



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

Bruxelles, le 21/11/2022

N/Réf. : **BSA20003\_698\_PREA**      **BERCHEM-STE-AGATHE. Cité Moderne (arch. Victor BOURGEOIS) (=classée comme ensemble)**  
Gest. : **AA/PB - ED**  
V/Réf. : **2268-0029/521/2022-317 PR**      **AVIS PRÉALABLE : rénovation complète de 173 logements**  
DPC      **Pierre Bernard**      **Demande de BUP – DPC du 23/09/2022, reçue le 26/09/2022**  
            **Eric Demelenne**

**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 23/09/2022, reçu le 26/09/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/10/2022.

**1. Étendue de la protection**

Les immeubles de la Cité Moderne sont classés comme ensemble (façades et toitures) ainsi que les espaces publics et jardins par AG du 07/09/2000.

**2. Historique du dossier**

Le site a fait l'objet d'un grand nombre de demandes, nous reprenons ici les demandes principales relatives à la restauration des enveloppes et aux transformations intérieures des bâtiments.

- 2010 : Place des Coopérateurs 16 à 21 (immeuble type F, le seul de la cité), restauration des façades et toitures et réaménagement de l'intérieur des logements et commerces, permis : 03/PFU/224780, avis CRMS du 07/10/2009. Chantier réalisé en 2014 ;
- Fin des années 2000 jusque dans les années 2010 : plusieurs dossiers relatifs à la restauration des toitures et des rives ont été introduits et réalisés ;
- 2012 : Rue du Grand-Air – Bon Accueil (3 immeubles à appartements, typologie K) : rénover l'immeuble et aménager 16 appartements, permis 03/PFU/409549, avis CRMS du 26/09/2012. Chantier terminé en 2017, architecte P. Blondel. (N°2 sur la carte de repérage ci-dessous)
- 2018 : rue de la Fondation 39-45 transformation de deux immeubles à appartement en deux logements unifamiliaux et restaurer l'enveloppe extérieure et les abords des bovenhuis, permis : 03/PFU/661694, avis CRMS du 12/09/2018. Chantier terminé à l'été 2022,
- 2018 : restauration de 200 menuiseries sur diverses adresses de la cité , permis : 03/PFU/1706143 , avis CRMS du 10/07/2019 - Chantier en cours
- 2020 Initiative 1 2 3 4 5 : restauration de l'enveloppe et transformation intérieure de trois immeubles de type K sis rue de la Gérance 2-8 et Place de l'Initiative 1-5, permis : 03/PFU/1751448 , avis CRMS du 18/11/2020. Démarrage chantier prévu fin 2022, architectes
- En parallèle du présent projet, le contrat de quartier « Cité moderne » a vu le jour. Celui-ci propose le réaménagement de deux espaces publics du site et le réaménagement des voiries, visant à se rapprocher de la situation historique.

NB : Tous les avis CRMS relatifs à la Cité Moderne sont disponibles ici : <https://crms.brussels/avis?commune=All&rue=All&type=All&seance=All&combine=cit%C3%A9%20moderne>

1/12

Le présent dossier a fait l'objet d'une réunion préalable en date du 02/05/2022, en présence des gestionnaires sites et bâtiments de la DPC, des auteurs de projet et du maître d'ouvrage. La DPC a été conviée à la sélection des auteurs de projets. La CRMS n'a pas été associée.

### 3. Contexte

La demande d'avis de principe s'inscrit dans le cadre de la demande de permis unique du projet de rénovation et restauration de 173 logements sociaux de la Cité Moderne de Berchem-Sainte-Agathe, conçue par l'architecte Victor Bourgeois et construite entre 1922-1924. Le projet englobe ainsi les abords immédiats, la restauration de l'enveloppe et l'aménagement intérieur des logements. Treize



typologies différentes de logements sont concernées dont certaines présentent elles-mêmes des variantes caractérisées par la position de la porte d'entrée, le type de toiture (plateforme ou à versant), la forme du versant (à croupe ou à deux pans), le nombre de fenêtres, etc. Au total, vingt-neuf variantes (en situation existante) différentes constituent l'objet de la demande étude.

Certains bâtiments, ne sont pas concernés car ils ont déjà été rénovés (cf légende).

Plan de la limite d'intervention du projet

Echelle 1 : 1500

- |                  |                        |                         |                               |             |
|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|
| Périètre d'étude | Bâtiments à rénover    | Bâtiments déjà rénovés  | Aménagements hors parcellaire | Voiries     |
| Contexte bâti    | Parcelles à intervenir | Parcelles déjà rénovées | Propriété privée              | Parcellaire |

Extrait de la demande

Le contrat de quartier Cité Moderne est distinct et ne fait pas l'objet de cette demande mais une concertation a été organisée pour coordonner au mieux le volet bâtiment et espaces publics de la Cité moderne. La demande de PU, pour les 173 logements, esquissera les principes de rétablissement des voiries selon les strates d'origine trottoir / plate-bande infiltrante engazonnée / rue mais ils ne feront pas l'objet de la demande de PU.

