



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid 19

Réf. DPC : (corr. DPC : F. Boelens, E. Demelenne)

Réf. CRMS : AA/BDG/BSA20003_652_CitéModerne_Initiative1-2-3-4-5

Bruxelles, le 19/03/2020

Annexe : 1 dossier

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne. Place de l'Initiative, 1-2-3, 4 et 5

Demande d'avis de principe portant sur la restauration des façades et de la toiture, la rénovation des intérieurs avec la transformation de 4 logements en 2 unités familiales, ainsi que la rénovation des abords.

Avis de principe de la CRMS

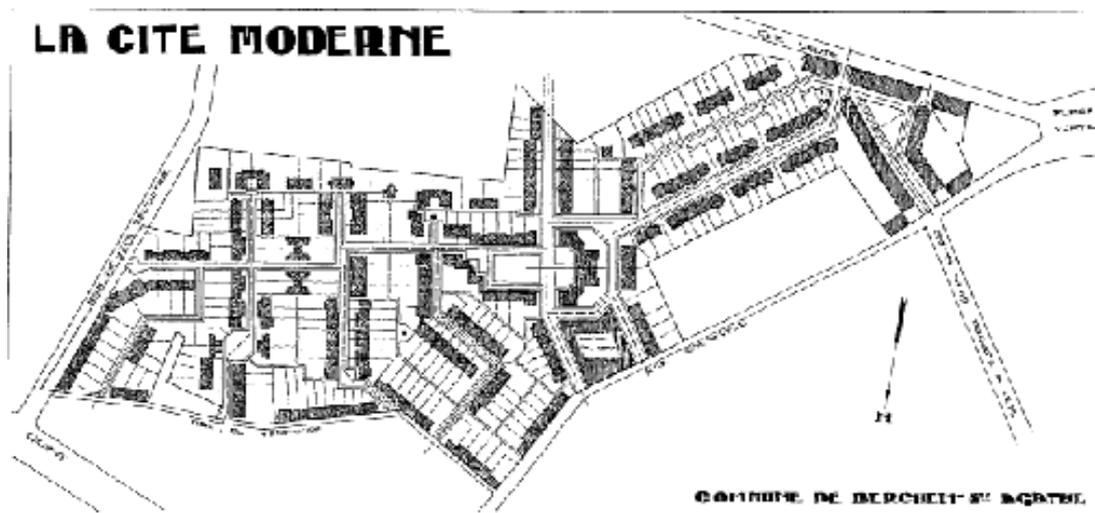
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 30/01/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 11/03/2020.

Contexte

La Cité Moderne est classée comme ensemble par AG du 07/09/2000. Érigée entre 1922 et 1926, elle 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.

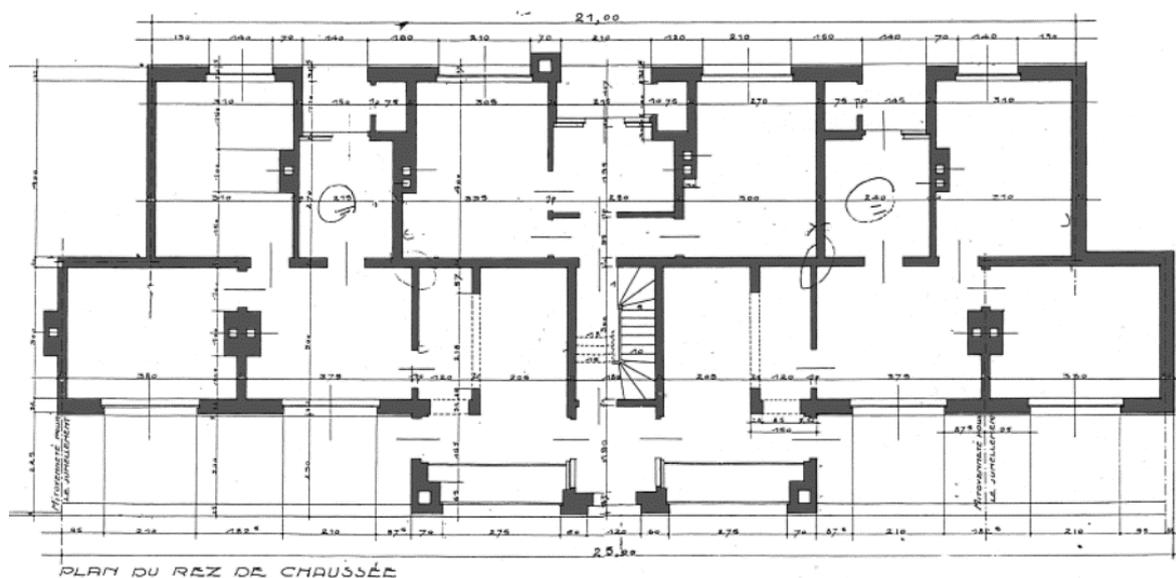
Le plan de la cité consiste en une série de rues courtes et d'impasses, de placettes et de squares imaginés par l'urbaniste et paysagiste Louis Van der Swaelmen. Une douzaine de plans-type a été mis au point pour gérer la planification des logements.



