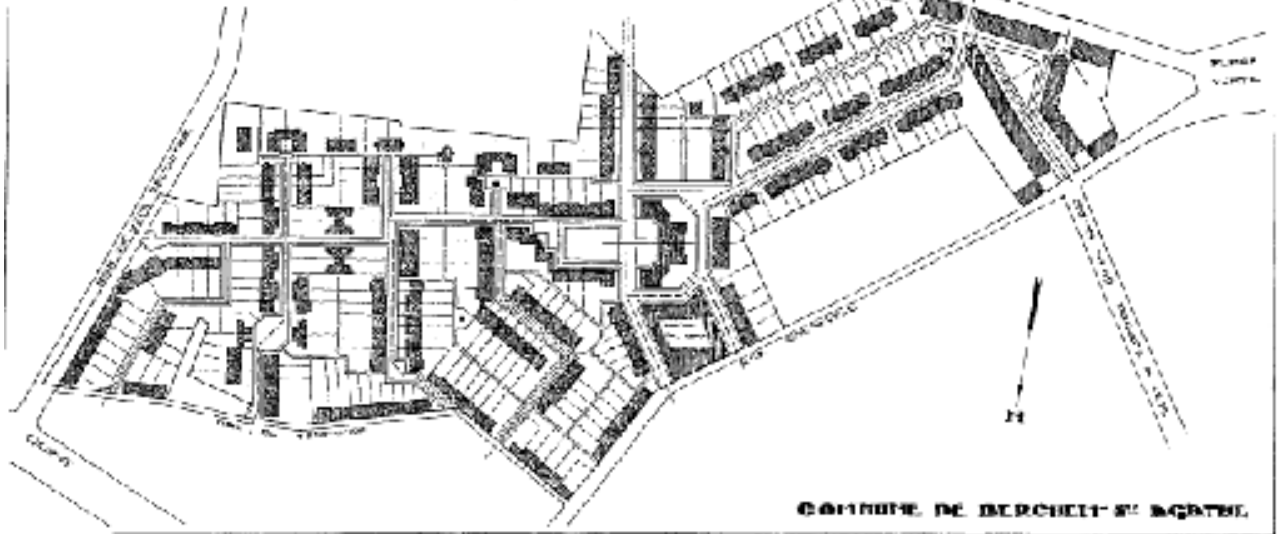
La Cité Moderne est classée comme ensemble (AG 07/09/2000), le bâtiment dont il est question fait partie de cet ensemble.

Contexte

La Cité Moderne érigée entre 1922 et 1926 est l'œuvre de Victor Bourgeois (1897-1962) mandaté par la société coopérative de la Cité moderne. Elle témoigne de l'engagement de son concepteur pour l'architecture cubiste en tant qu'expression architecturale, également régénératrice des modes de construction. Une douzaine de plans-type a été mis au point pour gérer la planification des logements.