Le projet vise à rétablir les composantes architecturales caractérisant le site tel que conçu par Victor Bourgeois et Van Der Swaelmen tout en veillant à optimiser l'habitabilité et le confort des logements. Le chantier des Bovenhuis situées rue de la Fondation 39-45 a constitué le chantier « test » pour les auteurs de projet. Il a permis de faire aboutir les réflexions et choix engagés qu'il est ici proposé de mettre en application à plus large échelle. Ces mêmes principes ont également été autorisés pour les trois immeubles de type K de la rue de la Gérance dont les chantiers sont à venir.

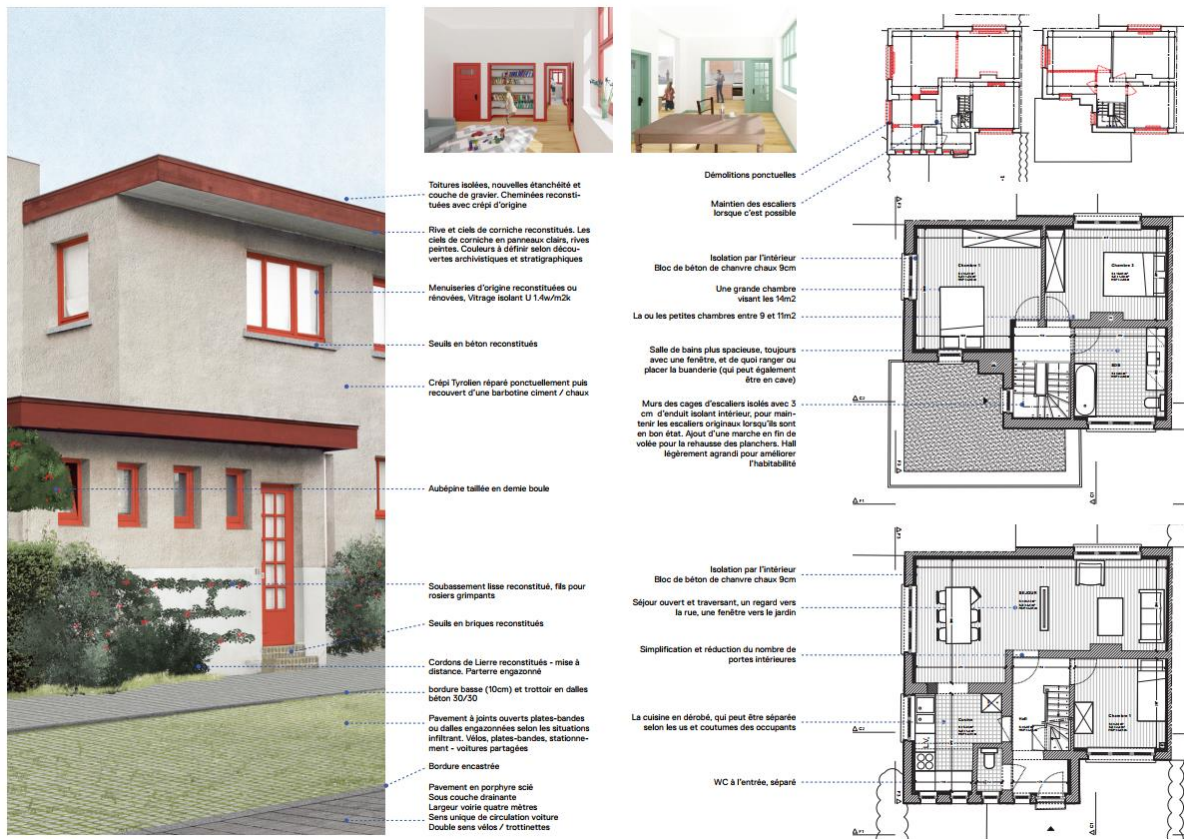


Photographies des bovenhuis de la rue de la Fondation 39-45

## 4. Principes généraux et objet de la demande :

### Pour le bâti :

- restauration des enduits : lisse pour le soubassement, tyrolien aux étages et restitution par nettoyage de la teinte naturelle ;
- reconstitution des seuils de fenêtres en béton, des seuils enduits et des seuils en brique des portes d'entrée selon la situation d'origine ;
- restauration des menuiseries d'origine encore présentes et restitution des éléments disparus, en ce compris la restitution/restauration des quincailleries et des teintes de châssis définies sur base d'une campagne d'étude stratigraphique exhaustive.
- Les résultats des différentes campagnes stratigraphiques seront compilés et soumis dans le cadre de la demande de permis. A ce stade trois couleurs principales apparaissent : rouge, vert et bleu. La mise en œuvre semble suivre une logique d'application par maisons ou bloc de maison (à confirmer par les études complémentaires à réaliser) ;
- Mise en place de double vitrage mince en suivant les détails soumis et approuvés dans le cadre des divers chantiers /dossiers en cours (à l'exception des portes d'entrées pour lesquelles le vitrage imprimé est conservé) ;
- rénovation des toitures, isolations par l'extérieur des toitures plates suivant le même détail que celui approuvé lors des dossiers précédents et isolation par l'intérieur pour les toitures à versants en tuiles. Rénovation des corniches débordantes, des rives, gouttières, descente d'eaux et dauphins suivant les modèles d'origine ;
- exploitation des combles induisant un remplacement et la mise en œuvre de fenêtres de toit complémentaires ;
- principes de pose d'isolations identiques à ceux mis en œuvre Rue de la Fondation 39-45 : isolation par l'intérieur en bloc de béton de chanvre/chaux, isolation des planchers entre gites et en recul sur les toitures,
- rehausse des planchers au R+1 pour réduire les hauteurs d'allège sans modification de l'enveloppe extérieure.



