



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

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/04/2023

N/Réf. :	BSA20003_706_PUN	BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne (arch. Victor Bourgeois)
Gest. :	BDG	(= classée comme ensemble)
Corr DPC:	P. Bernard/ E. Demelenne	<u>PERMIS UNIQUE</u> : Rénover lourdement 173 maisons dans le périmètre classé de la Cité Moderne : transformations intérieures des logements et restauration des parties classées (enveloppe, toitures, abords)
NOVA :	03/PFU/1865816	
Corr DU:	Alice Leussier	
	Verissimo Saldanha Denise	

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 08/03/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 29/03/2023, concernant la demande sous rubrique.

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

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le site a déjà fait l'objet d'un grand nombre de demandes. Ci-dessous sont reprises 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 (n°1 sur le plan ci-dessous);
- 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 (n° 2 sur le plan 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 (n°4 sur le plan ci-dessous) ;

1/13

- 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 : place de l'Initiative 1-2-3 et 4-5 et rue de la Gérance, 2-8 - restauration de l'enveloppe et transformation intérieure de trois immeubles de type K : permis 03/PFU/1751448, avis CRMS du 18/11/2020, démarrage chantier prévu fin 2022 (n°5 sur le plan ci-dessous).

En parallèle du présent projet, un contrat de quartier durable est en cours, englobant notamment le périmètre de la cité-jardin. Il est prévu entre autres le réaménagement de deux espaces publics du site et des voiries, visant à se rapprocher de la situation historique.



Plan de la Cité Moderne, avec les différentes phases de restauration-rénovation. En gris : les 173 logements concernés par l'actuelle demande (extr. du dossier de demande)



Rue de la Fondation, 39-45 : les *Bovenhuis* restaurées depuis 2022. Ce chantier récent a servi de « chantier-test » pour l'actuel projet de restauration-rénovation envisagé pour 173 logements. La visite organisée le 30/01/2023 par les auteurs de projet et les gestionnaires de la cité, en présence de la CRMS et de la DPC, a permis de voir ces immeubles rénovés. Vue de la façade (extr. du dossier de demande) et photos de détail (©CRMS)

DEMANDE ACTUELLE

Pour rappel, en octobre dernier, la CRMS a rendu un avis préalable pour la rénovation des 173 logements qui font l'objet de la présente demande. Il est disponible sur le site internet de la CRMS¹. Cet avis été suivi d'une visite du site le 30/01/2023 afin de voir sur place différents points soulevés dans l'avis de principe : *mock up* d'un panneau photovoltaïque, chantier terminé de la rue de la Fondation, grands principes de réaménagement des abords (venelles, type de plantation, portillons, ...).

La demande actuelle porte sur la **restauration de l'ensemble des bâtiments du site**, à l'exception de ceux qui ont déjà été restaurés ces dernières années ou sont sur le point de l'être suite à un permis déjà

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/BSA20003_699_PREA_Cit%C3%A9_Moderne_.pdf

délivré. Rappelons également qu'un appartement-témoin sera restauré dans son état d'origine, sans isolation des murs intérieurs. Le projet actuel porte également sur la **restauration et la rénovation des abords**, sans intervenir sur la voirie, ce qui fait l'objet du Contrat de Quartier Durable.

Le projet général proposé ici est dans la droite ligne de l'avis de principe. En résumé, les propositions suivantes avaient en effet fait l'objet d'un avis de principe favorable :

- les méthodes de restauration des façades, la restauration des enduits, la reconstitution des seuils,
- la restauration des menuiseries d'origine et la restitution des boiseries disparues, la mise en place de double vitrage mince, la mise en couleur selon les campagnes d'études stratigraphiques complétées en cours de chantier,
- la rénovation des toitures avec isolation par l'extérieur pour les toitures plates et par l'intérieur pour les toitures à versants, la mise en œuvre de fenêtres de toit complémentaires,
- la pose de panneaux solaires non visibles depuis l'espace public sur les toitures plates,
- la rénovation des corniches débordantes, rives, gouttières, descentes d'eau, ...
- l'isolation par l'intérieur en bloc de béton chanvre/chaux,
- la rehausse de planchers pour réduire les hauteurs d'allège,
- la réouverture des loggias aux étages en façade avant,
- l'adaptation de la fermeture de porches et loggias en façade arrière,



Vues projetées avec la restitution des couleurs suivant l'étude stratigraphique (extr. du dossier de demande)

- la réhabilitation des venelles et le principe des cabanons de jardin,
- le nettoyage des jardins via la suppression des diverses annexes et cabanons construits en infraction,
- la reconstitution des écrans de tilleuls palissés,
- la restauration et/ou la reconstitution des plantations historiques : aubépinées taillées en demi-sphère, massifs d'ifs taillés, haies de troènes, roses guidées le long des façades, zones plantées en pied de façades, glycines côté jardin...

