



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

Réf DPC : (corr. DPC :R. Brune, E. Demelenne)2268-0029/49/2020-021PR

Réf NOVA : (corr. DU :) 03/PFU/1751448

Réf CRMS : AA/BDG/BSA20003\_664\_PUN\_CitéModerne\_Initiative\_1-5\_Gérance\_2-8

Bruxelles, le 27/11/2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19  
une copie papier suivra ultérieurement*

**Objet :** BERCHEM-SAINT-AGATHE. Cité Moderne. Place de l'Initiative, 1-5 et rue de la Gérance, 2-8 (arch. V. BOURGEOIS, 1922-24)

Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures, la rénovation et la transformation des intérieurs et le réaménagement des abords (voir aussi l'avis de principe du 11/03/2020).

**Avis conforme de la CRMS**

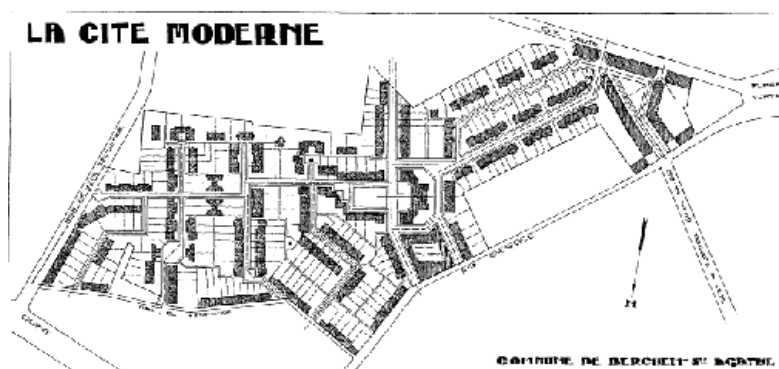
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 16/11/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/11/2020.

**CONTEXTE**

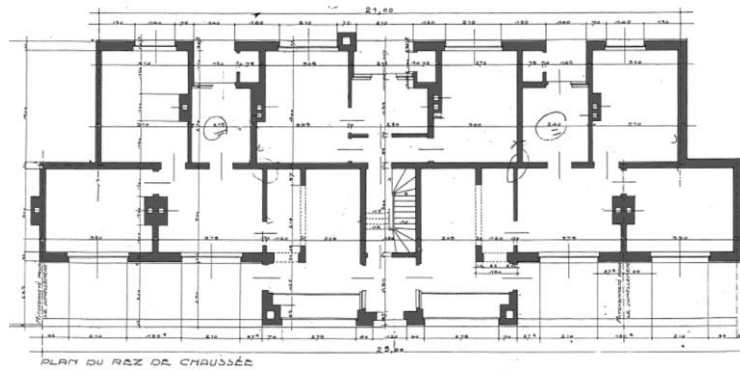
La Cité Moderne est classée comme ensemble par AG du 07/09/2000. Érigée entre 1922 et 1926, elle est l'œuvre de Victor Bourgeois (1897-1962) mandaté par la société coopérative de la Cité moderne. Elle témoigne de l'engagement de son concepteur pour l'architecture cubiste en tant qu'expression architecturale, 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)

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, dans les trois immeubles concernés et à la rue du Grand Air, 1, 2, 3 (déjà rénovés).



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



Vue ancienne d'un immeuble de type K (©AAM) - Place de l'Initiative, 1-2-3. Façade avant (©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 des 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.