Pour les abords (le réseau viaire est, lui, hors projet), :

- réhabilitation des venelles et projet de cabanons de jardins ;
- nettoyage des jardins via la suppression des diverses annexes et cabanons construits en infraction ;
- reconstitution des écrans et délimitations visuelles formés par les tilleuls palissés ;
- reconstitution des espaces plantés disparus : aubépines taillées en demi-sphère, massifs d'ifs taillés, haies de troène, roses guidées le long des façades, zones plantées en pied de façades, glycines cotés jardin...

EVOLUTION HISTORIQUE



*Extrait de la demande*

La demande d'avis de principe porte principalement sur les interventions ayant un impact sur les éléments classés (écarts par rapport à la situation historique), le reste étant considéré comme acquis par les demandes précédentes :

1. Le groupement de typologies ;
2. La fermeture des porches ;
3. Les adaptations liées à la réouverture des loggias type C et E et à la rénovation du balcon type H ;
4. Les fenêtres de toit des toitures à versants ;
5. Les panneaux solaires ;
6. Conservation de 2 interventions opérées depuis l'origine de la construction sur les typologies E et I liées à la sécurisation des habitations vis-à-vis de l'espace public ;
7. Les boîtes aux lettres ;
8. Réouverture des venelles ;
9. Intégration de cabanons dans les jardins privés ;
10. Maintien des éléments tubulaires, éléments fonctionnels non d'origine, présents sous diverses formes.

## 5. Avis

### En préambule

De manière générale, la CRMS se réjouit que la Cité Moderne puisse bénéficier d'une revalorisation d'ensemble, plus que nécessaire, et se réjouit des intentions présentées dans le dossier qui ambitionnent d'articuler, de manière coordonnée et cohérente, les opérations de rénovation du bâti (173 habitations), de création d'équipements, de revalorisation du tracé viaire et du plan paysager dans le respect de la conception avant-gardiste, en 1922, de Victor Bourgeois en collaboration avec le paysagiste Louis Van der Swaelmen.

Les options proposées dans le document A3 de 26 pages qui composent la demande d'avis de principe sont manifestement fondées sur une méthodologie ad hoc incluant un travail conséquent de diagnostic, d'analyses et de définition des enjeux et priorités respectueux du classement de l'ensemble. Cela paraît très prometteur. La CRMS s'en réjouit.

Elle tient cependant à exprimer sa difficulté à analyser un dossier d'un tel enjeu (rénovation des 173 logements) et d'une telle ampleur (épaisseur du dossier - derrière les 26 pages, il y a en réalité énormément de documents -, variété de typologies, nombre d'interventions, cadre réglementaire, variété des partenaires et des projets, contrat de quartier, volet architecture, volet paysage, ...) sans qu'aucune présentation assortie d'une visite sur place n'ait été organisée en présence de la CRMS, en amont de sa consultation. Il y a eu d'autres rencontres, certes, et des avis rendus (et permis délivrés) sur des dossiers ponctuels mais rien dans le cadre de cette demande spécifique à large échelle.

In situ, sans accompagnement, les accès aux venelles, aux arrières de certaines maisons, à certains intérieurs, au bâti déjà restauré, ... ne sont pas possibles. La CRMS rend donc ici le meilleur avis qu'elle puisse compte tenu de conditions de consultation peu optimales et de la difficulté de digérer l'ensemble des informations au travers de supports papiers/informatiques uniquement, sans présentation ni visite.

Il lui est, en outre, revenu que le permis était en passe d'être introduit. Elle espère qu'il pourra être tenu compte de son présent avis avant son introduction, puisque c'est bien là l'objectif d'un avis de principe : favoriser le bon cheminement des dossiers en amont de l'introduction de la demande, pour orienter (voire réorienter), si nécessaire, certaines options et dégager des solutions adéquates avant l'introduction d'un dossier complet de permis unique. Pour de grands dossiers, l'expérience montre que les avis de principe, combinés à des réunions/visites préparatoires en associant la CRMS, permettent d'aboutir à de bons résultats tant au niveau des choix d'interventions que du bon déroulement du projet.

### Sur les grands principes

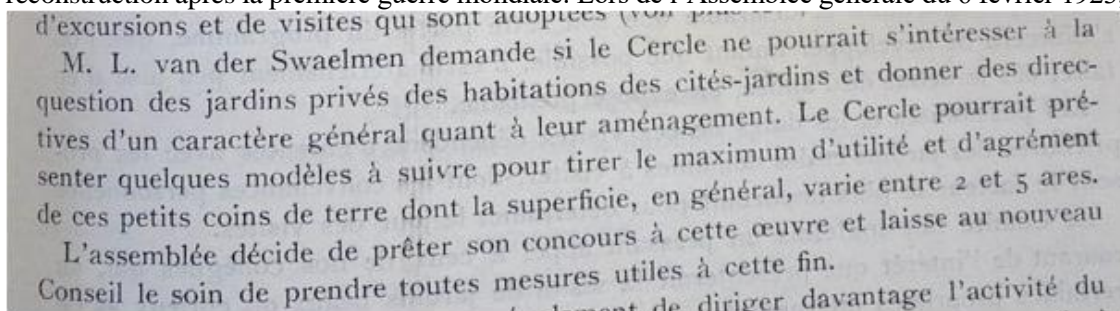
- La CRMS souscrit à la philosophie de restauration avec restitution de la volumétrie et restauration de l'enveloppe extérieure, isolation par l'intérieur en chaux chanvre et aménagements pour améliorer l'habitabilité des logements, en prenant le chantier 39-45 rue de la Fondation (Bovenhuis) comme témoin (elle s'interroge à ce sujet sur le traitement/calepinage du ciel de corniche tel que réalisé : s'agit-il du retour à la situation d'origine ? les nr de polices tels que réalisés étaient-ils ainsi à l'origine ?);



- La CRMS recommande d'intégrer au dossier une évaluation des chantiers déjà réalisés et un diagnostic de leur état actuel et de ne pas exclure ces bâtiments de l'emprise de la demande. Le chantier de la place des Coopérateurs a, par

exemple, très mal vieilli (boiseries et enduit) et devrait, dans un souci de cohérence d'ensemble à terme également faire l'objet d'un diagnostic et d'un projet de revalorisation. Il s'agit d'un bâtiment important de la Cité ;

- Intégrer à la réflexion la manière d'assurer/retrouver la cohérence sur du long terme (notamment point de vue couleur/texture d'enduit et peinture/polychromie boiserie) vu le phasage des travaux sur plusieurs années et le vieillissement des interventions qu'il faut intégrer dès à présent dans une logique d'entretien / de gestion visant une cohérence d'ensemble au long terme ;
- La CRMS suggère que soit produit un document unique de synthèse didactique et pédagogique (y compris sur le volet viaire et paysage) qui soit accessible à l'ensemble des intervenants en fonction de leur rôle : administrations, entreprises/artisans, demandeurs, auteurs de projets, locataires, ... ;
- La réflexion sur les abords est fort intéressante et le dossier fournit de nombreux éléments utiles, avec une méthodologie très appréciée. La CRMS souscrit à la philosophie de restauration mais les solutions préconisées devraient cependant faire l'objet d'une présentation plus suggestive pour le lecteur. La CRMS insiste sur la nécessité d'établir un plan de gestion pour l'ensemble du site, sur le volet viaire et paysage. Il ne fait pas l'objet de la présente demande mais ne devrait pas être trop déphasé par rapport au bâti, tant il lui est intimement lié et essentiel à la revalorisation de l'ensemble.
- Les jardinets avant des maisons forment, avec les parties engazonnées des voiries (non comprises dans cet avis de principe), des espèces de « squares ». Ces petits jardins individuels devraient être réaménagés et entretenus dans cet esprit, car ils sont, en quelque sorte, partie prenante (au moins visuellement) de l'espace public et collectif de la cité.
- Même si l'intervention de Louis Van der Swaelmen dans l'urbanisme et l'aménagement des espaces verts de la cité est attestée, les sources ne sont guère prolixes à ce sujet. Néanmoins, il serait bon de planter les petits parterres situés devant les maisons (et les jardins arrière également) en fonction des principes généraux qu'il a exposés à la même époque dans plusieurs de ses écrits. Il pourrait être intéressant, à cet égard, de procéder au dépouillement de la revue « Le Jardin d'Agrément », publiée par l'association du même nom fondée précisément en 1922 et dont Van der Swaelmen était membre du « Comité de l'Art des Jardins » et du « Comité de rédaction du Bulletin ». Ce groupement prônait l'utilisation de plantes vivaces (à la place des plantes annuelles jusqu'alors prédominantes) dans les jardins, notamment en raison de leur coût peu élevé, élément qui était appréciable en cette période de reconstruction après la première guerre mondiale. Lors de l'Assemblée générale du 6 février 1923,



d'excursions et de visites qui sont adoptées (voir plan...)  
M. L. van der Swaelmen demande si le Cercle ne pourrait s'intéresser à la question des jardins privés des habitations des cités-jardins et donner des directives d'un caractère général quant à leur aménagement. Le Cercle pourrait présenter quelques modèles à suivre pour tirer le maximum d'utilité et d'agrément de ces petits coins de terre dont la superficie, en général, varie entre 2 et 5 ares.  
L'assemblée décide de prêter son concours à cette œuvre et laisse au nouveau Conseil le soin de prendre toutes mesures utiles à cette fin.  
...ement de diriger davantage l'activité du

(Numéro de mars 1923)

- Si le projet prévoit la restauration ou la reconstitution des éléments d'architecture végétale (tilleuls palissés formant écran, aubépines taillées en demi-sphère, massifs d'ifs taillés, haies de troène...), qui entrent en résonance avec l'architecture cubiste des bâtiments, il serait bon de prévoir également une réflexion sur les plantes non ligneuses, dont la fonction est particulièrement utile du point de vue des coloris et qui jouent un rôle « adoucissant » des lignes de l'architecture.
- Des essais de plantation (à propos desquels il est difficile de se faire une idée en ce mois de novembre) ont été réalisés à l'avant des maisons récemment restaurées des 39-45, rue de la Fondation. Il pourrait être utile de comparer ces plantations à celles préconisées par Van der Swaelmen dans ses écrits.