Seuls les points suivants, qui précisent ou diffèrent des choix proposés dans la demande préalable et déjà validés par la Commission, sont développés ci-après :

Concernant les bâtiments :

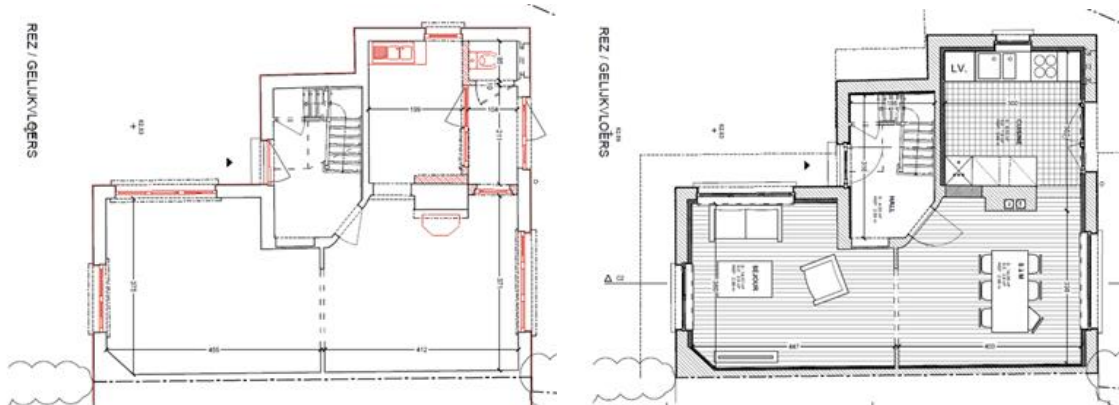
Réouvertures de quatre porches aux rez-de-chaussée (type E)

Situées avenue de l'Entr'Aide, 13-15 et 14-16, quatre maisons de type E ont vu leur porche orienté vers la rue refermé il y a déjà bien longtemps (date non précisée), afin de gagner probablement en sécurité et en superficie intérieure. La Commission avait demandé, dans son avis de principe, de rouvrir ces porches afin de retrouver le jeu originel des pleins et des vides. La demande actuelle reste de les maintenir fermés malgré tout, et ce pour des questions d'habitabilité, d'usage (ces porches n'abritent pas les entrées

principales des logements) et vu le risque que ces lieux ne deviennent que des espaces de dépôt et de rangement extérieur en tout genre.



Photo d'archives montrant la situation d'origine en comparaison de la situation existante (extr. du dossier de demande)



Plans existant et projeté d'un des rez-de-chaussée de la rue de l'Entr'Aide (extr. du dossier de demande)

Menuiseries des loggias d'étage

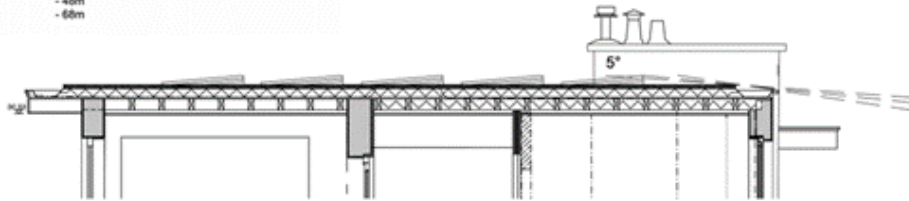
La réouverture des loggias aux étages supérieurs des maisons est accompagnée d'interventions de rehausse du sol des loggias pour des raisons d'étanchéité et d'isolation. Il faudra donc adapter la porte d'accès à ces loggias. Les solutions proposées sont variées, tantôt en réduisant la partie inférieure panneau-tée de la porte, tantôt en rendant l'imposte vitrée solidaire de l'ouvrant, tantôt en rehaussant le linteau de la porte pour placer la porte plus haut (pour les portes non visibles depuis l'espace public). Les solutions présentées sont adaptées aux divers cas de figure rencontrés afin d'être dénuées d'impact depuis la rue.

Panneaux photovoltaïques

Comme demandé dans l'avis de principe, un *mock up* de panneau photovoltaïque a été réalisé et installé sur une toiture plate (ici, rue de la Cité Moderne, 31) bénéficiant d'un large recul, dans la perspective de l'avenue de l'Entr'Aide.



