

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 19/11/2025

N/Réf. : BSA20003_747_PUN
Gest. : TS
V/Réf. : 2268-0029/50/2022-051PU
Corr DPC: Eric Demelenne
NOVA : 03/PFU/1982349
Corr DU: Gerben KUMPS
Nancy DENAYER

BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Cité Moderne Place des Coopérateurs / Place de l'Initiative / Rue Openveld / Rue de la Gérance / Rue de l'Evolution / Rue des Ebats / Ensemble Jean Christophe

(= Classé comme Ensemble)

PERMIS UNIQUE : Modifier des profils des voiries et revêtements de sol pour favoriser l'accessibilité et l'intermodalité incluant les mobilités douces et actives. Installer des logiques de maillages, vert, bleu et ludique afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et des espaces publics

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 26/08/2025

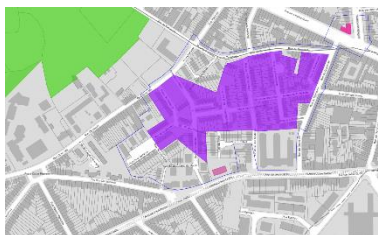
Compléments d'information reçus le 28/10/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 26/08/2025 et suite aux compléments d'information reçus le 28/10/2025, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**



L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/09/2000 classe comme ensemble les immeubles de la Cité Moderne à Berchem Sainte-Agathe (façades et toitures) ainsi que les espaces publics et jardins environnants.

Contexte patrimonial (© BruGIS)

La Cité Moderne de Berchem-Sainte-Agathe constitue une étape importante dans l'itinéraire personnel de l'architecte Victor Bourgeois ainsi que dans l'histoire de l'architecture moderniste en Belgique. Associé à l'architecte-paysagiste Louis Van der Swaelmen, Bourgeois conçoit 173 habitations sociales entre 1922 et 1924, relevant de treize typologies différentes, articulées autour d'une série de rues courtes qui multiplient les points de vue en créant des séquences ponctuées d'espaces verts. D'un point de vue stylistique, Bourgeois pousse au maximum le parti-pris moderniste par l'imbrication de volumes cubiques associant effet décoratif et fonctionnalité. Les jardins se caractérisent par une succession d'ifs taillés en volumes cubiques, qui se développent en relation formelle étroite avec les constructions qui les entourent.

En matière de voirie, les plans de Bourgeois et Van der Swaelmen réalisés entre 1922 et 1924 font état d'un aménagement relativement simple (une large chaussée pavée, doublée de trottoirs de 90 cm en dalles de ciment)¹. Lors de la mise en œuvre des voiries, des bandes engazonnées de 2,25 mètres de large ont été aménagées entre les trottoirs et la chaussée. Cette situation résulte d'un système d'égouttage provisoire, comprenant une soixantaine de fosses à vidanger situées latéralement par rapport à la voirie. Cette configuration a perduré jusque dans les années 1950, les massifs engazonnés ayant progressivement été supprimés et le réseau d'égout installé en sous-sol.



Photographie de la place des Coopérateurs en 1925, situation actuelle et situation projetée (documents extraits du dossier de demande).

■ HISTORIQUE DE LA DEMANDE

L'avant-projet de réaménagement de l'espace public de la Cité moderne a fait l'objet d'une réunion préalable en juin 2024, en présence de la CRMS, de la DPC, du bureau d'études et du maître d'œuvre.

La CRMS a examiné le projet définitif en sa séance du 25/09/2025. Constatant certaines incohérences ou imprécisions dans la demande de permis unique entre les plans et coupes, la note explicative, et le cahier des charges, elle a adressé au demandeur une demande de complément d'information. Ces compléments ont été reçus par la CRMS le 28/10/2025, et sont intégrés au présent avis.

■ OBJET DE LA DEMANDE

Le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Cité Moderne » initié en 2021, et vise à réaménager plusieurs espaces publics, répartis en trois zones :

- Le « Cœur de la Cité » (zone A), qui comprend la place de l'Initiative, la place des Coopérateurs et le Jardin de la Gérance, ainsi que les diverses rues et traversées Initiative/Openveld. Ce périmètre se situe partiellement dans l'emprise du site classé.
- L'ensemble Jean Christophe (zone B), comprenant principalement les accès depuis la rue Openveld, la zone de parking et le jardin de l'ensemble Jean Christophe.
- La place Ruelens (zone C), comportant la place O. Ruelens, le parvis le long de la place de l'école Go BasisSchool du Zavelenberg.