- Les rosiers décorant la plupart des façades, dont les fils de soutien et les attaches d'origine sont souvent encore présents, doivent faire l'objet de la plus grande attention : pour les rosiers eux-mêmes, il faudra tenir compte de ce qu'à l'origine, ils étaient tous de la même couleur ; pour les fils et les attaches, ils devront être enlevés et ensuite replacés avec précaution, lors de la restauration des façades.

## Sur les 10 points spécifiques (pour le détail voir le dossier complet)

### 1. Le groupement de typologies

La CRMS peut souscrire au regroupement des typologies des toitures à croupes situées aux extrémités de rangées avec maison voisine de type A2, en vue de créer des logements plus grands (4 à 5 chambres), aux regroupements de 2 maisons A2, et à l'optimisation de l'utilisation des combles. Cela permet une offre de logements plus spacieux qui n'existaient pas et qui sont aujourd'hui nécessaires. Elle demande cependant que cela s'organise sans aucune conséquence, ni immédiate ni à terme, sur la logique/rythmique d'ensemble visible depuis l'espace public et depuis les venelles : nr de police, portes d'entrée, boîtes aux lettres, haies jardins, cheminées, ... et que des maisons témoins de chaque type soient conservées selon leur aménagement historique.



### 2. La fermeture des porches et perrons

Si la CRMS se réjouit des réouvertures proposées des loggias aux étages en façades avant (comme cela a été réalisé dans le chantier test rue de la Fondation 39-45), elle demande d'adopter la même attitude et la même logique pour les rez-de-chaussée (porche et perrons), au minimum en façade avant. Elle ne souscrit donc pas à la régularisation proposée des fermetures des vides aux rez-de-chaussée. Elle demande de retrouver, partout en façade à rue, y compris aux rez-de-chaussée, les rythmes géométriques et les logiques pleins/vides. Il s'agit d'une caractéristique typologique et architecturale essentielle de la Cité Moderne et le projet envisage déjà, par ailleurs, un réaménagement important des espaces intérieurs et de regroupement de logements et plus de flexibilité dans l'aménagement des logements. Elle pourrait par contre admettre plus de flexibilité en façade arrière (fermetures des vides), moins visibles.

Pour ne citer qu'un exemple, sur la Typologie E – avenue de l'Entre Aide : plusieurs portes d'entrée - visibles sur les photos d'époque - ont disparu. L'accès à ces logements se fait aujourd'hui via des venelles à l'arrière des logements. Ces portes d'entrée ont été remplacées par 2 petites châssis qui forment – avec les châssis déjà présents une série de 3 petites ouvertures. Cette modification a dénaturé la lecture de la façade avant et diminue la force de l'enfilade des 6 châssis qui se trouvent au premier étage.



Extrait de la demande



NB : ce volet de la demande compte parmi les parties les plus complexes à apprécier sur papier (sans visite 'accompagnée', ni présentation, ni accès à quelques intérieurs) vu la variété des cas de figure, des phases d'interventions et des typologies. La CRMS demande à être informée dans de meilleures conditions sur ce volet du dossier. Les documents fournis dans la demande permettent difficilement d'identifier quelles fermetures sont régulières et lesquelles sont en infraction.

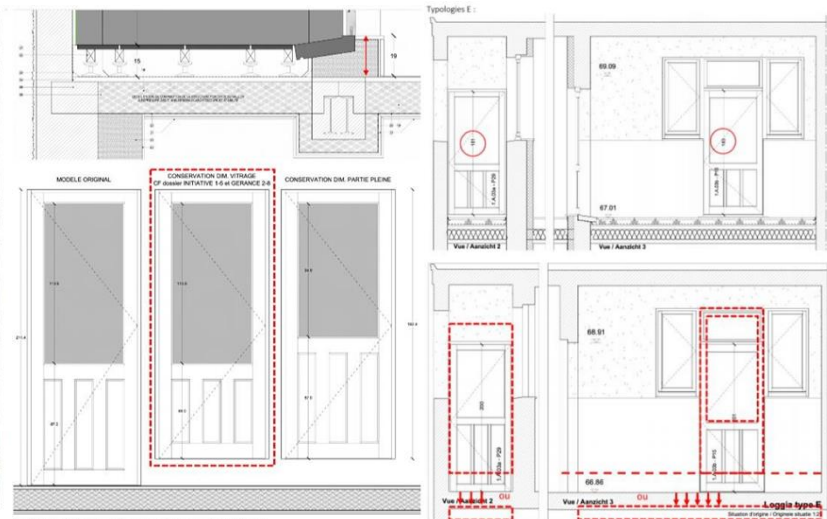
### 3. Adaptations liées à la réouverture des loggias type C et E et à la rénovation du balcon type H

Suite à la réouverture loggias aux étages supérieurs des maisons, en vue de retrouver le jeu de pleins et vides, tel qu'initialement conçu, il est nécessaire de prévoir des interventions d'étanchéité et d'isolation du sol des loggias (qui redeviendra extérieur mais plus épais) et, dès lors, d'adapter la porte d'accès à ces loggias. Pour le chantier réalisé de la rue de la Fondation 39-45, il a été décidé de réduire la hauteur de la zone pleine de la porte en partie basse, cette solution permettant de respecter les prescriptions techniques et la perception visuelle des éléments. L'application de cette même méthodologie aux autres cas de figure n'est cependant pas possible car cela rendrait le passage libre trop faible (autour de 180cm) et deux options sont dès lors proposées : la rehausse du linteau ou l'abaissement du plancher.