Panneaux solaire sur support ultra plat (5°)
 Encastré dans épaisseur du gravier de lestage
 placé à minimum 135cm de la rive
 Recul // rive - Visibilité / Recul // façade @ 165cm de haut
 135cm - 32m
 185cm - 48m
 235cm - 68m



Coupes de principe montrant le positionnement des panneaux solaires

Coupes de principe montrant le positionnement de panneaux photovoltaïques (extr. du dossier de demande)

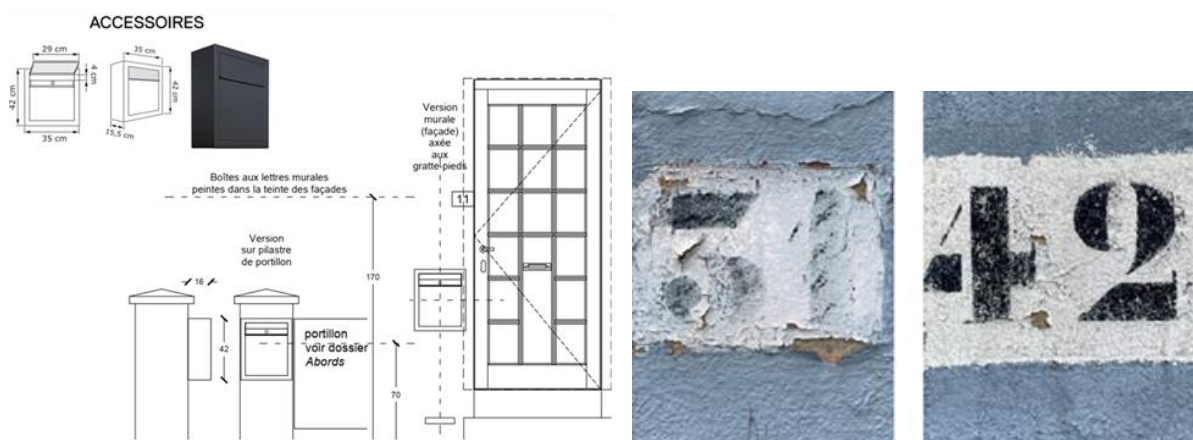


Recul de plus de 60 m depuis l'avenue de l'Entr'Aide vers la rue de la Cité Moderne (extr. du dossier de demande)

Corniches à large débord

Les larges débords de corniche seront restitués sur base des documents historiques, afin que les coloris (rive et ciel) et le calepinage des ciels de corniche se réfèrent au mieux aux modèles d'origine : l'exemple du chantier rue de la Fondation sera la référence pour la poursuite des autres chantiers.

Boîtes aux lettres & numéros de police



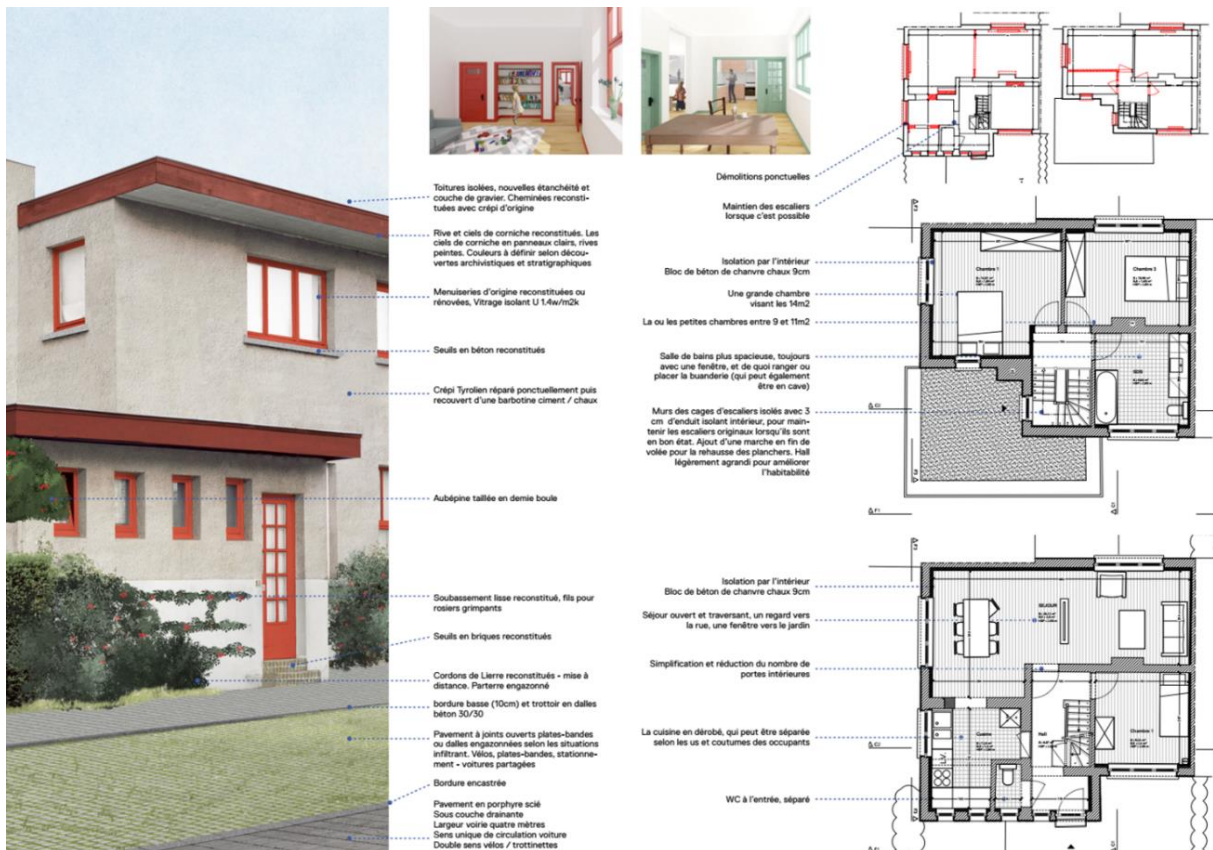
Projet de boîtes aux lettres et photo des numéros de police actuels (extr. du dossier de demande)