### HISTORIQUE DE LA DEMANDE

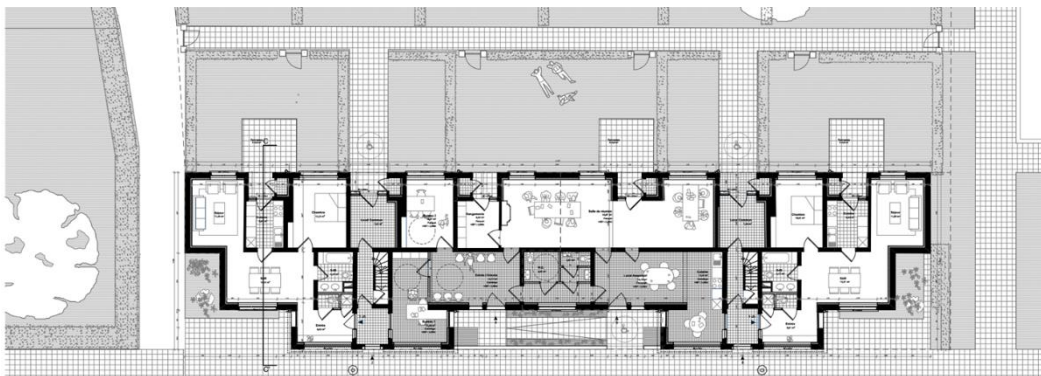
Une demande d'avis de principe portant sur la **restauration à l'identique de l'enveloppe extérieure** (enduit, seuils, menuiseries avec adaptation du vitrage et remplacement à l'identique si nécessaire), la **rénovation des logements** (logements plus grands par la réorganisation des appartements, réouverture des porches latéraux et des terrasses arrières, avec adaptation de l'emplacement des baies pour certaines terrasses, pose d'une isolation intérieure en chaux-chanvre et isolation des toitures, transformation des cages d'escalier, doublage des planchers, et adaptation des menuiseries au RDC en façade arrière pour permettre l'entrée des personnes à mobilité réduite) et le **réaménagement des abords** (remise en état des aménagements, préservation et adaptation des jardinets, des espaces verts et des venelles, végétalisation des courettes) a été traitée par la CRMS lors de sa séance du 11/03/2020.

L'Assemblée avait émis un avis favorable pour la plupart des options présentées, en soulignant positivement la philosophie générale de restauration. Elle demandait cependant de revoir l'adaptation des menuiseries en façade arrière ainsi que la transformation des cages d'escalier, ainsi que de mieux documenter l'analyse des abords (études historiques et *in situ*) afin de préciser les options de restauration et de rénovation (notamment le dessin des portillons d'accès et le principe des courettes, végétalisées ou non).

### ANALYSE DE LA DEMANDE

La demande de permis unique reprend principalement les points déjà détaillés dans l'avis de principe.

Cependant, la demande a été élargie à la **restauration de l'enveloppe extérieure de l'immeuble sis rue de la Gérance, 2-8 et à la réorganisation de son rez-de-chaussée** (en deux logements et un espace central de bureau). Les appartements de cet immeuble de type K avaient déjà été rénovés et les mêmes options de restauration que celles décrites pour les deux immeubles *Initiative* sont proposées.

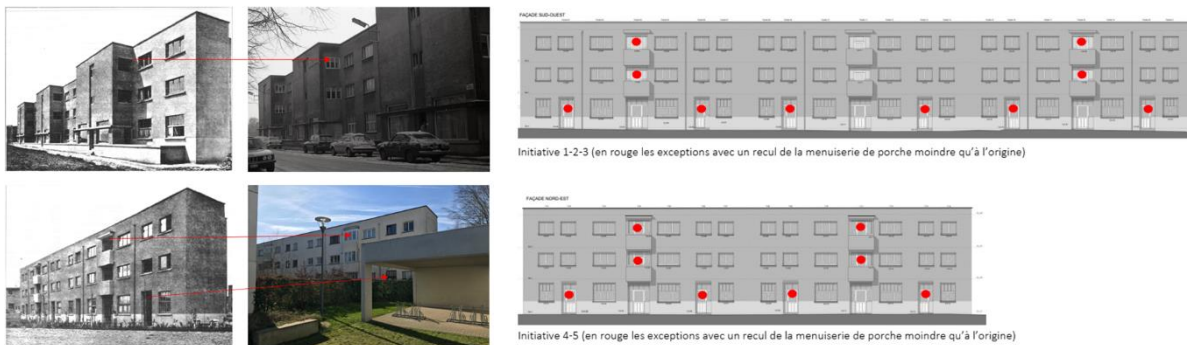


Gérance, 2-8 - Plan projeté du RDC (extr. de la demande de permis)

