

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur Philippe PIEREUSE**  
*Direction des Monuments et des Sites –  
A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2328-0048 Logis 78 toitures 05-04-06  
N/Réf. : AVL/cc/ WMB-2.20 /s. 392  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-Jardin « Le Logis » - Le Trapèze : remplacement du recouvrement de 78 toitures. Réponse apportée à l'avis de la CRMS du 22/03/06.  
**Demande de principe**

En réponse à votre lettre du 7 avril, sous référence, reçue le 10 mai 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée en sa séance du 24 mai 2006 concernant l'objet susmentionné.

La CRMS a examiné votre courrier avec la plus grande attention. Elle est également retournée in situ pour se rendre compte de la situation. Lors de cet examen, elle s'est parfois demandé si le remplacement de certaines toitures était nécessaire, vu leur bon état apparent. Il serait souhaitable que ce point soit vérifié par la Direction des Monuments et des Sites.

La question posée porte sur le remplacement du recouvrement de 78 toitures demandé par la société coopérative Le Logis.

Sur ces 78 toitures, 2 seulement (n°20 et 22 rue du Ramier) présentent toujours leurs tuiles flamandes d'origine et 17 au moins ont été recouvertes, dès leur construction, avec des tuiles tempêtes (maisons avec corniches en béton, notamment). La question du choix du recouvrement ne se pose donc pas pour ces dernières. Par contre, celle de la couleur doit impérativement l'être : le choix d'un ton orange (et non rouge foncé, comme c'est le plus souvent le cas aujourd'hui) permettra de se rapprocher de la teinte des tuiles flamandes.

NB : Dans la rue du Ramier, 4 autres maisons présentent encore des tuiles flamandes : les n°34, 26, 16 et 18. Ces maisons ne sont pas concernées par la présente demande car il s'agit de propriétés privées.

Si, sur l'ensemble des 78 maisons, l'on s'accorde pour recouvrir de tuiles tempêtes les 17 toitures qui en étaient pourvues dès l'origine, la question posée par la DMS porte sur la manière de restaurer :

- les 2 maisons qui ont conservé leurs tuiles flamandes ;
- les 59 maisons aujourd'hui recouvertes de tuiles tempêtes (mais qui, à l'origine, étaient recouvertes de tuiles flamandes).

A cette question, le plan de gestion, répond par 3 propositions, à l'intérieur desquelles un jeu existe, permettant de tenir compte de circonstances particulières :

- la conservation de la situation d'origine est privilégiée à tout autre ;
- la situation existante peut toujours être conservée ;
- en cas de remplacement (en particulier s'il y a occupation des combles), les tuiles tempêtes sont conseillées.

Cette troisième possibilité (tuiles tempêtes) est justifiée comme suit :

- Dès 1928, les architectes ont commencé à utiliser des tuiles tempêtes. Si, durant une période, les 2 types de tuiles ont été utilisés parallèlement, la tuile flamande n'a plus été utilisée après 1930 et l'on a eu recours à la tuile tempête systématiquement. On peut raisonnablement penser que c'est en raison de ses performances.
- Plusieurs types de tuiles ont toujours coexisté sur le site et leur localisation dépend plus des phases de chantier que de séquences visuelles.
- La pente des toitures des deux cités-jardins permet la transformation des greniers ventilés en combles habitables sans sous-toiture si l'on utilise des tuiles tempêtes (gamme étendue d'accessoires garantissant de meilleures performances). Ce n'est pas le cas pour les tuiles flamandes et le risque existe de voir la sous-toiture s'accompagner d'un dispositif (contre lattage, par ex.) modifiant le niveau fini du recouvrement, ainsi que les raccords avec pignons et corniches.

Les 3 propositions du plan de gestion ont été approuvées en leur temps par la DMS et la CRMS. Le plan de gestion a ensuite été adopté par le Gouvernement et il a aujourd'hui force réglementaire. La question doit être examinée dans ce contexte et dans celui des travaux aux toitures qui ont éventuellement été autorisés et effectués depuis l'adoption du plan.

#### Restituer la cohérence visuelle voulue à l'origine par les architectes

A l'époque de la construction des premières phases des cités-jardins *Le Logis* et *Floréal*, la tuile flamande était la plus répandue et la plus utilisée. La forme en vagues de ces tuiles joue incontestablement un rôle dans la perception des maisons, en particulier pour celles qui ne présentent qu'un niveau et ressemblent un peu à des chaumières, comme c'est le cas rue du Ramier.

Cependant, d'autres éléments, aujourd'hui disparus, jouent un rôle encore plus important dans le caractère architectural des maisons. Dès l'après-guerre, la société coopérative *Le Logis* a systématiquement procédé à de grandes campagnes de travaux. Ces campagnes n'ont pas seulement modifié le type de recouvrement, elles ont également porté sur le remplacement systématique des lucarnes à colombages ou sur leur recouvrement par des « sidings », ainsi que sur le remplacement d'une partie des cheminées par des éléments en briques apparentes, parfois de formes et de hauteurs différentes.