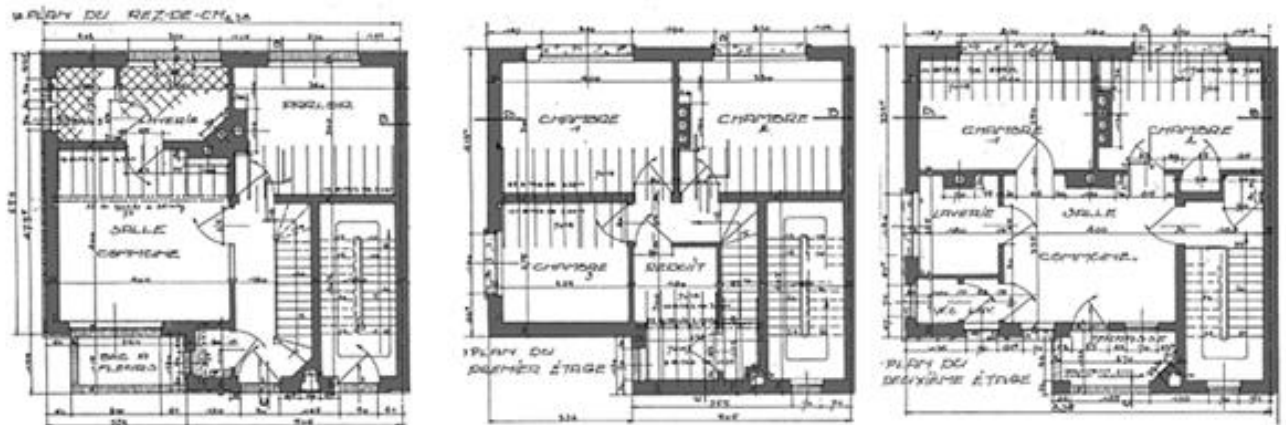
Le bâtiment en question appartient au type C dit « *bovenhuis* ». Il présente la particularité d'offrir à chacun des logements (deux par unité) une entrée indépendante accessible depuis la rue. On compte donc deux portes à rue et deux cages d'escalier par unité. Un premier logement, conçu en duplex, occupe le rez-de-chaussée et le premier étage et l'autre logement est un appartement situé au deuxième étage. En plus d'un petit jardin, le premier logement compte au rez-de-chaussée (selon la dénomination indiquée sur les plans de V. Bourgeois) : une salle commune, un parloir, une laverie à laquelle est annexée une petite pièce de 2 m² appelée « bains » et, au premier étage, trois chambres. Le second appartement comprend une salle commune, deux chambres, une laverie et une terrasse. La distribution de ces locaux est claire et ordonnée selon un schéma qui annonce l'architecture minimaliste (la salle commune est séparée du parloir, la laverie est séparée de la salle commune, ...) au prix toutefois de quelques contorsions structurelles.

LA CITE MODERNE



Le plus ancien plan d'urbanisme connu à ce jour (employé pour la première adjudication lancée le 24 août 1922)

Le type C se rencontre systématiquement en fin d'alignement signalant le croisement de voiries grâce à leur plus grande hauteur. Huit *bovenhuizen* de type C ont été répertoriées : rue des Ébats 2-4 et 14-16 ; rue de la Fondation 26-28 ; rue de la Fondation 30-32 ; rue de la Fondation 19-21 ; rue de la Fondation 31-33 et rue de la Fondation 39-45 (seule double *bovenhuis*).



Les plans de V. Bourgeois pour le type C

Les façades de ces immeubles ont subi quelques perturbations, notamment par la fermeture des balcons. Elles souffrent également d'un manque d'entretien. Les intérieurs globalement en mauvais état ont pâti de la superposition d'interventions ponctuelles non coordonnées qui ont eu pour résultat de masquer les qualités intrinsèques de l'architecture. D'ailleurs, ce constat de manque d'unité dans l'entretien et les « rénovations » conduit à une situation générale très disparate, dommageable pour la cohérence et la vision d'ensemble de la Cité. La nécessité d'un plan de gestion patrimoniale, toujours manquant, se fait vraiment ressentir.

Historique du dossier

En 2013, la Société immobilière de Service public de la Cité Moderne *Comensia* a contacté la DMS afin qu'elle constate la difficulté de réaménager simplement le logement du second étage de l'immeuble 39-45, rue de la Fondation : l'exiguïté de l'appartement, l'agencement de l'espace central scandé par 6 portes et une cheminée empêchant l'installation de meubles contre les parois et la présence d'une seule pièce d'eau (si l'espace du balcon-terrasse est restauré) tenant lieu de cuisine et de salle de bains.