Les périmètres B et C se situent dans le périmètre du CQD, mais en dehors de l'emprise protégée de la Cité Moderne.

¹ Sur l'historique de l'aménagement de l'espace public de la Cité Moderne, cf. l'étude historique de 2005 du Bureau René Pechère + Partners (disponible dans les archives de la CRMS).



Emprise du projet et périmètre du CQD (documents extraits du dossier de demande).

Le projet consiste à réhabiliter les espaces verts (publics et privés) ainsi que les places, placettes et voiries de la Cité Moderne, de la manière la plus proche de la situation historique, tout en rencontrant les objectifs du CQD (apaisement du trafic automobile et développement des mobilités douces, convivialité intégrant les différentes générations, durabilité, sécurité, etc.). Il est prévu de reprofiler les voiries et trottoirs afin d'augmenter la part de l'espace dévolue aux piétons, d'implanter des revêtements de voirie perméables (bandes engazonnées, pavés enherbés), de développer et diversifier la palette végétale afin de renforcer la biodiversité, ainsi que de déconnecter une partie de la voirie du réseau d'égouttage en privilégiant l'infiltration *in situ* des eaux pluviales.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un ***avis favorable sous conditions*** sur le projet.

Le dossier a été accompagné depuis plusieurs années par une série de visites de terrain, de réunions, et une concertation entre les auteurs de projet, les instances et les acteurs de terrain. La Commission constate que les différentes remarques émises à ces occasions ont été prises en compte et que le projet a évolué favorablement. Pour ce qui concerne les parties protégées du périmètre du projet, un bel équilibre a été trouvé entre les exigences patrimoniales, les préoccupations d'ordre environnemental, et les souhaits relatifs aux usages exprimés par les habitants de la cité, ce dont se réjouit la CRMS.

Les compléments d'information versés au dossier ont permis de clarifier certains aspects du projet. La Commission **demande à cet égard de bien veiller à ce que cette version adaptée des plans remplace la précédente**. Sur base du dossier et de ces compléments, la Commission émet les remarques suivantes :

❖ ***Restauration du jardin cubiste et de la place des Coopérateurs***

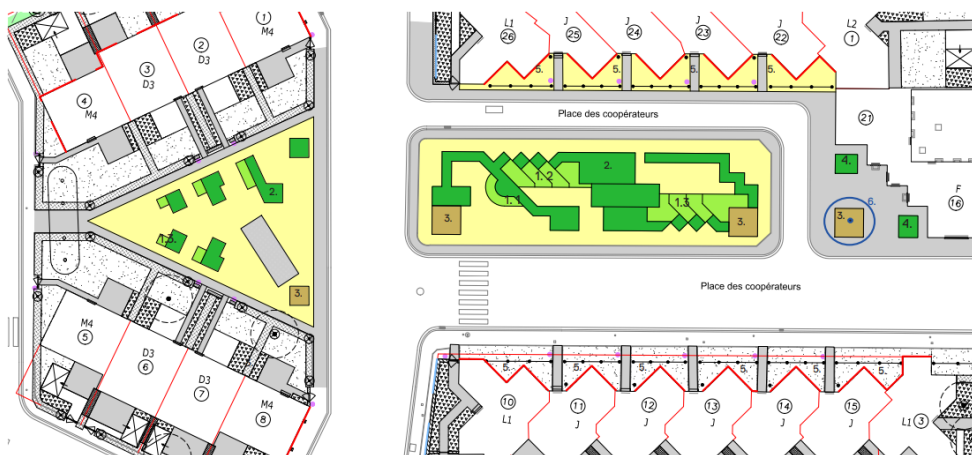
Le jardin cubiste fera l'objet d'une restauration dans les règles de l'art : les haies d'if, qui présentent un bon système racinaire et résistent aux périodes sèches et humides, seront taillées afin de revenir à la configuration d'origine du jardin. Les photographies anciennes du jardin témoignent de la présence de plantes vivaces, sur lesquelles peu d'informations sont disponibles. En l'absence de cadre chromatique historique précis, l'inspiration a été trouvée du côté des vitraux cubistes (rouge, bleu et jaune) de Flouquet, qui ornent l'immeuble principal de la place.

La CRMS se prononce favorablement sur cette philosophie d'intervention, et salue la méthodologie développée pour cette opération de restauration, qui permettra de revaloriser le jardin comme pièce maîtresse du paysage de la Cité moderne.