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

1/8

Les bâtiments dont il est question appartiennent au type K, édifié parmi les premiers immeubles de l'ensemble. Ce type a été reproduit plusieurs fois, à la rue du Grand Air, 1, 2, 3 (déjà rénové) et rue de la Gérance, 2-8 (intérieurs déjà rénovés).



Au rez-de-chaussée (plan ci-dessus) étaient disposés symétriquement deux appartements dont la 1^{ère} pièce à usage de boutique donnait accès à une salle commune desservant 2 chambres et la laverie. Un 3^e appartement se disposait à l'arrière. Aux étages (R+1 et R+2), chaque palier desservait 3 appartements : 2 appartements de 3 ch., salle commune et laverie dans le porche avant et 1 appartement d'une ch., salle commune et laverie dans le porche-terrace arrière.



Vue ancienne d'un immeuble de type K (©AAM)



Place de l'Initiative, 1-2-3. Façade avant avec les porches saillants (©CRMS, 2020)

Les façades sont symétriques, couvertes d'un enduit laissé nu, lisse au niveau du soubassement, tyrolien dans la partie supérieure. À l'avant, elles sont rythmées par des volumes en saillie presque entièrement fermés – à l'exception des grandes vitrines abritées sous des auvents en béton au rez-de-chaussée et des petites ouvertures éclairant les anciens WC des étages. Ces porches étaient ouverts latéralement par les trouées éclairant les terrasses des laveries. Les façades arrières sont plus simples, principalement marquées par les retraits formant les terrasses arrières et éclairant les laveries.



Vue ancienne d'un immeuble de type K (©AAM)



Place de l'Initiative, 1-2-3. Façade arrière avec les terrasses fermées (©CRMS, 2020)

Aujourd'hui, la plupart des porches avant et terrasses arrières ont été fermés par des châssis, afin de gagner de l'espace dans les logements (aménagement de cuisines et de salles de bains). L'ensemble est très disparate et nécessite une remise en état globale.

Analyse de la demande

La demande porte sur la restauration à l'identique de l'enveloppe extérieure, la réorganisation et la rénovation des logements et le réaménagement des abords.

Restauration des façades et toitures

Cela porte sur la restauration à l'identique de l'enduit (granuleux et lisse), la restitution des seuils de baies en béton, la restauration – si possible - des menuiseries avec l'amélioration thermique et d'étanchéité, l'intégration de double vitrage et le remplacement des menuiseries non conformes (ce point rejoint la demande de permis unique portant sur la restauration et la restitution de plusieurs menuiseries, pour laquelle la CRMS a rendu un avis conforme en sa séance du 10/07/2019). Ces mesures de restauration sont semblables à celles demandées pour la rénovation des immeubles de type C sis rue de la Fondation (cfr. avis conforme de la CRMS en sa séance du 12/09/2018).

Réorganisation et rénovation des logements

Le nombre de logements sera réorganisé afin de proposer des appartements plus grands et de rendre les logements du rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les points demandés sont les suivants :

- réouverture des baies latérales des porches (façade avant) et des terrasses (façade arrière), afin de retrouver la rythmique originelle des façades. Cependant, la superficie de certaines terrasses arrières ne sera pas récupérée partout, certaines menuiseries seront avancées au détriment de la profondeur du balcon, afin d'atteindre l'objectif « grand logement », tout en créant une zone de recul pour conserver l'effet « plein/vide » et le jeu d'ombres et de lumière. Il y aura donc deux possibilités : soit le balcon sera totalement ouvert avec le positionnement de la menuiserie dans sa position originelle (version 1), soit le châssis sera avancé dans le balcon, tout en maintenant un léger recul (version 2).

