

Cit.Mod. Toitures

La DMS demande à la CRMS d'émettre un avis de principe sur le renouvellement des toitures de plusieurs immeubles de la Cité Moderne, classée comme ensemble par l'arrêté du Gouvernement du 7 septembre 2000.

La présente demande concerne des toitures plates. Auparavant, seules des toitures en pente ont été examinées par la CRMS.

Les bâtiments concernés sont de 9 types différents (selon la typologie établie par Victor Bourgeois). Ils présentent soit des toitures à acrotères, soit des toitures à débordement :

- Toitures à acrotères (type K, immeubles de rez-de-chaussée + 2 niveaux).
rue de la Gérance, 2 à 8
place de l'Initiative, 1 à 5
- Toitures à débordement (types M, D, L, J ; C, M, G, H – rez-de-chaussée + 1 niveau).
place des Coopérateurs, 1 à 4, 5 à 8, 10 à 15, 22 à 26
rue des Ebats, 2 à 16, 1, 3, 5, 18, 20, 22.

Une demande de permis différente a été introduite pour chacune de ces 2 formes de toitures.

En ce qui concerne l'immeuble rue de la Gérance, 2 à 8, il faut signaler qu'un dossier de demande de permis unique portant sur la rénovation des intérieurs est en cours (avis favorable sous des réserves importantes, émis par la CRMS en sa séance du 9 août 2006) (dossier 2268-0029/17/2006-051 PU).

Notons également que certains travaux compris dans les présentes demandes sur les toitures font également l'objet d'un autre dossier particulier : il s'agit des planches de rives des immeubles sis place des Coopérateurs, 1 à 4, 5 à 8, rue des Ebats, 2 à 16 (dossier 2268-0029/3/2001-089 PU). Ils font l'objet d'une étude spécifique commandée le 12 mai 2006 par la DMS.

La CRMS ne peut que s'interroger sur la fragmentation systématique des demandes de permis uniques. Cette manière de procéder est à l'origine, dans le cas de la Cité Moderne, de difficultés importantes rencontrées tant par les auteurs de projet que par les administrations concernées dans le traitement des dossiers. La Commission rappelle que seule une réflexion globale portant à la fois sur les façades, les toitures et les intérieurs, permet de motiver des options de restauration et de rénovation cohérentes dans un bâtiment classé.

Les deux demandes qui nous occupent ici ont fait l'objet d'un avis de dossier incomplet de la part de la DMS (courriers de la DMS à la Direction de l'Urbanisme du 8 et du 22 mars 2006, demandes d'éléments complémentaires de la DU à la Cité Moderne du 29 et du 30 mars 2006). Une rencontre a également eu lieu entre la DMS, la DU et l'auteur de projet le 3 avril. Les documents soumis à la CRMS ont donc été complétés, et les options d'intervention partiellement modifiées.

Toutefois, les plans d'archives permettant de déterminer certaines interventions n'ont pas été fournis (malgré la demande de la DMS / DU). La situation d'origine est uniquement documentée par un cahier des charges rédigé par Victor Bourgeois qui signale que les toitures sont recouvertes de ciment volcanique, et par des photographies anciennes montrant des vues globales de la cité, sur lesquelles on peut apercevoir que des graviers étaient placés sur les toitures plates des immeubles à redents entourant la place des Coopérateurs. La situation existante est, quant à elle, renseignée dans les plans de l'architecte et par un reportage photo.

Les choix qui seront opérés pour la restauration des immeubles concernés auront des conséquences à l'échelle globale de la Cité Moderne puisque la plus grande partie des immeubles à toits plats présente les mêmes caractéristiques (y compris ceux qui ne font pas partie de la présente demande).

Globalement, l'architecte propose de conserver les toitures telles qu'elles existent - et qui sont définies comme composées de l'étanchéité d'origine débarrassée de ses graviers (sans doute lors de travaux de réparation) et de plusieurs couches de roofing superposées. La situation existante serait utilisée comme sous-couche à la nouvelle étanchéité en PVC, doublée par un nouvel isolant de 8 cm d'épaisseur (cf chapitre 35 du cahier des charges), selon ce qu'il était convenu d'appeler le principe des toitures inversées. Cette proposition est identique (moyennant différents détails d'adaptation étudiés au cas par cas) pour les toitures à acrotères et pour les toitures à débordement. Pour les toitures débordantes cependant (au bas de la pente de toiture), cette surhausse nécessite une modification complète du détail de corniche : la mise en place d'un nouveau profil en colaminé de 4 cm de hauteur au-dessus de la planche de rive (voir détails 05 et 06), accompagné par un nouveau bourrelet en zinc et une nouvelle latte de finition.