11. Salvia nemorosa 'Caradonna'
 12. Echinacea purpurea 'Eccentric'
 13. Persicaria amplexicaulis 'Speciosa'

2. Taxus fastigiata 'Aurea'
 3. Taxus baccata 'Standishii' (jaune)
 4. Ilex crenata 'Dark Green' (houx)
 et Rosier 'Smarty'

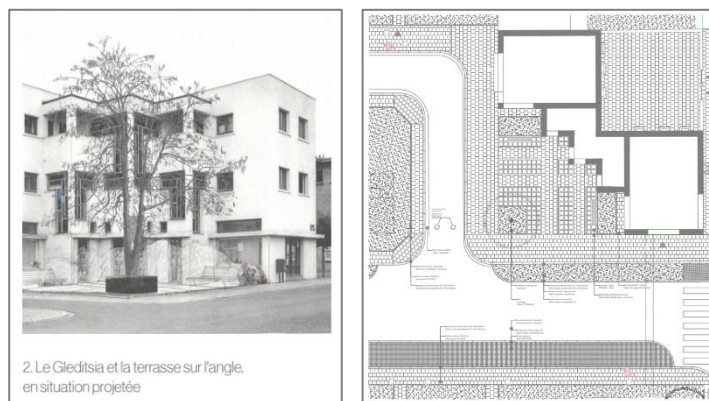
5. Les rouges rosiers et les glycines
 (PU-Rénovation des bâtiments)
 6. Gleditsia triacanthos «Sunburst»



*Plan de restauration et de plantation du jardin cubiste, place des Coopérateurs.
 Document extrait du dossier de demande.*

Concernant le traitement de l'angle de la place des Coopérateurs, le projet prévoit l'aménagement d'un lieu de séjour doté de bancs publics. Le plan du sol, traité en dalles de béton 30*30 à joints enherbés, évoque le tracé des parterres historiques. Il est prévu de planter un Gleditsia triacanthos « Sunburst » en face de l'immeuble d'angle.

La CRMS valide l'aménagement projeté, qui se rapproche de la composition historique de Bourgeois et Van der Swaelmen, mais demande de renoncer à planter à cet emplacement précis un arbre à haute-tige, afin de renouer le mieux possible avec l'aménagement historique, moins minéralisé et qui présente une grande valeur patrimoniale. Elle demande donc de s'en tenir à un massif d'ifs, sur le modèle du jardin cubiste. Le nouvel arbre pourrait être planté à un autre emplacement, afin d'atteindre les objectifs de végétalisation.



*Traitement de l'angle de la place des Coopérateurs et simulation de l'arbre projeté.
 Documents extraits du dossier.*

❖ **Plantations et palette végétale**

Certains alignements d'arbres, chétifs ou malades, devront être remplacés soit par des essences existantes dans la palette originelle de la Cité moderne, soit par des essences destinées à enrichir et diversifier la biodiversité. **La CRMS se prononce favorablement sur la palette végétale et le plan de plantation proposés, qui combinent respect du patrimoine vert et adaptation aux enjeux climatiques.**

Concernant les tilleuls remarquables de la place de l'Initiative, la CRMS demande de mettre en place toutes les mesures nécessaires pour protéger ces arbres et s'assurer de leur bonne conservation durant le chantier. **Les fosses de plantation projetées devraient être élargies, et traitées en pleine terre** (les plans renseignent un « sol rocheux drainant à granulométrie fine »). La Commission demande en outre de ne pas intervenir sur le muret en pierre sèche, qui semble en bon état de conservation, afin de ne pas porter atteinte au système racinaire des tilleuls.