Pour la CRMS, cette solution doit être évaluée au cas par cas et est envisageable seulement là où les modifications de proportions des menuiseries ne sont pas perceptibles dans la composition d'ensemble.



Types C rue de la Fondation 39 à 45



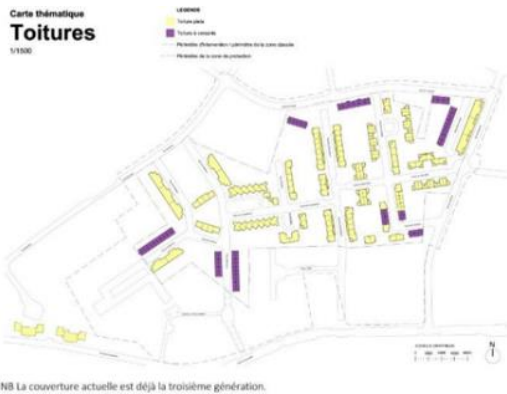
En rouge la modification opérée, raccourcissement du bas de la porte.

Détail mis en œuvre dans le chantier : Fondation 39-45

Extrait de la demande



#### 4. Les fenêtres de toit des toitures à versants



Les différentes typologies de maisons présentent différents types de toitures : toits plats, en périphérie de la Cité moderne, à croupes ou à versants. Victor Bourgeois crée ainsi une transition douce entre les maisons modernes « cubistes » et les maisons traditionnelles des quartiers environnants. Depuis l'origine, les pans à rue des toitures à versant sont équipés de tabatières. Ce dispositif permet un apport de lumière et la ventilation naturelle des combles. Le projet prévoit l'aménagement de ces espaces sous combles afin d'augmenter les surfaces habitables disponibles (installation d'une salle de bain et d'une chambre supplémentaire). Cette seule fenêtre de toit ne suffit pas à éclairer suffisamment les espaces sous toiture pour en permettre un aménagement qualitatif. La demande y répond via :

- Le remplacement des tabatières actuelles par un système contemporain étanche à l'air et adaptable à l'isolation des toitures qui conserverait l'aspect et les dimensions des modèles existants (type cast-pmr), implantée au même endroit,
- L'implantation de nouvelles fenêtres de toit en versant arrière : deux pour les maisons à deux pans et un seul pour les maisons à croupe.



Extrait de la demande (concerne les maisons en mauve sur le plan)

exemple d'implantation pour un groupe de maison, à Termonde 19-27 + Fondation 1.

La CRMS souscrit au remplacement des tabatières en versant avant par un système contemporain type cast-pmr qui sera similaire à la situation originelle mais énergétiquement meilleur. Elle accepte également l'implantation de nouvelles fenêtres de toit, qui se distinguent des originelles car il s'agit d'une nouvelle intervention (pas de division médiane) en versant arrière qui amélioreront l'habitabilité tout en respectant la logique de cohérence d'ensemble et sans être fort visibles depuis l'espace public.

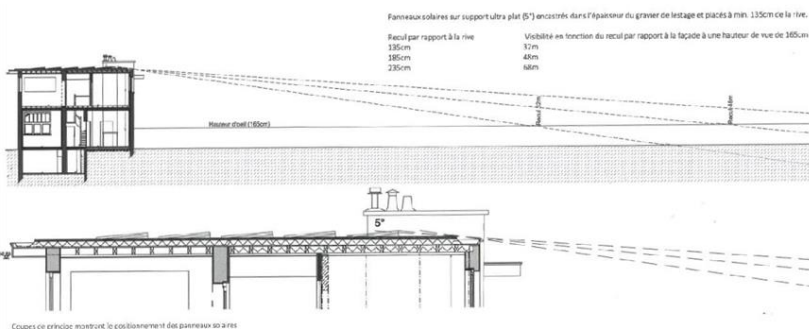


Illustration d'un recul de bâtiment



Photos de panneaux solaires avec support incliné à 5°

#### 5. Les panneaux solaires

Pour les maisons R+1 et R+2 à toiture plates (103 maisons), le projet prévoit la production de chauffage via des pompes à chaleur (une par logement) dont les unités extérieures sont intégrées aux cabanons de jardin (voir plus loin) et combinées à des panneaux photovoltaïques placés en toitures. Ces panneaux couvriront également une partie des besoins en électricité. Le projet prévoit la mise en œuvre de panneaux à très faible inclinaison (5°) de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Extrait de la demande

Le principe des panneaux solaires est accepté par la CRMS puisque, contrairement à d'autres ensembles de cité-jardins en région bruxelloise, la typologie des toitures plates – avec débord - (il n'est pas prévu d'en placer sur les toitures en tuiles à versants) et l'absence de jeux de relief de terrain rend l'opération, tout à fait acceptable d'un point de vue patrimonial. La CRMS recommande toutefois la réalisation d'un mock-up de l'encombrement (installation factice) sur l'une ou l'autre toiture pour vérifier in situ que l'impact visuel est bel et bien acceptable en regard du classement comme ensemble. Sur papier, cela demeure trop théorique. Elle invite aussi à examiner la capacité portante des toitures et les possibilités de recourir à du gravier roulé tel que c'était le cas à l'origine

6. Conservation de 2 interventions opérées depuis l'origine de la construction sur les typologies E et I liées à la sécurisation des habitations vis-à-vis de l'espace public :

Voir point 2.