Afin d'envisager la problématique dans son ensemble, une étude préalable sur les 8 immeubles de type C a été promue par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Missionné à cette fin, le bureau *Origin* a mené en 2016 une recherche historique et typologique destinée à mieux connaître les particularités, dans le but également de déterminer l'exemplaire le plus représentatif (à savoir celui de la rue des Ébats, 14-16). Les caractéristiques suivantes ont été relevées à cette occasion :

- l'architecture formelle des façades, pureté des formes, géométrie et symétrie, utilisation des matériaux à l'état brut, répétition d'éléments identiques ;
- la polychromie des façades par la différente mise en œuvre de l'enduit et la teinte des menuiseries ;
- l'espace important occupé par les deux cages d'escalier et leur visibilité en façade ;
- l'agencement fonctionnel des locaux, une pièce centrale distribuant les autres ;
- l'ensoleillement naturel de tous les locaux ;
- les menuiseries intérieures encore présentes.



Rue de la Fondation, 1930 (coll. A.A.M)

Demande

Le projet fait suite à cette étude préalable et porte sur la totalité de ce double bâtiment et de ses abords immédiats. La demande englobe la restauration de l'enveloppe extérieure classée (façades et toiture), la rénovation et la transformation de l'intérieur (non classé) pour y installer deux logements (au lieu des quatre originels) et la restauration/rénovation des abords classés.



Rue de la Fondation, 39-45 (photo *Origin*)

L'extérieur (façades et toiture)

Concernant la restauration des façades et de la toiture, la demande consiste en :

- la restauration/réfection des enduits, vu leurs usure et encrassement, la présence de câblage, les fissures, ... Un remplacement total, à l'identique, est prévu en respectant la texture existante, lisse ou granuleuse (enduit bâtard projeté à la moulinette), et suivant les prescriptions du plan de gestion du Logis-Floréal ;
- la restauration des seuils, pour un retour à leurs matériaux d'origine : les seuils de porte seront refaits en brique et les fenêtres récupéreront un seuil en béton ;
- la réouverture des anciens balcons-terrasses ;
- la restauration et le remplacement des châssis à l'identique, à savoir refaire ceux déjà remplacés (mais non conformes) sur base des anciens encore existants, restaurer les anciens châssis et y placer du double vitrage mince (dépose soignée, restauration et nouveaux éléments si trop endommagés, dépose des verres et adaptation des châssis). La quincaillerie sera conforme aux modèles originaux et une étude stratigraphique sera réalisée.
- la restauration de la toiture plate et son isolation, prévue par l'extérieur et s'arrêtant au nez des corniches débordantes afin de ne pas voir la surépaisseur. Les souches de cheminée y sont maintenues. Les aéras des évacuations des terrasses sont restitués.

L'intérieur

Vu l'exiguïté des logements existants et leur distribution, il est prévu de fusionner les quatre logements en deux, chaque nouvelle entité compte 5 chambres et s'organise en un RDC + 2. Cela comprend :

- le maintien des quatre portes à rue mais seules deux serviront de portes d'entrée, les deux autres seront inutilisées. Les portes seront restaurées mais inversées deux à deux, afin d'avoir leur sens d'ouverture en cohérence avec la nouvelle disposition intérieure ;
- la suppression de plusieurs cloisons et des cheminées ;

- la suppression des cages d'escalier des anciens duplex et l'adaptation des cages d'escalier menant aux appartements afin d'accéder aux 1^{er} étages ;
- la surhausse de 20 cm des planchers (faux-plancher ajouté sur l'ancien), afin d'éviter des allèges de fenêtres très hautes ;
- la restauration des anciennes menuiseries (portes, escaliers...)
- l'isolation par l'intérieur, au moyen de blocs de béton chanvre-chaux (de 10 à 20 cm d'épaisseur), ce qui permet de maintenir le volume extérieur, la structure de la façade et qui apporte une solution intéressante au niveau des facultés respirantes des parois;

Les abords

Sur base des photographies anciennes, le projet vise la restauration des plantations en façade principale et l'aménagement des jardins. Pour cela, il est demandé :