Pour la **restauration/rénovation des bâtiments**, les points suivants sont précisés et/ou adaptés :

- Concernant la **réouverture des baies latérales des porches avant et des terrasses arrières** : afin de retrouver la rythmique originelle des façades - comme annoncé dans la demande d'avis de principe-, il est maintenant précisé exactement là où les menuiseries seront replacées à leur emplacement originel et là où la superficie des terrasses arrières sera adaptée, au détriment de la profondeur du balcon. Concrètement, pour l'immeuble *Gérance*, la reconstitution complète des reculs d'origine des porches et terrasses est prévue. Pour *Initiative, 1-2-3 et 4-5*, la reconstitution complète des balcons latéraux sera réalisée en façade avant. Les seules exceptions prévues se situent, selon une logique symétrique, dans les façades arrières de ces deux immeubles, où les menuiseries seront avancées dans le balcon.

RÉOUVERTURE DES BALCONS, ADAPTATION DES NICHES



Reconstitution des porches latéraux et terrasses arrière - à l'exception des points rouges où le châssis sera avancé dans la terrasse en façade arrière (extr. de la demande de permis)

- Concernant l'adaptation des menuiseries des porches arrière au RDC (porches sous balcon & porches secondaires) : afin de garantir l'accès de tous à ces appartements, il est proposé d'agrandir la largeur de la porte en diminuant la largeur des allèges maçonnées, au lieu du remplacement des allèges par un châssis adapté. La proposition ci-dessous compare la situation d'origine, la solution mise en place rue du Grand Air, la solution proposée aujourd'hui et la proposition (refusée) émise dans la demande d'avis de principe.



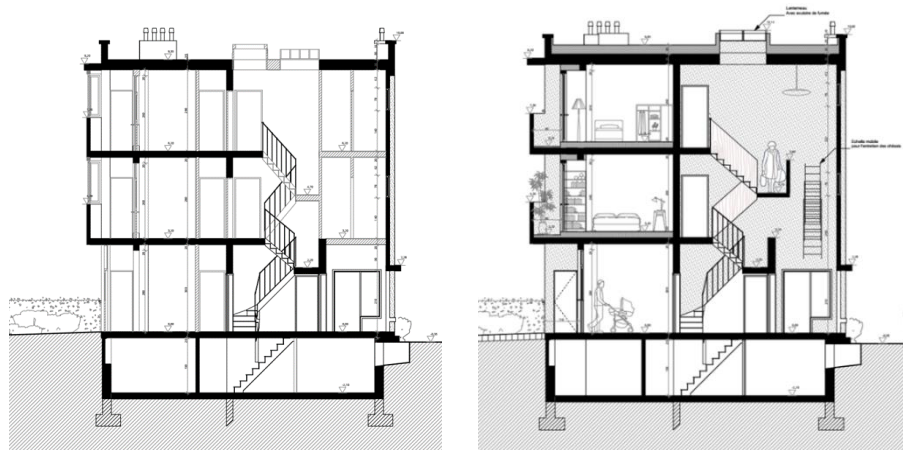
Ici, adaptation pour les porches sous balcon, le même principe est proposé pour les porches secondaires (une seule allège) (extr. de la demande de permis)

- Concernant les cages d'escalier, des adaptations sont apportées par rapport à la demande d'avis de principe. Les deux premières volées d'escalier seraient conservées dans leur forme actuelle, tandis que les volées suivantes seraient remplacées par des volées droites moins raides et des paliers plus confortables. Un éclairage zénithal est prévu, accompagné de l'éclairage naturel apporté par les 4 petites fenêtres des R+1 et R+2, perçant les ressauts des façades avant (originellement, ces fenêtres éclairaient les WC). Afin de faciliter leur entretien, une échelle est prévue. Les escaliers de l'immeuble *Gérance* ne seront pas modifiés.