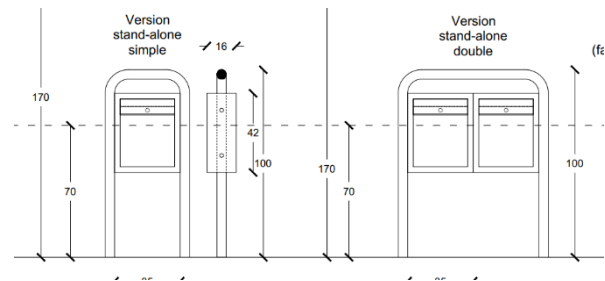
7. Les boîtes aux lettres

Contrairement aux boîtes d'origine qui étaient intégrées dans les portes des maisons, le projet prévoit des boîtes aux lettres indépendantes des façades, afin de répondre aux normes Bpost et d'éviter les déperditions de chaleur. Les boîtes nouvelles proposées seront inspirées des tubes ronds métalliques blancs des années 60 présents sur l'ensemble de la cité.

Il faut observer que, dans les maisons restaurées des 39-45, rue de la Fondation, les boîtes aux lettres sont intégrées dans les portes de maison.



Extrait de la demande



Pourquoi cette différence de traitement, qui ne favorise pas l'homogénéité sur l'ensemble de la cité ? Ce résultat est bien mieux intégré que celui de la place des Coopérateurs, en phase avec les éléments tubulaires des années 60 que la CRMS ne souhaite pas régulariser. Dans tous les cas, la CRMS ne valide pas le recourt à des modèles inspirés des tubes ronds métalliques blancs des années 60. Il faudra donc choisir un autre type de boîte aux lettres, afin de les harmoniser avec les autres éléments (portillons...).

8. Réouverture des venelles

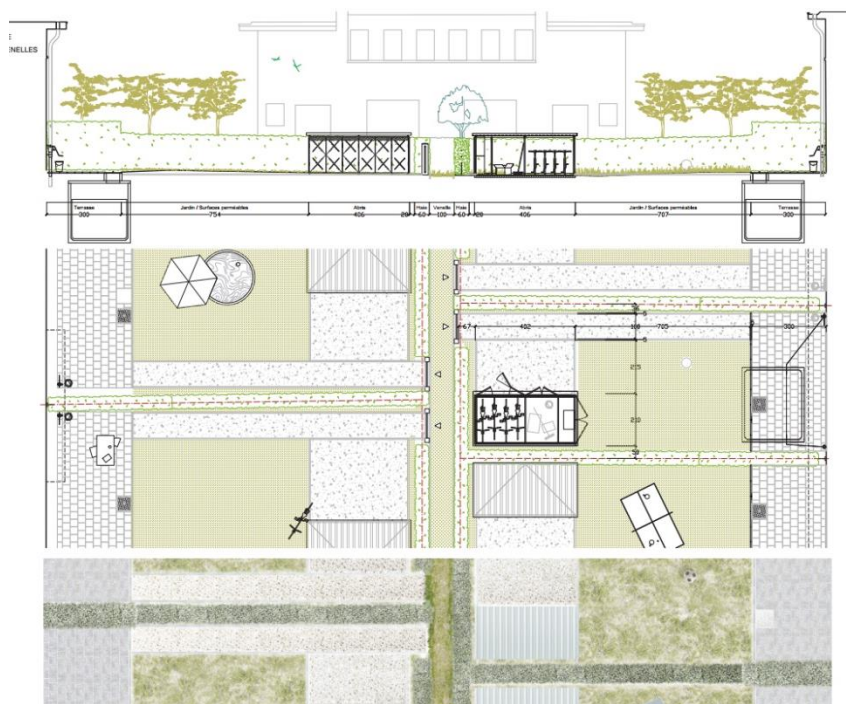
Les venelles desservent les jardins et contribuent au fonctionnement du système cité-jardin, par leur accessibilité et le lien entre maison et son jardin. La plupart de ces venelles sont aujourd'hui fermées par des portillons métalliques bas (datant des années 60), qui, dans certains cas, ont été rehaussés ou remplacés par des portes grillagées plus hautes, pour des raisons de sécurité. Il est prévu leur réouverture via la suppression de ces fermetures. Les portillons métalliques d'accès aux jardins privatifs seraient- quant à eux - maintenus et restaurés., Ces venelles seraient restaurées avec revêtement de sol en gazon renforcé et cheminement central en dalles de béton 30x30.