Dans la demande d'avis préalable, deux modèles de nouvelles **boîtes aux lettres** extérieures, conformes aux normes Bpost, étaient proposés : l'un en applique, pour les façades à front de rue ou devancées de

piliers maçonnés, l'autre sur piétement (assorti aux portillons tubulaires métalliques blancs des années 1960) pour les façades en recul non devancées de piliers. Sans s'opposer au principe de nouvelle boîte aux lettres, la CRMS ne validait pas le modèle avec élément tubulaire, parce qu'il était assorti aux portillons en métal que la CRMS souhaitait précisément voir remplacé par des modèles en bois.

A présent, le demandeur propose uniquement le modèle en applique. Ce qui a pour effet que les maisons en recul et non devancées de pilastres en maçonnerie recevront une boîte aux lettres appliquée sur leur façade.

Les **numéros de police** proposés s'inspirent des numéros peints au pochoir retrouvés sur place, sans savoir si ce principe ni si cette typographie sont d'origine.



Récapitulatif des interventions projetées sur le bâti (extr. du dossier de demande)

Concernant les abords :

Portillons en bois/en métal

Aujourd'hui, de nombreux éléments tubulaires métalliques sont présents dans le site. Dans son avis de principe, la CRMS s'était prononcée pour la restitution de portillons en bois, comme à l'origine, et non pour le maintien de ceux en métal. Lors des dernières restaurations, les portillons ont été refaits en bois.

Cependant, les auteurs de projet font le constat suivant :

- de nombreux portillons tubulaires apparaissent foncés sur les photos anciennes. Ainsi, ils n'étaient pas peints en blanc lors de leur installation. Une couleur plus foncée les rendrait plus harmonisés au site,
- ces éléments sont très nombreux, de l'ordre de 250, et ont pour la plupart encore valeur d'usage. En outre, côté jardin, ces portillons sont assortis à d'autres éléments de mobilier ancien intéressants, également en tube métallique, tels que rambardes, supports de cordes à linge ou de plantes grimpanes,

- les portillons en bois sont difficiles à entretenir. Ces éléments sont très sollicités, particulièrement exposés aux intempéries et, faute d'entretien, se dégradent vite. Les portillons restitués ces dernières années souffrent clairement d'un manque d'entretien,
- ces nombreux éléments métalliques constituent une couche historique intéressante dans l'évolution de la cité-jardin, qu'il serait intéressant de conserver.

Il est donc demandé de maintenir et de restaurer les portillons et éléments métalliques et d'adapter leur couleur au résultat d'étude stratigraphique.



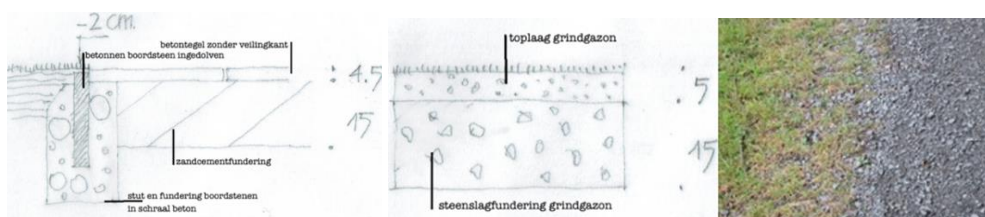
Portillons en bois à g. et tubulaire à dr. (vues anciennes, extr. du dossier de demande)



Portillons et venelles, situation existante (extr. du dossier de demande)

Restauration des venelles

Le dossier apporte plus de détails au sujet de la réhabilitation et de la réouverture des venelles, dont le principe était déjà acquis. Ces sentiers étaient à l'origine en cul-de-sac et ne desservaient que les jardins. La venelle de la zone 5, aujourd'hui prolongée pour traverser l'îlot, retrouvera sa longueur originelle. Il est en outre prévu de rétablir les revêtements de sol d'origine, après inventaire des situations existantes, à savoir soit des dalles de béton 30/30, soit en gravier, soit en gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierres). Ces chemins seront perméables.