Les niches des entrées en façades à rue sont également une composante essentielle des ensembles. Elles seront maintenues ouvertes, comme pour la rénovation de « Grand Air » opérée par P. Blondel. Elles bénéficieront également d'une lumière zénithale provenant du lanterneau et des 4 petites fenêtres du 1<sup>er</sup> et second étage. Ceci permettra d'assurer un peu plus de sécurité à ces entrées actuellement plongées dans l'obscurité.



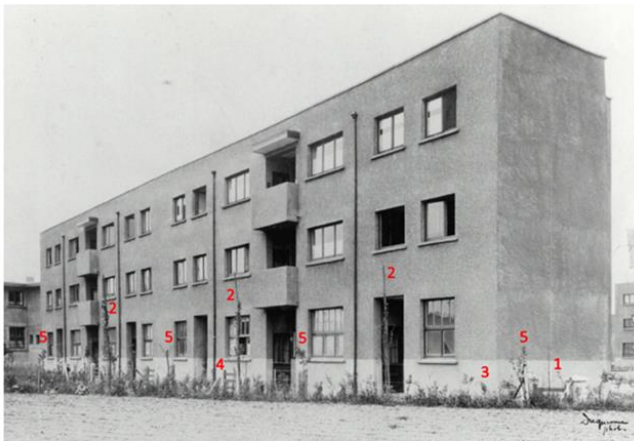
Extr. de la demande de permis



Initiative, coupe AA : situations existante et projetée (extr. de la demande de permis)

- Enfin, des améliorations énergétiques sont envisagées : isolation intérieure en béton chaux-chanvre (9 cm), isolation des planchers, isolation des toitures (isolation rigide de 10 cm), intégration de double vitrage mince dans les châssis existants et dans ceux qui seront remplacés à l'identique, ventilation de type C+ (peu décrite dans les documents de demande) et principe d'aérateur à intégrer dans la quincaillerie des châssis et démolition-reconstruction des dalles de sol pour y intégrer une isolation en liège.

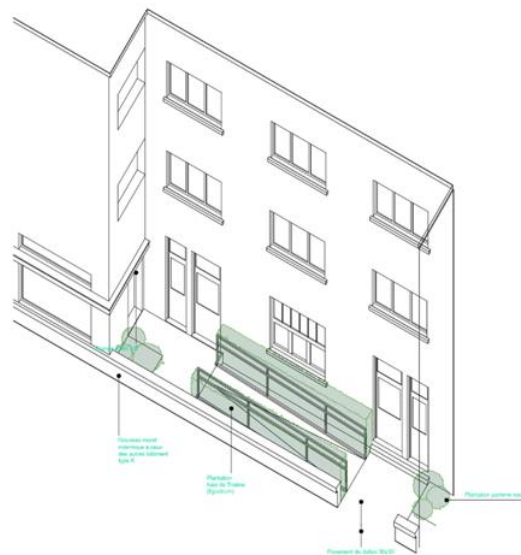
La remise en état et l'adaptation des abords est ensuite précisée, sur base d'études plus approfondies.



Vue ancienne d'un immeuble de type K, Façade arrière site Place de l'Initiative 4-5 (©AAM)

- Légende :
- 1 - portillon principal muni de deux pilastres avec couvre-mur en pointe de diamant. Généralement, nous avons pu observer sur des prises de vue de la construction de la Cité que ces éléments étaient flanqués d'aubépine demi-tige taillée boule (5) ;
  - 2 - allée de peuplier encore partiellement présente aujourd'hui ;
  - 3 - haies de ligustrum (troènes) ;
  - 4 - portillons secondaires munis de piliers en béton plus fins ;
  - 5 - Aubépines demi-tige taillée boule (après croissance comme en témoignent aujourd'hui certains rescapés).