Extrait de la demande

Le projet de revaloriser et restaurer les venelles est excellent. Mais leur accès pourrait être réservé aux riverains (sans possibilité de traversées publiques), comme c'était prévu dans la philosophie du projet d'origine pour renforcer l'intimité et le caractère « vert » des parties arrière des maisons. Des portillons bas, qui s'harmonisent sur le plan esthétique (perspectives) avec les autres portillons donnant sur l'espace public (voir point 10), pourraient marquer une séparation avec l'espace « voirie ». Un texte de Victor Bourgeois, paru dans le numéro d'octobre 1923 de la revue *L'habitation à bon marché*, donne des indications sur la philosophie de l'architecte relative aux espaces extérieurs de la Cité Moderne : « *Considérons maintenant les circulations. Comme la cité doit être, dans l'avenir, encadrée par deux grandes artères, il est parfaitement inutile de ménager, à l'intérieur de ce nouveau quartier, des voies favorables aux communications importantes et rapides. Non ! celles-ci peuvent conserver un caractère intime et paisible grâce à de courtes voies brisées. C'est aussi pour assurer plus d'intimité qu'entre les jardins postérieurs des maisons sont prévus des sentiers plantés d'arbres qui formeront un écran de verdure. De plus, ces chemins ombragés permettent un double accès aux habitations. Certains jardins individuels sont à divers endroits situés de telle sorte qu'ils remplissent, pour le passant, la même fonction qu'un square. [...] Ainsi, malgré sa forte densité, la Cité Moderne conservera un véritable caractère de quartier jardin.* »

### 9. Intégration de cabanons dans les jardins privatifs



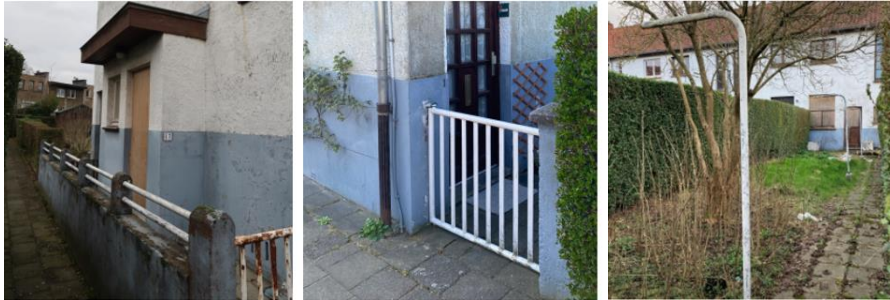
Le projet prévoit la démolition d'une série de cabanons construits en infraction dans les jardins arrière, ce qui est une excellente chose, et leur remplacement par des abris de jardin de type contemporain, en acier, placés au fond du jardin, contre la haie et à proximité de la venelle. Ils sont destinés à accueillir des vélos, du matériel de rangement et le module externe d'une pompe à chaleur.

*Extrait de la demande*

Si le principe en est parfaitement acceptable (bien que pas d'origine), on peut toutefois s'étonner de la taille de ces abris par rapport à la superficie des jardins : s'ils ne dépasseront en principe pas la haie en hauteur (158 cm), en revanche, les plus grands d'entre eux pourraient atteindre une surface de 8 mètres carrés environ (en moyenne 1/8 de la superficie du jardin arrière). La couleur et le matériau de ces cabanons devrait être en harmonie avec ceux des portillons (voir point 10) ; à moins qu'ils ne soient entièrement végétalisés ? Un mock-up de l'encombrement in situ serait utile pour évaluer l'impact de ces cabanons sur les perspectives de la maison vers le jardin et du fond du jardin vers la maison. Les plans dans le projet mettent par ailleurs en évidence une importante minéralisation des jardins, à savoir l'accès entre la venelle et la maison augmenté de toute la surface devant le cabanon, ce qui diminue fortement la surface engazonnée et porte préjudice au concept de la cité-jardin.

10. Maintien des éléments tubulaires, éléments fonctionnels non d'origine, présents sous diverses formes.

Une série d'éléments tubulaires en acier, le plus souvent peints en blanc – portillons d'accès aux maisons et aux jardins, barres de protection (perrons, murs de clôture...) et poteaux permettant de tirer un fil à linge – ont été placés dans les années 60 et ne sont donc pas d'origine. Le projet prévoit de les conserver et de les restaurer, en conservant leur couleur blanche, afin de les distinguer par rapport aux éléments colorés d'origine.



Extrait de la demande

La CRMS n'est pas favorable au maintien de ces éléments, étrangers à la typologie de la Cité Moderne. Un portillon en bois a été restitué rue de la Fondation 39-45 : le bois peint en fonction des résultats stratigraphiques (ici en vert), qui correspond à la situation d'origine, est beaucoup plus harmonieux et s'intègre mieux à ce type d'architecture, ainsi qu'à son environnement végétal. Cette expérience très concluante devrait être reproduite ailleurs, de telle sorte à assurer une cohérence typologique et une homogénéité à l'ensemble et même si le bois est plus difficile à entretenir. Des recherches devraient être poursuivies à ce sujet.



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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [pbernard@urban.brussels](mailto:pbernard@urban.brussels) ; [edemelenne@urban.brussels](mailto:edemelenne@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)  
[restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [aautenne@urban.brussels](mailto:aautenne@urban.brussels)