Exemples des cheminements (extr. du dossier de demande)



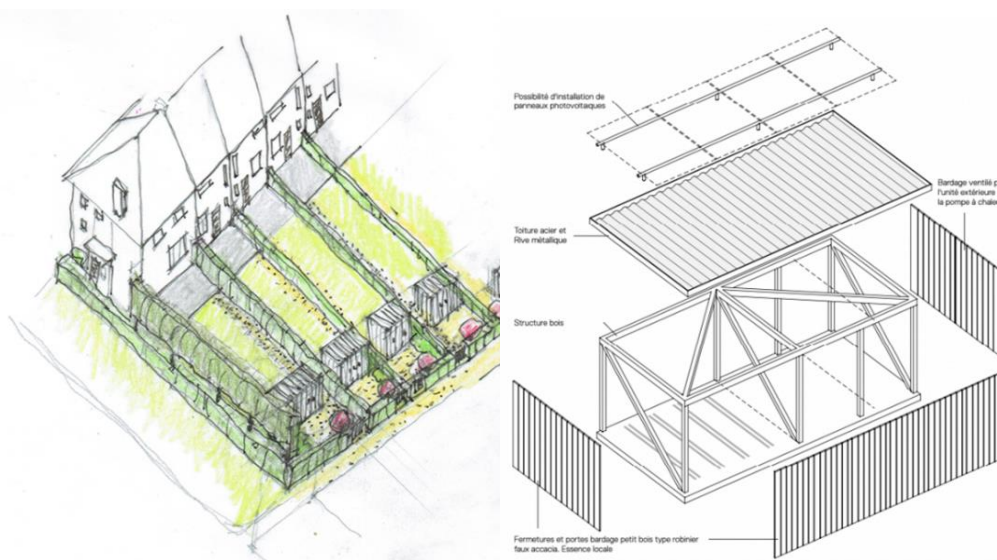
Plan des venelles et jardins (extr. du dossier de demande)

Cabanons de jardin

Si la CRMS avait validé le principe de cabanons en fond de jardins servant à abriter vélos, outils de jardin et pompes à chaleur, elle s’interrogeait sur leur superficie, leur couleur et leur matériau (métal), ainsi que sur l’ampleur de la zone minéralisée organisée tout autour.

Le projet a été revu et se décline comme suit :

- la taille standard a été revue à la baisse, à savoir 3x2m, soit 6m²,
- l’implantation : entrée tournée vers la venelle (ce qui facilite l’accès pour les vélos depuis la venelle et qui permet de faire pousser des plantes grimpantes/ de fixer un élément décoratif sur le mur du cabanon orienté vers le logement, offrant ainsi un arrière-plan au jardinet), en retrait par rapport aux haies afin de ne pas nuire à leur croissance ni à leur entretien, en fonction également de l’éventuelle présence d’arbres de valeur dans le jardin,
- les façades seront en thermowood (bois modifié thermiquement, qui va devenir rapidement gris).



Cabanons de jardin : axonométrie projetée et détail (extr. du dossier de demande)

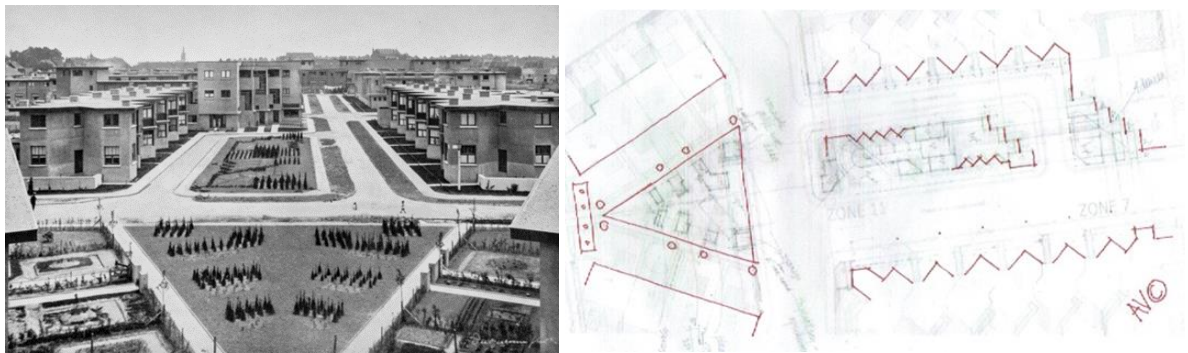
Revêtements de sol

Les sols minéralisés aux abords des abris et sur les chemins de jardin seront en revêtement mi-dur (gravier et liant hydraulique sur fondation en gravier), ce qui présente une certaine perméabilité.