Vue ancienne d'un immeuble de type K avec ses aménagements paysagers (portillons, peupliers, troènes, aubépines) et proposition de végétalisation des courettes (extr. de la demande de permis)



La demande porte sur la :

- Requalification et remise en service des venelles et arrières-jardins : les cheminements seraient réactivés, permettant un accès de plain-pied aux appartements du RDC via l'arrière. Les entrées traversantes donneraient un accès aux jardins à tous,
- Suppression de la végétation sauvage, respect de la position des haies historiques, valorisation des sujets d'envergure historique,
- Prolongation de l'impasse à l'arrière de l'immeuble Initiative, 4-5 comme voie de mobilité douce, en la reliant à la rue des Ébats, en continuant la trame arborée de peupliers existants,
- Restitution des portillons à leur emplacement d'origine et selon le modèle initial,
- Remise en place de mobilier et d'éléments végétaux structurant les espaces : haies de troènes, tilleuls palissés, pelouses ou carrés potagers, parterres de rosier, peupliers formant lisière, aubépines demi-tiges taillées en boule pour encadrer les portillons,

- Végétalisation des courettes : actuellement minéralisées (dalles de béton 30/30), ces courettes devaient – selon l’avant-projet d’origine mais non réalisé apparemment – être végétalisées. Afin de revaloriser ces espaces, il est proposé de les aménager dans l’esprit du plan originel, en utilisant la palette végétale d’époque : haie de troène, massifs de plantes d’ornementation (*spiraea*, *lonicera*, rosiers grimpants...) ponctués de pas japonais.

### AVIS

La CRMS réitère son appréciation générale du projet de restauration, les grandes options avancées comme le degré de détails apporté. Le projet vise à une requalification générale de ces immeubles, en les adaptant au confort actuel tout en respectant le patrimoine et les intentions originelles des auteurs de projet. Elle souhaite que la démarche déployée ici (avis de principe de qualité, demande de permis détaillée) et que les options de restauration choisies dans ce projet puissent être source d’une vision et d’une cohérence générales dans les futures restaurations de la Cité Moderne.

En appréciant les réponses proposées aux remarques émises dans l’avis de principe, elle émet donc un **avis conforme favorable sous les conditions** suivantes, principalement d’ordre technique :

- déterminer l’adhérence des enduits de façade sur base de tests et essais préalables, pour préciser l’emprise du renouvellement et soumettre les résultats à l’approbation de la DPC. Si le décapage est nécessaire sur une surface importante - ce qui signifie une mauvaise adhérence générale -, il faut alors les refaire entièrement. Dans le cas contraire, il faut restaurer les enduits localement, en terminant par un traitement de surface complet afin d’assurer une homogénéité générale,
- au niveau des parois extérieures : analyser et documenter les compositions de béton et les techniques de mises en œuvre et transmettre les résultats et techniques à l’approbation de la DPC,
- concernant les dalles de sol, la proposition de les démolir est une intervention trop lourde à laquelle la CRMS demande de renoncer si elle est uniquement motivée par l’objectif d’améliorer l’isolation thermique, lequel devrait être rencontré par des méthodes moins destructives;
- concernant les châssis :
  - soumettre les fiches techniques du système d’aération intégré aux châssis à l’approbation de la DPC (ce système devra être invisible),
  - se référer aux conclusions de l’étude stratigraphique pour les teintes à appliquer sur les menuiseries extérieures et soumettre ces résultats à l’approbation de la DPC,
- soumettre à l’approbation de la DPC l’essence de bois ainsi que la teinte de finition des portillons d’accès à restituer,
- pour les courettes et cheminements, réaliser la fondation des dalles de béton 30/30 en prévoyant un empierrement de 15/20cm minimum et une pose sur 5cm de sable stabilisé à 150kg ainsi qu’un jointoiement réalisé au sable de Mol, afin de répondre aux diverses utilisations de ces espaces,
- concernant les massifs, éviter d’y intégrer des pas japonais prévus en dalle 30/30, leur fonctionnalité ne semblant pas indispensable sur de si petits espaces et leur stabilité mise en cause vu leur pose sur un simple lit de terre,

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique uniquement en raison de l’épidémie de Covid-19*

c.c. à BUP-DPC : [rbrune@urban.brussels](mailto:rbrune@urban.brussels) ; [edemelenne@urban.brussels](mailto:edemelenne@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)