



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. :Fr. Boelens) 03/PFU/1706143

Réf. DU : (corr. :)2268-0029/46/2018-389Pu

Réf. CRMS : AA/BDG/BSA20003_638_CitéModerne_châssis

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

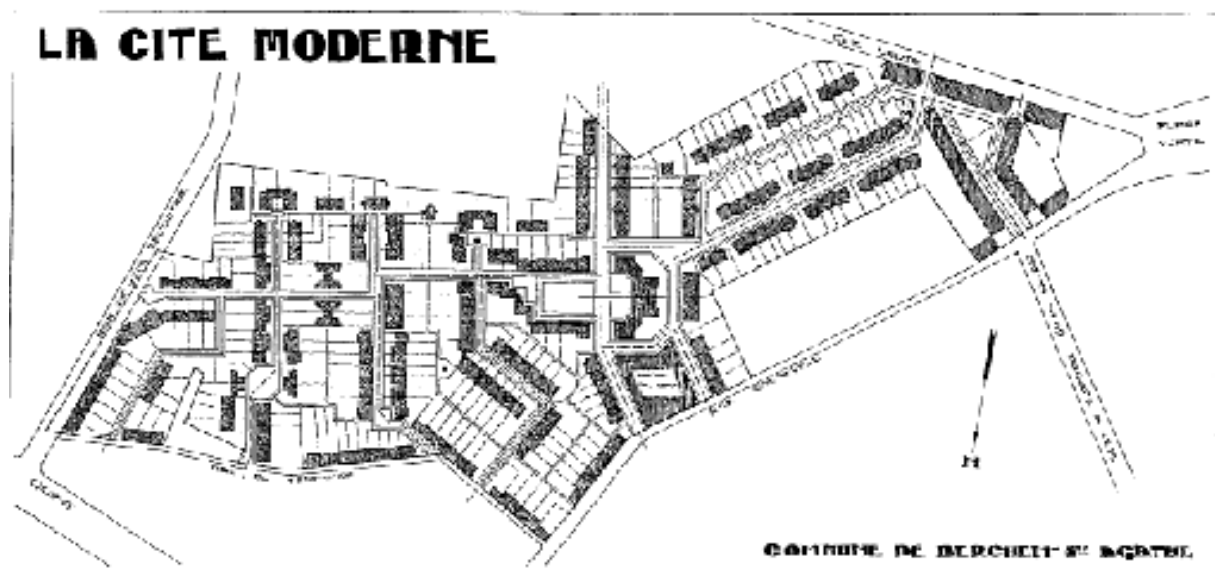
Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne. Rue du Bon Accueil 5, 13, 21 ; rue de la Cité Moderne, 9, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 25, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 43 ; place des Coopérateurs 1, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 22, 25 ; rue des Ébats 1, 3, 5, 16, 18, 20, 22 ; avenue de l'Entr'Aide 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 ; rue de l'Evolution 1, 2, 8, 12, 14, 16 ; rue de la Fondation 1, 2, 5, 7, 28, 30, 35, 37, 46, 47, 49 ; rue de la Gérance 7, 15, 17, 19 ; rue de Termonde 1, 19, 21, 27, 31, 35. Demande de permis unique portant sur la restauration et la restitution de plusieurs menuiseries extérieures ▪ **Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier reçu le 06/05/2019, assorti le 14/06/2019 d'un complément d'informations, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 10/07/2019.

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. 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)

1/5



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

Demande

Le projet porte sur la restauration et/ou la restitution de certaines des menuiseries extérieures de la Cité Moderne, vu l'état fortement dégradé de certaines.



Vues diverses de la Cité Moderne (© CRMS – 2019)



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

Historique des demandes concernant notamment les menuiseries de la Cité Moderne

1. Une demande d'avis de principe, portant sur le projet de cahier des charges de la restauration des menuiseries de la Cité Moderne, avait été introduite le 30 juillet 2012. La CRMS avait alors émis un avis défavorable sur la méthode d'intervention proposée, à savoir la restauration/remplacement de la totalité des menuiseries sans pour autant se baser sur un plan de gestion, du fait du manque de précision dans la demande, d'incohérence et du nombre de questions non résolues (problème d'exigence PEB, ...). Pour rappel, « les nombreuses questions formulées (...) montrent à suffisance qu'il serait peu judicieux de lancer un appel d'offre en l'état du dossier car, tel qu'il est conçu, le cahier des charges ne permettra ni des interventions cohérentes ni une saine gestion des coûts » (avis CRMS 2012 qui plaide pour l'établissement d'un PGP).

De manière plus précise, il était alors envisagé de remplacer environ 700 châssis sur les 3000 existants. La demande de 2012 visait la désignation d'un auteur de projets, chargé de l'étude des interventions à porter sur la totalité des menuiseries. Mais, en l'absence d'un répertoriage précis et d'un plan de gestion, la CRMS s'était montrée défavorable.

Précisons cependant qu'une typologie des différents châssis existe, ayant été établie peu après le classement de l'ensemble en 2000. Cet inventaire a d'ailleurs été utilisé pour la présente demande.

2. Vu l'urgence de traiter certaines des menuiseries, deux dossiers de restauration furent tout de même traités par la DPC :
 - Dossier 10 châssis et 1 porte (AG 16/07/2004)
 - Dossier 10 châssis urgents (PUN 05/04/2006)
3. Des autres bâtiments ont aussi été rénovés ou sont en cours de rénovation :
 - Rue du Grand Air, n^{os} 1-5 : rénovation avec isolation par l'extérieur (8cm) sur l'enduit original, baies agrandies pour conserver les proportions générales, menuiseries du RDC restaurées ou remplacées à l'identique, menuiseries des étages remplacées (profil respecté mais épaissi côté intérieur car double vitrage) - malgré l'avis défavorable de la CRMS, d'où le recours – estimé recevable - introduit par la Cité Moderne ;
 - Place des Coopérateurs, n^{os} 16-21 : isolation par l'extérieur, mais de manière mieux intégrée avec l'enduit en très mauvais état remplacé par un enduit minéral isolant mince, avec maintien des encadrements des baies (châssis restaurés au RDC et remplacés avec double vitrage aux étages), seuils en brique remplacés par béton ;
 - Rue de la Fondation, n^{os} 39-45 : béton de chanvre/chaux pour une légère isolation par l'intérieur, maintien intact de la façade, seuils remplacés par du béton, châssis restaurés ou remplacés (double vitrage mince 10 cm) ;
 - Place de l'Initiative, n^{os} 1-5 : ces deux immeubles devraient faire l'objet d'une restauration prochaine.

Demande de 2019

Vu qu'il y a urgence de restaurer voire de remplacer certains châssis, le dossier « 700 châssis » (cfr demande de 2012) a été repris et un bureau d'architecture désigné. Un nouveau projet a vu le jour, portant sur la restauration et/ou la restitution d'une partie des menuiseries, à savoir celles dont l'état est le plus dégradé, soit 220 portes et fenêtres, réparties sur 71 logements, se basant sur un inventaire détaillé.

Les étapes de ce travail ont été les suivantes :

1. Méthodologie afin d'établir la demande :
 - Réalisation du plan de localisation pour chacun des 71 maisons
 - État des lieux systématique des menuiseries extérieures, *in situ*



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

- Élaboration d'une fiche graphique – typologie/action
- Rédaction d'une fiche – estimatif/synthèse

2. Philosophie de la restauration :

Plutôt que de remplacer l'ensemble des menuiseries existantes, un constat a été établi châssis par châssis et les interventions listées suivant une échelle de 1 à 5, en privilégiant d'abord le maintien des originaux en les réparant, le remplacement des pièces suivant les besoins ou de l'ensemble si nécessaire.

Les interventions ont été définies selon les niveaux suivants :

- Niveau 1 : châssis pour lequel une remise en peinture peut être suffisante (intervention *in situ*)
- Niveau 2 : châssis à restaurer *in situ*
- Niveau 3 : châssis à restaurer en atelier (avec reconstitution partielle)
- Niveau 4 : châssis à reconstituer (partiellement, plus de 50 %)
- Niveau 5 : châssis à reconstituer

Une dérogation aux normes PEB est demandée, vu l'impossibilité d'atteindre les exigences PEB sans porter atteinte à l'intégrité des éléments patrimoniaux classés.

3. Demande détaillée :

- Concernant l'essence de bois : les menuiseries d'origine sont en pitch'pin et chêne (rejets d'eau et pièces d'appui), la proposition est de les reconstituer en mélèze et en chêne, tous deux d'Europe ;
- Concernant le vitrage :
 - o dans la demande traitée par la CRMS lors de sa séance du 15/05/2019, il était proposé de remplacer le simple vitrage actuel pour du simple vitrage isolant (valeur $U = 3,4$ à $3,5$ W/m^2K , au lieu des $6W/k2M$ pour du vitrage classique), d'une épaisseur de 4mm (même feuillure que l'existante) ou, spécifiquement pour la fermeture des porches, par du vitrage feuilleté d'une épaisseur totale de 6,5 à 7,5mm. Ces porches, ouverts à l'origine, ont été petit à petit intégrés dans l'habitat par leur fermeture vitrée, il n'est pas prévu à court terme de les rouvrir ;
 - o lors de la séance CRMS du 15/05/2019, le choix d'un simple vitrage isolant et son impact à plus long terme sur les performances énergétiques des maisons (dont les rénovations globales sont envisagées dans un avenir proche) ont été mis en cause. Une demande de compléments d'informations a été formulée par la CRMS, afin de clarifier la pertinence de cette option, et une visite sur place a été suscitée ;
 - o à la suite de cette visite du 28/05/2019, les demandeurs ont introduit des compléments d'informations, sous la forme d'une note explicative en date du 11/06/2019, de détails techniques pour l'adaptation des menuiseries existantes et des annexes concernant les performances des vitrages ;
 - o le projet a donc été actualisé : le vitrage proposé serait du double vitrage mince de restauration, ce qui implique l'adaptation des feuillures dans les châssis à restaurer ;
- Concernant l'étanchéité à l'air : elle sera renforcée grâce à des joints insérés au niveau des parties mobiles ;
- Concernant la ventilation : mise en place d'entrebâilleurs comme simple système de ventilation (aucun système de ventilation mécanique n'est actuellement prévu) ;



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

- Concernant la quincaillerie : à restaurer ou reconstituer, à savoir pour les portes : charnière, boîte aux lettres, serrures de sécurité, rosaces, plaques et béquilles, joint *kaltefein*; et pour les fenêtres : crémone, tirant, charnière/briquet, entrebâilleur, targette (verrous) ;
- Concernant la peinture alkyde : les teintes extérieures et intérieures sont encore à choisir, en fonction de sondages stratigraphiques à effectuer sur les châssis d'origine ;
- En plus de la restauration/restitution *stricto sensu* des menuiseries, les travaux suivants sont envisagés :
 - o Concernant les murs extérieurs : restaurer les éventuelles dégradations présentes au niveau des ébrasements ou pourtours des baies ou ceux engendrés par le fait des travaux ;
 - o Des réparations de l'enduit tyrolien sont prévues là où cela s'avérera nécessaire.

Avis

La CRMS souligne le bon avancement du dossier dans une démarche réfléchie à plus long terme et émet un **avis conforme favorable sous conditions** concernant la demande :

- elle précise que le choix des couleurs des teintes des châssis est laissé, sur base d'une étude stratigraphique, à l'approbation de la DPC ;
- elle encourage les demandeurs à mettre en place, comme ils l'ont eux-mêmes proposé, un accompagnement des locataires afin d'assurer une bonne ventilation des locaux, en vue d'éviter tout problème de condensation (vu que du double vitrage sera placé alors que l'ensemble des maisons n'aura pas encore été rénové).

La CRMS émet les remarques suivantes :

- elle s'étonne du coût unitaire mentionné dans la note accompagnant le complément d'informations, ce coût de restauration/restitution des châssis lui paraissant fort élevé par rapport au prix du marché ;
- elle insiste de nouveau sur la nécessité de prévoir un plan de gestion patrimoniale, afin d'élaborer une vision systématique (et non pas de procéder au cas par cas à des rénovations aux philosophies variées) et des recommandations claires. Un tel plan éviterait également de soumettre le demandeur à des demandes régulières et répétitives de permis uniques (à chaque changement de châssis par exemple).

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Fr. Boelens