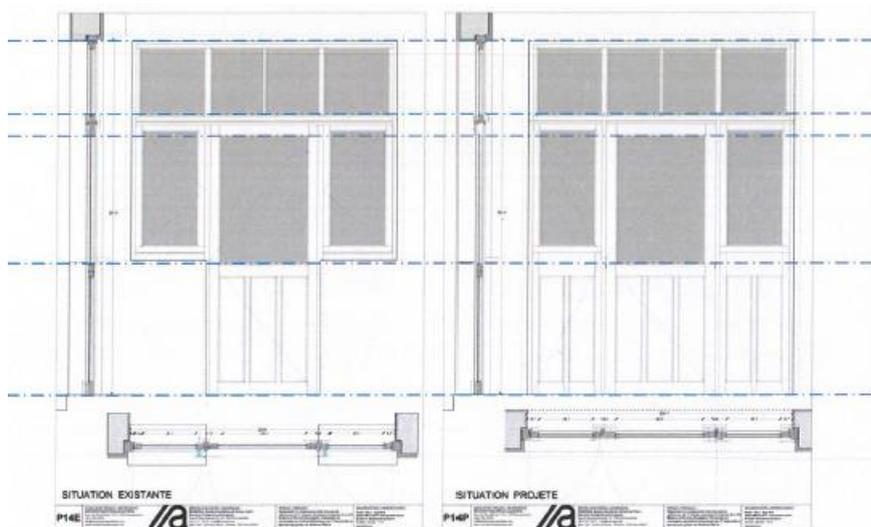


Situation projetée – version 1 – travée centrale – pl. de l’Initiative, 1-2-3 (extr. du dossier de demande)



Situation projetée – version 2 – autres travées – pl. de l’Initiative, 1-2-3 (extr. du dossier de demande)

- isolation intérieure prévue en bloc de chaux-chanvre, ce qui implique la suppression des cheminées appuyées contre les façades extérieures. Les cheminées placées contre les cloisons intérieures sont maintenues.
- isolation des toitures.
- transformation des cages d’escalier intérieures : les escaliers à double volée étant assez raides, il est prévu d’agrandir les cages d’escalier en incorporant l’espace dévolu aux anciens sanitaires et de créer un puits de lumière sur toute la hauteur du bâtiment, éclairé par la lumière naturelle provenant des châssis en façade et du lanterneau en toiture.
- doublage des planchers : afin de réduire la trop grande hauteur des allèges (1,3m actuellement) les planchers seront surépaissis de 18 cm, permettant leur isolation et la pose des techniques, ce qui implique l’adaptation des nouveaux escaliers à ces niveaux modifiés, ainsi que la modification des ouvertures donnant vers les balcons, avec la pose d’un seuil et l’adaptation des divisions des portes.
- adaptation des menuiseries en façade arrière, dans les porches du rez-de-chaussée : la porte actuelle (un seul ouvrant) étant trop étroite pour permettre un accès aux personnes à mobilité réduite, il est proposé de supprimer les allèges maçonnées des baies latérales pour y installer un nouveau dispositif de menuiserie : la porte serait munie d’un ouvrant latéral (double ouvrant avec la porte) et les murets seraient remplacés par les allèges des nouveaux châssis.