Plantations

La végétation de la Cité Moderne est structurée, adoptant ainsi une esthétique moderniste liée directement à l'architecture. C'est pour cette raison que l'on retrouve - sous différentes formes répétées de manière très cohérente à travers le site - des tilleuls palissés, des aubépines taillées en demi-sphère, des haies de troènes délimitant les jardins, des haies d'ifs confirmant certaines structures (jardin Art Déco), des rosiers grimpants soulignant les bâtiments...

La partie la plus impressionnante de l'aménagement paysager est sans conteste l'ensemble formé par la place des Coopérateurs et la place Triangulaire, qui aurait été réalisé d'après un dessin de P.-L. Flouquet, véritable chef-d'œuvre topiaire d'inspiration cubiste de forme Art Déco. La restauration méticuleuse de ces deux places, à l'origine d'une facture beaucoup plus sophistiquée qu'aujourd'hui, est prévue.



Place des Coopérateurs : vue générale ancienne et projection du langage de l'architecture sur place (extr. du dossier de demande)

En préalable aux interventions, un inventaire précis des espèces végétales existantes a déjà été en partie dressé. Cet inventaire recensera également les aménagements existants. Les plans actuels seront détaillés au fur et à mesure de l'avancée de l'inventaire avec les interventions appropriées.

De même, il est prévu de restaurer les plantations sur lesquelles reposent l'identité paysagère de la cité :

- les tilleuls palissés seront préservés. Des mesures locales seront prises pour supporter les nœuds (têtes de chat) qui se révéleraient être trop lourds, telle que l'utilisation de béquilles en bois pour étançonner. Les spécimens manquants seront replantés. La restitution de quelques alignements de tilleuls disparus est prévue,
- les haies de troènes sont en relativement bon état. Leur croissance en hauteur n'a toutefois pas été suffisamment limitée au fil du temps. Ainsi, la plupart des haies seront reformées à des hauteurs plus basses afin de redynamiser les vues avec certaines parties au niveau des terrasses un peu plus haut pour préserver l'intimité (2m de hauteur), et plus basse dans la partie arrière des jardinets. Les anciens fils de guidance et poteaux de béton noyés dans les haies seront retirés. Les tronçons de haie disparus seront replantés. Des grillages bas (treillis de poulailler) seront placés au pied des haies en vue d'éviter le passage des animaux domestiques,
- les aubépines taillées en demi-sphère sont emblématiques du site. Il est prévu de retailler les spécimens qui existent encore, pour qu'ils retrouvent leur forme, et d'en replanter de nouveaux,
- des rosiers grimpants étaient adossés aux façades, apportant un contrepoint coloré à la grisaille de l'enduit tyrolien. La plupart ont survécu jusqu'à aujourd'hui, en dépit de l'absence de soin. Le système de fixations avec crochets et fil de guidances accroché aux façades sera renouvelé

par des éléments en acier inox. Un profil en U en béton préfabriqué sera posé au pied des façades pour délimiter la plantation. Les rosiers subsistants seront récupérés et replantés.



Aubépines taillées en demi-lune et rosiers grimpants le long des façades (photos d'archives, extr. du dossier de demande)

Dans les jardins individuels existent différentes plantations. Les grands conifères, qui par leurs dimensions ne conviennent pas aux petits jardins, seront supprimés afin de redonner une cohérence d'échelle aux jardins. Quant aux petits arbres et aux grands arbustes, leur préservation et leur entretien seront privilégiés. La présence de très anciennes glycines a également été mise en évidence. Des plantations de glycines supplémentaires sont proposées, ainsi que de petits arbres multi-troncs et des arbustes à fleurs.

Les photographies historiques montrent que des zones de plantation existaient devant plusieurs façades. Malheureusement, aujourd'hui, beaucoup de voiries ont été élargies, de sorte que les trottoirs ont été rétrécis. Il est néanmoins proposé, là où c'est encore pertinent, de réhabiliter certaines zones avec des couvre-sol : géraniums, arbustes solitaires et viornes.

Les vues anciennes illustrent également l'existence de cordons de lierre délimitant les jardins à rue : des poteaux bas en béton reliés entre eux par des fils de fer, sur lesquels grimpait du lierre. Il est proposé de rétablir ces cordons structurant l'espace, comme à la place des Ébats et celle des Coopérateurs.

AVIS

De manière générale, la Commission se réjouit de cette opération d'envergure visant la restauration-rénovation de la Cité Moderne. Le projet présente une belle maturité, suite notamment au premier chantier « test » de la rue de la Fondation 39-45, qui montrait déjà une solide réflexion basée sur de nombreuses études. De plus, l'avis de principe a permis d'affiner ou de revoir plusieurs propositions et d'arriver à un projet assez abouti.

L'Assemblée émet un **avis conforme favorable sous les conditions** reprises ci-dessous.

Concernant le bâti :

- ✓ à propos des quatre porches avenue de l'Entr'Aide (type E), la Commission comprend et accepte la proposition de maintenir ces porches fermés afin de préserver la superficie actuelle. En effet, à la suite de la visite sur place, elle se rend compte que la fermeture de ces porches a été réalisée il y a bien longtemps au vu des types de châssis et d'enduit existants, que la restitution de ces porches ne répondrait plus aujourd'hui à une fonction (un espace couvert ouvrant sur la route serait vraiment peu qualitatif), que la perte de l'espace de ces porches impacterait largement l'habitabilité de logements déjà exigus et, enfin, que l'impact visuel du maintien fermé de ces quatre porches à l'échelle de cette cité n'est pas significatif,
- ✓ elle marque son accord pour les propositions adaptées des portes et menuiseries dans le cadre de la réouverture des loggias des étages (types C, E et H),

- ✓ concernant les panneaux photovoltaïques, l'absence complète de visibilité a été confirmée avec l'installation du *mock up* (visite du 30/01/23). L'Assemblée valide donc cette intervention sur les toitures plates,
- ✓ à propos des corniches débordantes : elle valide l'application du principe réalisé rue de la Fondation, puisqu'il s'agit d'une restitution cohérente, par rapport à ce qui était en place, selon les vues anciennes,
- ✓ concernant les interventions sur les nombreuses menuiseries extérieures, la Commission demande de se référer aux principes d'intervention validés lors d'une séance précédente², lorsque la restauration de nombreux châssis avait été traitée, et de les appliquer dans le cas de la présente demande. Elle demande également de définir – en collaboration avec la DPC - les détails d'insertion de double vitrage dans les châssis existants et de fixation des doubles vitrages dans les châssis neufs. Un *mock up* des principales options est demandé.
- ✓ à propos des boîtes aux lettres, elle ne s'oppose pas au modèle proposé, mais demande, pour les maisons en recul, que les boîtes aux lettres soient à front de voirie. Cela permettrait non seulement de répondre à la réglementation Bpost en vigueur, mais aussi de minimiser le nombre d'accessoires appliqués à l'architecture, dans un but de mise en valeur. Cela implique, lorsqu'il n'y a pas de pilastres, de placer des boîtes aux lettres sur pied. Des boîtes aux lettres à piétement ont déjà été posées place des Coopérateurs. Afin de ne pas multiplier les modèles, elle demande de s'en inspirer,
- ✓ pour les numéros des maisons, les modèles choisis s'accordent relativement bien avec le bâti. Des recherches stratigraphiques pourraient être menées, mais en l'absence d'autres découvertes, les modèles proposés restent la meilleure option,
- ✓ elle valide la restauration de l'appartement-témoin (rue des Ébats, 14) tel que proposée,
- ✓ elle précise que, pour la pose/repose des carrelages jaune et rouge dans les porches, le cahier des charges omet de préconiser une pose marbrière (comme existante) sur un lit de mortier de chaux ou de mortier bâtard pauvre en ciment (pour rendre ce matériau récupérable une seconde fois).

Concernant les abords : dans la philosophie générale du projet, la Commission apprécie que les deux composantes, à savoir architecture et paysage, soient également prises en compte et que les liens unissant l'une et l'autre soient soulignés, ce qui est au cœur du concept de la cité-jardin.

En insistant sur le relevé très précis de l'ensemble des plantations et sur la proposition d'une palette végétale liée au site propre de la cité Moderne, l'Assemblée précise les conditions suivantes :

- ✓ pour les portillons, elle demande un compromis, à savoir restituer les portillons en bois côté rue, et maintenir les portillons tubulaires à l'arrière, en leur rendant une couleur plus en harmonie avec celles de la cité (à déterminer suite à l'étude stratigraphique),
- ✓ pour le revêtement des venelles, elle valide le principe de perméabilité des cheminements et leur surface convexe favorisant l'écoulement. Elle demande que les dalles 30/30 soient posées avec joint ouvert,
- ✓ elle souscrit à la nouvelle proposition de cabanon, qui sera mieux intégré à l'environnement paysager, même si leur taille reste d'une certaine ampleur
- ✓ à propos des haies, leur homogénéisation est indispensable, afin de prévoir une certaine intimité sans créer de rupture dans la continuité architecturale. Il convient d'établir des lignes directrices

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/641/BSA20003_641_CiteModerne_chassis_1.pdf

claires et une gestion commune de leur hauteur (pour les haies entre les terrasses, la hauteur de 2m devrait être diminuée),

- ✓ concernant le revêtement de sol aux abords des cabanons ou dans les jardins, elle avalise également le type de revêtement proposé mais demande d'éviter l'utilisation de liant hydraulique,
- ✓ à propos des plantations :
 - pour les rosiers, elle insiste sur le maintien des structures encore présentes si possible,
 - de manière générale, le projet est jusqu'à présent assez peu détaillé : elle demande de préciser la palette végétale qui sera utilisée, en fonction de l'inventaire détaillé de l'existant. Et, tout en étant dans un design structuré propre à l'Art Déco, il faut également préserver des plantes aux contours plus souples.



Ancienne fixation pour les rosiers et exemple de fixation en inox (extr. du dossier de demande)
Hauteurs des haies à hiérarchiser (extr. du dossier de demande)

- ✓ Au niveau de plates-bandes à recréer dans certaines rues et l'usage de couvre-sol devant les façades, elle est favorable à cette proposition pour autant que le choix des végétaux y soit approprié,



Rue de la cité Moderne - 1925.
Typologies H et H' (angle). Sur cette photo on aperçoit clairement les bandes caractéristiques de la cité: Parterre engazonné de recul, trottoir de 90cm (3 dalles béton 30/30 + bordures minces en pierre ou béton) - bande engazonnée, bordure en moellons (pierre bleue ou porphyre) et la voirie pavée.



Square des Ebats - 1925.
Typologie L (à gauche) et bâtiment des coopérateurs (à droite). On aperçoit également le système mais cette fois sans la bande engazonnée. Probablement lié à l'organisation du square avec la partie centrale plantée. Les rosiers grimants viennent d'être plantés devant les soubassements, et les potelets sont présents également, mais les plantations du parterre central n'ont pas encore été disposées.

Extr. de dossier de demande

- ✓ Pour la restauration de la place des Coopérateurs, le projet doit être très précis afin de garder l'esprit cubiste originel.

Par ailleurs, la CRMS émet la **recommandation suivante** à propos de l'entretien à prévoir pour la Cité Moderne. En effet, lorsque les travaux qui font l'objet de cette demande seront terminés, l'ensemble des bâtiments de la cité aura été rénové. Ainsi, la CRMS encourage la société de logement à élaborer un plan - ou plutôt un calendrier - en vue d'accompagner l'entretien des immeubles, afin de faire en sorte que des travaux de restauration ne soient pas nécessaires avant plusieurs décennies.

Le plan en question définira, pour chaque bâtiment, les méthodes d'entretien et les prescriptions techniques, ainsi qu'un calendrier des interventions, voire des dates d'inspection. Ce programme

d'entretien devrait débiter par les bâtiments rénovés dans les années 2010, ceux-ci montrant diverses faiblesses... Il ne s'agit pas d'un « plan de gestion patrimonial » tel qu'élaboré pour les cités du Logis-Floréal, ce qui serait moins pertinent juste après une rénovation générale, mais de mesures claires et précises visant à préserver le bon état général et la cohérence des lieux.

D'ailleurs, dans le projet de restauration des abords, l'élaboration d'un plan de gestion/ d'entretien est mise en avant, prévoyant les échéances des interventions à effectuer, ce que la Commission approuve et encourage largement.

Enfin, concernant les voiries (programme du Contrat de quartier durable), une **note d'intention « Voiries / Trottoirs »** accompagne l'actuelle demande de permis, **sans pour autant faire partie de l'avis que la Commission rend aujourd'hui**. Il s'agit plutôt de lignes directrices et d'une vision globale de la Cité Moderne. Ces intentions ont été transmises au bureau d'études en charge du CDQ « Contrat de Quartier Durable Cité Moderne » et concernent les enjeux de mobilité et de gestion des eaux.

Ces intentions se déclinent comme suit :

- ✓ Vers un quartier apaisé : sens unique, créer des boucles et des impasses pour éviter le trafic traversant,
- ✓ Diversifier la mobilité : accès aisé aux transports en commun, limiter le parking voiture, abris de jardin pour abriter les vélos, requalifier les venelles pour le passage des vélos, favoriser la mobilité douce et quelques zones piétonnes,
- ✓ Qualifier les espaces publics :
 - Place de l'Initiative : lieu de rassemblement, conserver les aménagements actuels en retravaillant les contours,
 - Place des Coopérateurs : restaurer cet espace ornemental,
 - Plaine des Ébats : à aménager en espace détente et jeux intergénérationnels,
- ✓ Réactiver les venelles et donner accès à des abris de jardin par les venelles,
- ✓ De l'architecture végétale à la biodiversité : conserver/restaurer les systèmes végétaux structurés, les rosiers, remise en place d'éléments tels potelets, lierre,... conserver les arbustes spontanés non invasifs, élagages et coupes, recherche de cohérence végétale,
- ✓ Valoriser et adapter le patrimoine : replacer des pavés en porphyre sur les voiries (mais sciés), zones plantées originales : pavés sans joints, pavés engazonnés, zones engazonnées
- ✓ Favoriser le stockage de l'eau de pluie sur place & infiltration directe des eaux de pluie, laisser la place à des bandes engazonnées perméables.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : aleussier@urban.brussels ; dverissimosaldanha@urban.brussels ; pbernard@urban.brussels ;
edemelenne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;