Cette intervention semble peu compatible avec la pureté des formes architecturales mises en œuvre par Victor Bourgeois à la Cité Moderne. Or, cette recherche esthétique a, pour partie, motivé le classement de cet ensemble exceptionnel. Par ailleurs, la CRMS rappelle que l'on n'est pas informé précisément de la situation d'origine des toitures réalisées par Victor Bourgeois. En effet, le cahier des charges décrit la pose d'un ciment volcanique sur un plancher placé sur gîtes – ce qui était peu courant pour les toitures non accessibles, comme c'est précisément le cas pour les toitures débordantes des immeubles à redents) tandis que les photographies montrent (pour ces mêmes immeubles) des toitures recouvertes de gravier, probablement placé sur un revêtement bitumineux de type « multi ply ». Par contre, il se peut que les immeubles avec toiture à acrotère aient bien été recouverts de ciment volcanique et il faudrait vérifier, dès lors, si ce revêtement peu flexible n'a pas été placé sur des hourdis ou une surface rigide, comme les règles de l'art de conseillaient.

Par ailleurs, il y a de fortes présomptions pour croire que les gîtages des toitures plates étaient ventilés, comme c'était habituel à l'époque. Si cela se vérifie (voir étude sur les planches de rive ?), l'épaisseur de l'isolation qui est prévue pourrait perdre de sa pertinence et être revue à la baisse.

Dans le cas d'un ensemble aussi emblématique que celui qui nous occupe, il est nécessaire d'être parfaitement documenté sur la situation d'origine pour orienter, de la manière la plus judicieuse possible, les choix qui seront fait pour prolonger la vie de ces immeubles en augmentant leurs qualités de confort tout en respectant leurs principales caractéristiques. La CRMS estime qu'il n'est pas raisonnable de partir d'une situation déjà modifiée et abâtardie par de nombreuses réparations pour y ajouter encore une couche supplémentaire. Il est essentiel que le détail de planche de rive d'origine et de raccord de celle-ci au chéneau et à la toiture soit respecté car c'est en grande partie de la qualité de cet élément que dépend l'esthétique cubiste qui fait, notamment, l'intérêt de la cité. L'étude commandée par la DMS fournira certainement des informations importantes à cet égard (raccord avec les descentes d'eau pluviales, planchers sous corniche, peintures, etc.), qui viendront compléter l'étude des toitures.

Pour ce qui concerne la suppression systématique des cheminées des immeubles « hauts », la CRMS ne peut évidemment marquer son accord. Elle s'en explique dans l'avis conforme qu'elle a rendu en sa séance du 9 août 2006 sur une demande similaire pour l'immeuble de la

rue de la **Gérance**. Ces cheminées sont actuellement des sources d'infiltration parce que nombre de dispositifs qui y sont accrochés sont défectueux (joints, solins, couvre-pluie, couvre-cheminées, mitrons, ...). Il est prévu de les remettre en état de sorte que les cheminées ne constitueront plus de sources de désagrément.

La CRMS ne souscrit donc pas au remplacement de cheminées existantes par de nouveaux éléments préfabriqués (cf. détail 4). Elle demande, dans la mesure du possible, de réutiliser et d'adapter les conduits existants aux nouvelles exigences. Les souches de cheminées seront enduites, comme à l'origine, et il serait judicieux de profiter des travaux pour enduire les cheminées des immeubles dont les toitures en tuile viennent d'être refaites et qui ont malheureusement été laissées en briques nues. Ces travaux pourraient être prioritairement entrepris rue de la Gérance, pour obtenir un ensemble cohérent.

Enfin, la réflexion sur les couvre-murs en béton coulé sur place sur les acrotères mérite également d'être poussée plus loin. La CRMS s'interroge sur la nécessité de disquer systématiquement ces éléments tous les 3m plutôt que d'intervenir là où il y a des fissures. Le détail du rejet d'eau pourrait également être placé plus haut, au-dessus de l'acrotère.

Les matériaux mis en œuvre au cours de cette phase de restauration (joints, enduits, etc.) seront prioritairement des produits traditionnels, compatibles avec les matériaux en place. Ceux-ci seront donc dûment documentés sur base d'analyse en laboratoire. Le cahier des charges réalisé pour les cités-jardins Le Logis et Floréal constitue une base documentaire intéressante pour illustrer le type de descriptif attendu. Certains enduits sur des cheminées ont été refaits récemment (notamment sur l'immeuble place de l'Initiative, 1 à 3) : ils déparent très fortement des enduits originaux. La DMS préconise qu'ils soient décapés et convenablement remis en œuvre. Des essais seront effectués préalablement aux travaux.

Pour conclure, trop d'inconnues subsistent à ce stade-ci du dossier pour engager des travaux de toiture dont les retombées seront déterminantes sur l'ensemble de la Cité Moderne. Avant de se prononcer sur le parti même de l'intervention et d'aller plus loin dans l'examen précis du cahier des charges, *la CRMS demande à la DMS de faire procéder à des sondages dans les toitures des maisons et des immeubles à appartements en vue de préciser leur état d'origine.*