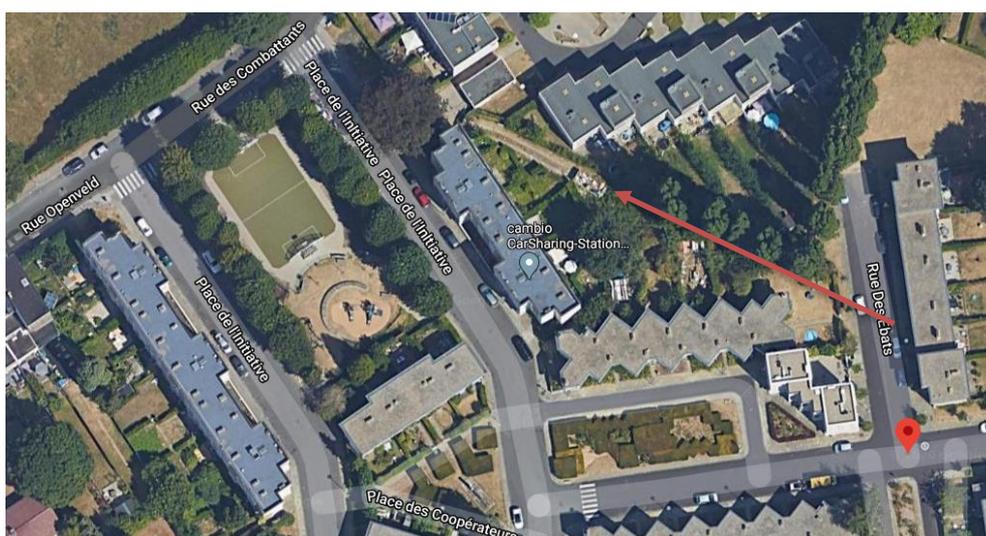


Situations existante et projetée – accès PMR (extr. du dossier de demande)

Restauration des abords

Mise à part la rénovation de la plaine de jeux située place de l'Initiative, aucune intervention en profondeur n'a eu lieu concernant les abords des logements. La demande porte sur la remise en état des abords, avec la préservation et l'adaptation des jardinets, des espaces verts et des venelles. Les intentions sont les suivantes :

- requalifier les venelles et les arrières-jardins : suppression de la végétation sauvage, valorisation des sujets d'envergure historique, respect de la position des haies historiques, remise en service des arrières-jardins et des venelles - avec accès prévu pour les personnes PMR, l'entrée de ces appartements se faisant en façade arrière - ;
- replacer les portillons d'accès aux jardins à leur emplacement d'origine;
- à l'arrière de l'immeuble n°4-5, il est proposé de prolonger l'impasse, dont l'état actuel est médiocre, en la reliant à la rue des Ébats, de continuer la trame arborée de peupliers existants et de la traiter en mobilité douce;



Impasse à l'arrière de la place de l'Initiative, 4-5 et son éventuelle prolongation vers la rue des Ebats (©Google maps, 2019)

- ponctuer les espaces de mobilier et d'éléments végétaux structurants les espaces : haies de troène, arbres palissés (tilleuls), pelouses ou carrés potagers, parterres de rosiers, peupliers

Avis

La CRMS émet un avis favorable pour la plupart des options présentées, en soulignant positivement la philosophie générale de restauration. Elle émet cependant les remarques suivantes à prendre en compte pour l'introduction de la demande de permis unique.

À l'instar du projet pour la rue de la Fondation 39-45, l'Assemblée souscrit aux propositions de **restauration de l'enveloppe extérieure**.

Pour la **rénovation des logements**, la CRMS fait les remarques suivantes et pose diverses questions :

- Concernant l'accès PMR et la suppression des murets au niveau des portes arrières : la CRMS n'est pas favorable au principe d'une porte annexée d'une porte-fenêtre en remplacement de l'allège maçonnée, le trouvant très interventionniste. En outre, la CRMS n'est pas en mesure d'en analyser les cotes : sur le schéma fourni, elles ne sont pas lisibles et sur les grands plans elles semblent plus larges. Ensuite, elle suggère de se renseigner sur le principe déjà réalisé rue du Grand Air, où il apparaît qu'un accès PMR aurait été créé dans l'une des portes arrières moyennant des interventions moins invasives.
- Concernant les cages d'escalier, l'Assemblée s'interroge sur la pertinence d'introduire un garde-corps courbe sur le palier, alors que l'architecture de la Cité Moderne est très rectiligne. Elle se demande aussi comment les petites fenêtres (anciens WC) perçant les porches en saillie pourront être entretenues de manière régulière et optimale, vu la difficulté d'accès.

Concernant la **restauration des abords**, la CRMS souscrit aux grands principes évoqués (restauration des abords, remise à niveau des divers végétaux structurants, mobilité douce, accès PMR facilité en façade arrière,...) mais elle attend que ces propositions soient étayées et précisées lors de la demande de permis unique sur base d'études historiques et *in situ* plus approfondies et que cela se traduise de manière graphique.

- Concernant les portillons d'accès à replacer, la CRMS insiste pour que le modèle corresponde au modèle d'origine.
- Concernant les courettes, elle préconise également leur végétalisation, mais toujours sous réserve d'analyse historique.

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



Christian Frisque
Président Voorzitter



Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid 19

c.c. à BUP-DPC : restauration@urban.brussels, Fr. Boelens, E. Demellenne, C. Vandersmissen, M. Badard, J. Vandersmissen.