- la restitution de 3 parterres, à hauteur du trottoir, entre les portes d'entrée ;
- la restitution de 2 bacs à plantes, dont l'enduit lisse sera semblable à celui du soubassement des façades, à l'angle à chaque extrémité du bâtiment, pour y accueillir des *taxus baccata* ;
- le remplacement des portillons d'accès au jardin par des modèles en bois, sur base de ceux déjà remplacés dans certains bâtiments rénovés ;
- la plantation d'aubépines au niveau des portillons d'accès;
- la plantation de *ligustrum* afin de compléter les trous dans la haie ;
- la plantation d'une haie de *ligustrum* pour séparer les deux jardins ;
- l'installation de terrasses en dalles de béton 30x30, avec bordure en béton enterrée.

Avis

La CRMS tient à féliciter les auteurs de projet pour la qualité du dossier de restauration et pour les diverses options de restauration retenues. Elle émet un **avis conforme favorable sous les réserves suivantes** et formule également quelques **interrogations**.

La CRMS approuve la restauration fidèle des façades, la réouverture des balcons et le renouvellement à l'identique des éléments d'origine. Elle recommande cependant que la problématique des couleurs (stratigraphie des menuiseries) s'organise dans la continuité des investigations similaires déjà réalisées sur d'autres bâtiments, afin de garantir une cohérence dans la gestion du site. Concernant la réfection de l'enduit, la CRMS s'interroge sur la faisabilité technique d'un décapage et les risques pour la conservation des bétons sous-jacents; elle demande que des tests soient soumis à l'expertise de la DMS en cours de chantier, y compris pour les nouveaux enduits.

La CRMS accepte les choix proposés pour les aménagements intérieurs clairs et bien organisés, considérant par ailleurs qu'une des *Bovenhuizen* devra être préservée dans ses aménagements intérieurs, en guise de témoin (cf. résultats de l'étude *Origin*). Elle regrette cependant la perte des cheminées comme élément structurant des espaces. Elle demande aussi de restaurer toutes les menuiseries intérieures existantes ou au moins leur restitution. La CRMS demande également que les deux portes d'entrée ne soient pas condamnées par un mur/cloison installé à l'arrière (comme indiqué dans les plans fournis) mais que leur ouverture et leur transparence soient garanties; la sécurité peut être rencontrée via une fermeture à clé.

La CRMS n'est pas suffisamment renseignée sur le système de ventilation mis en place dans le bâtiment, la seule légende « extraction mécanique type C » étant trop lacunaire et ne permettant pas de se faire une idée réelle du système installé et de son impact sur le bâti. Elle demande que ce volet du dossier soit soumis pour approbation à la DMS et s'organise dans le respect de la valeur patrimoniale des constructions.

Concernant le réaménagement des abords, la CRMS demande que les 3 parterres insérés entre les portes soient également replantés de quelques arbustes florifères (*Spirea fortuneii* ou *arguta*, *Deutzia* ou *Seringa vulgare*), de rosiers grimpants et de chèvrefeuille persistant, tel que ce l'était originellement. Elle précise que, dans les deux bacs prévus aux angles, la profondeur doit au moins être portée à 60 cm (45 cm de terre amendée et 15 cm de billes d'argex en couche drainante) afin de favoriser la bonne reprise des plantations;

la plantation d'un rosier grimpant y serait également appréciée entre les rosiers et chèvrefeuille persistant. La CRMS demande de replanter également des aubépines (force de 10/12 en demi-tige, avec tuteur et liens) aux angles des haies, afin de respecter le dispositif originel. De même, elle précise qu'il faut replanter un tilleul palissé du côté du n°39, afin de respecter la symétrie d'origine (tilleul de force 18/20 avec tuteur et liens).

Enfin, afin que cette restauration soit l'amorce d'une démarche de requalification générale et cohérente de la Cité Moderne, la CRMS encourage l'élaboration attendue d'un plan de gestion patrimonial (elle réitère son avis du 22/04/2015), avec la création d'un comité d'accompagnement.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. BUP- DMS : Fr. Boelens, BUP-DU : A. Even