Si la question de restituer la cohérence visuelle d'origine est posée à propos des tuiles, il convient a fortiori de prendre également en compte celle de la restitution d'éléments architecturaux aussi importants que les lucarnes et les cheminées : ils rythment véritablement les séquences de la cité et jouent un rôle déterminant dans « l'unité dans la diversité » qui constitue la clé de lecture de l'ensemble.

A propos de ces éléments, le plan de gestion adopte la même attitude que pour les tuiles, laissant un jeu possible entre les 3 points d'un triangle : situation d'origine, situation existante, remplacement selon des directives précises. Cette attitude est pragmatique dans la mesure où, aujourd'hui, beaucoup de cheminées ont été reconstruites et l'essentiel des lucarnes à colombage a été modifié (la plupart de celles qui sont conservées appartiennent à des propriétaires privés). En fait, les quelques lucarnes à colombage préservées correspondent précisément aux toitures encore recouvertes de tuiles flamandes...

Si l'on devait se décider de procéder systématiquement au remplacement des tuiles existantes par le modèle d'origine, le raisonnement devrait logiquement être étendu la restitution des autres éléments caractéristiques des maisons, en particulier les lucarnes à colombage et les cheminées. Vu les conséquences non négligeables d'un tel parti sur l'importance et le coût des travaux, le plan de gestion a donc adopté une position prudente. Enfin, la nécessité de placer une sous-toiture pour garantir l'étanchéité et l'imperméabilité des toitures recouvertes de tuiles flamandes risquait de modifier l'aspect des pignons et des gouttières.

Au vu de ces éléments, peut-être ne faut-il pas raisonner de manière systématique, en prenant pour objectif le retour à la situation d'origine, mais faut-il réfléchir de manière plus fine en se fixant des critères pour préserver ou restituer l'aspect de certains ensembles particulièrement significatifs, où des situations d'origine ont été préservées jusqu'ici.

Le cas pourrait éventuellement être examiné pour la rue du Ramier. Ce choix aurait un impact déterminant du point de vue urbanistique : la voirie, qui donne sur l'immeuble dit *Le fer à cheval*, constitue un des axes structurants des deux cités-jardins et la rue du Ramier présente un développement courbe mettant véritablement en scène les différents groupements de maisons qui la bordent. On peut y relever les caractéristiques suivantes :

- toutes les toitures des maisons de la partie centrale de la rue (maisons situées en vis-à-vis) étaient recouvertes de tuiles flamandes ;
- 6 toitures couvertes de tuiles flamandes ont été conservées dans cette partie ;
- les maisons ne comptent qu'un seul niveau. Les toitures sont donc plus présentes qu'ailleurs et elles descendent très bas à l'arrière des maisons qui encadrent les groupements ;
- la largeur exceptionnelle de la rue accentue encore l'importance des toitures et des lucarnes
- si les 13 toitures que la Société coopérative veut remplacer le sont par des tuiles flamandes et des lucarnes à colombage, la quasi totalité de la séquence visuelle de la rue (17 maisons sur 18, situées en vis-à-vis), retrouvera une très grande cohérence pour peu que l'on réunifie également les cheminées. Seule la dernière maison de ce tronçon, le n° 18 rue du Ramier (propriété privée), conservera pour l'instant des tuiles tempêtes – ce qui n'est pas pénalisant pour l'ensemble dans la mesure où la maison suivante, le n° 20, possède des tuiles tempêtes depuis l'origine.

Si ce parti devait être adopté pour la rue du Ramier, il reste à vérifier si le placement d'une sous-toiture ne pose pas de problèmes particuliers.

Ni la rue du Lorient, ni la rue de l'Autruche ne présentent les caractéristiques de la rue du Ramier :

- la rue du Lorient est une rue de desserte locale tandis que la rue de l'Autruche est implantée de manière encore plus confidentielle dans la cité-jardin ;
- les maisons comptent deux niveaux, les toitures sont beaucoup moins visibles et leur typologie ne renvoie pas à l'image de la chaumière ;
- dès l'origine, ces rues comptaient des maisons recouvertes de tuiles tempêtes dont la typologie est proche ou pratiquement semblable à celle des maisons recouvertes de tuiles flamandes ;
- ces rues présentent donc aujourd'hui une homogénéité de toitures recouvertes de tuiles tempêtes qui n'est pas incohérente par rapport à l'expression architecturale ;
- aucune toiture recouverte de tuile flamande (même propriété privée) n'a été conservée dans ces rues et les lucarnes à colombage ont toutes été remplacées (ou recouvertes).

La CRMS propose à la DMS de constituer un petit groupe de travail pour poursuivre la réflexion sur cette base, en compagnie de quelques-uns de ses membres et de l'auteur de projet.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.U.