A. Vue existante de la tête de la place rue Openveld
B. Vue existante du muret

*Tilleuls de la place de l'Initiative.
Photographies extraites du dossier.*

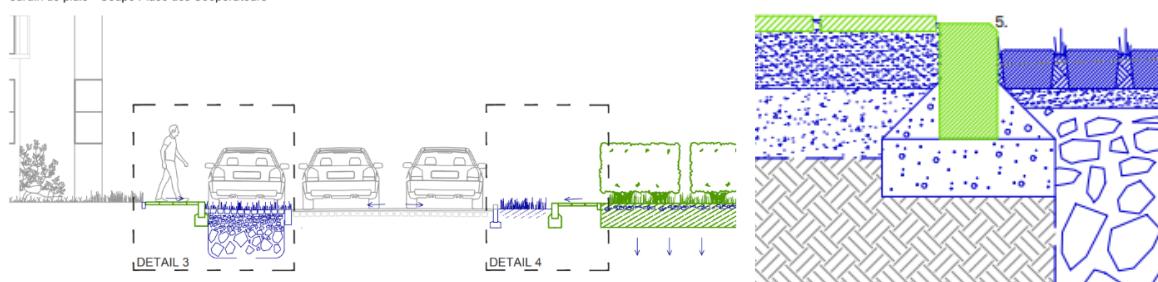
De manière plus générale, **la CRMS demande de prêter une grande attention aux arbres : maintenir un maximum de terre végétale, une zone non minéralisée à leur pied et sur un maximum d'espace autour d'eux, ne pas faire de travaux non indispensables dans leur environnement**, conserver la haie entourant le terrain de sports. Cela implique de suivre en détail les interventions au pied des arbres (y compris pendant la phase du chantier) : relevé précis de l'existant, espace disponible pour les arbres, matériaux utilisés, etc.

❖ **Voirie, trottoirs et gestion des eaux de pluie**

Concernant la voirie, le projet prévoit de se rapprocher de la situation historique de 1924-1925, en réduisant la largeur de la chaussée carrossable au profit de « bandes d'usage perméables », alternant pavés engazonnés (destinés au stationnement) et prairie fleurie. Cette intervention permet de déconnecter une partie de la voirie du réseau d'égouts et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place. Les bordures de trottoirs existantes seront restaurées et rehaussées.

La CRMS souscrit au reprofilage proposé de la voirie, qui est fondé sur la situation historique de 1924-1925 et contribuera à revaloriser le paysage de la Cité. Elle remarque toutefois, en ce qui concerne les bordures, que la note explicative mentionne le « contrebutage des bordures en béton maigre C12/C15, dépassant de part et d'autre de la bordure d'au moins 2/3 de sa hauteur », tandis que celui-ci apparaît plus limité sur les coupes. **La CRMS demande de clarifier ce point avec la DPC, afin de s'assurer de la robustesse du nouvel aménagement face aux tensions et pressions liées aux manœuvres de stationnement.**

Jardin de pluie - Coupe Place des Coopérateurs



*Profil de voirie projeté, place des Coopérateurs, et détail du contrebutage des bordures.
Documents extraits du dossier de demande.*

Pour des raisons budgétaires, il n'est plus prévu par rapport à l'avant-projet de dégager et restaurer le pavage présent sous l'asphalte des voiries historiques de la Cité, dont la bonne conservation avait été attestée par des sondages. **La CRMS regrette mais prend acte de cette adaptation du projet, et demande de veiller à préserver les pavés sous-jacents, pour permettre leur éventuelle remise au jour dans le futur.**

❖ Réaménagement de la rue de la Gérance

Le projet prévoit de restreindre la circulation dans la rue de la Gérance, et d'y implanter deux massifs végétalisés afin de développer la fonction ludique.

La CRMS accepte ces interventions contemporaines, qui seront clairement identifiables par rapport aux éléments historiques restaurés. Elle regrette toutefois que les aménagements ne revêtent pas ici un caractère davantage paysager, la situation projetée demeurant assez minérale et commandée par des questions viaires (circulation des véhicules de secours).



Réaménagement projeté de la rue de la Gérance.



Localisation du mobilier urbain projeté.

Documents extraits du dossier de demande.

❖ Mobilier urbain et éclairage

Le mobilier urbain projeté se décline en trois « familles » composées de matériaux distincts : le béton coulé (pour les bancs, plots routiers et fontaines), le bois, et les tubes métalliques (pour les dispositifs ludiques et sportifs). La teinte des éléments métalliques n'est pas encore définie, mais des couleurs primaires (bleu, jaune ou vert) sont envisagées.

Dans un souci d'harmonie avec le mobilier de jeu déjà existant ailleurs dans la cité, la CRMS préconise de s'en tenir à un traitement en acier galvanisé, plus sobre et davantage intégré au contexte paysager de la Cité. Ce choix devra être validé in situ par la DPC.

Une attention particulière devra également être portée sur l'éclairage (sécurité, impact écologique, entretien), qui n'est pas détaillé dans le dossier et devra, le cas échéant, faire l'objet d'une nouvelle demande. La CRMS préconise d'opter pour un mobilier cohérent, simple, et facile d'entretien.

Il convient enfin d'insister sur l'importance de la gestion et de l'entretien, une fois le projet réalisé, afin d'assurer le succès et la pérennité de ces aménagements.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

p.o.
A. AUTENNE
Secrétaire

S. VAN ACKER
Président

c.c. à : edemelenne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels