

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L. – D.U.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 03/pfu/164948 (S. De Bruycker)
DMS 2268-0029/18/2006-058PU (F. Boelens)
N/réf. : AVL/ah/BSA-2.3débordantes/s417

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier comprenant 3 plans

Monsieur le Directeur,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Place des Coopérateurs, 1-4, 5-8, 8-15, 22-26 / rue des Ebats, 1, 3, 5, 2-16, 20, 22. Demande de permis unique pour la rénovation des toitures DÉBORDANTES. Avis conforme.

Dossier traité par M. S. De Bruycker à la D.U. et par Mme F. Boelens à la D.M.S.

En réponse à votre courrier du 25 juillet 2007 sous référence, réceptionné le 1^{er} août dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 22 août 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis favorable sous réserve**.

Cette demande concerne la rénovation des toitures plates débordantes des immeubles mentionnés sous rubrique. Les toitures plates à acrotères font également l'objet d'un avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa même séance du 22 août. Introduit en 2004 et complété par l'architecte au cours des années suivantes à la demande de la D.M.S. et de la C.R.M.S., le dossier de rénovation des toitures plates de la Cité Moderne a fait l'objet d'un avis de principe de la C.R.M.S. émis le 23/08/2006. Le projet a ensuite été finalisé par l'auteur de projet en collaboration étroite avec la D.M.S.

La solution retenue pour les toitures concernées par cette demande orientera probablement, à moyenne échéance, les choix appliqués aux toitures du même type à l'échelle globale de la Cité Moderne. Une grande partie des immeubles à toits plats présentent, en effet, les mêmes caractéristiques.

Pour rappel, la situation d'origine des toitures est documentée par un cahier des charges rédigé par Victor Bourgeois (qui signale que les toitures plates étaient recouvertes de ciment volcanique) et par une copie des plans de demande de permis datés de 1923 et conservés à la commune de Berchem-Sainte-Agathe. Les toitures sont également visibles sur des photographies anciennes montrant des vues globales de la cité, sur lesquelles on peut apercevoir les graviers placés sur les toitures plates des immeubles à redents entourant la place des Coopérateurs.

Le projet de restauration consiste à globalement conserver les toitures dans leur état existant. Actuellement, elles sont 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 d'un nouvel isolant de 8 cm d'épaisseur. Une nouvelle étanchéité en PVC serait posée en surface, elle-même recouverte de gravier.

Etant donné la volonté du gestionnaire d'intervenir sur les couvertures sans perturber l'occupation des locaux situés en-dessous, la C.R.M.S. marque son accord sur ce parti d'intervention.

Par rapport aux moutures précédentes du projet, les détails de mise en œuvre ont été adaptés selon les remarques de la D.M.S. et la C.R.M.S. et ils respectent davantage la pureté des formes architecturales mises en œuvre par Victor Bourgeois à la Cité Moderne. Une réflexion a également été menée sur les risques de condensation posés par cette intervention, et les cheminées d'origine sont maintenues dans le projet.

La C.R.M.S. prend note du fait que les travaux relatifs aux planches de rive ont été retirés de la présente demande dans l'attente des résultats d'études complémentaires qui sont en cours. La réfection des rives, y compris leur mise en couleur, fera l'objet d'une demande introduite prochainement.

Si le projet des toitures a donc été séparé de celui des rives, tout comme l'obtention des permis uniques y relatifs, la Commission recommande vivement aux gestionnaires de la Cité de réaliser les travaux simultanément pour les raisons suivantes :

- les travaux aux rives risqueront de fragiliser les nouvelles étanchéités au niveau des raccords ;
- la réalisation de campagnes de travaux successives augmentera inévitablement le coût de l'opération totale ;
- tant que l'on n'intervient pas sur les rives, le problème de condensation, surtout en ce qui concerne les toitures débordantes, ne pourra être solutionné (voir remarque ci-dessous).

A cet égard, la Commission attire l'attention des gestionnaires de la Cité sur le fait que le problème de condensation est également lié au parti d'isoler ou non les façades. Une fois de plus, elle plaide donc pour une vision intégrée de la restauration de l'enveloppe extérieure des bâtiments de la Cité Moderne.

La Commission émet néanmoins un avis favorable sur la rénovation des toitures plates débordantes, sous les réserves suivantes :

1/ Mise en œuvre de la nouvelle étanchéité

a/ La toiture, qui était « froide » à l'origine (c'est-à-dire ventilée) sera transformée en toiture chaude. S'il est évident qu'une isolation intérieure permettrait de mieux maîtriser le risque de condensation, la C.R.M.S. peut souscrire à la mise en œuvre proposée ***à condition que l'on évite soigneusement tout risque de contact, au niveau du gîtage, entre l'air chaud intérieur chargé d'humidité et l'atmosphère froide extérieure, particulièrement en ce qui concerne les toitures à débordement.***

C'est à cet effet qu'il est proposé de réaliser un bouchon en laine de roche entre les gîtes dans la tranche du mur de façade; cette intervention se ferait lors du chantier s'attachant aux rives. Bien qu'il s'agisse d'une solution élémentaire et délicate, la Commission ne s'y oppose pas puisqu'une

intervention de ce type est inhérente au choix d'isoler par l'extérieure des toitures originellement ventilées. La Commission rappelle que ce détail devrait normalement être coordonné avec la stratégie d'isolation ou non des façades (voir remarque ci-dessus).

b/ Puisque les couches d'étanchéité existantes sont conservées, la Commission préconise également le maintien des éléments en plomb qui seraient incorporées dans les murs. Au préalable, il faut vérifier s'ils ne sont pas défectueux. **Le maintien des pièces anciennes est préférable à leur enlèvement qui pourrait entraîner des dégâts supplémentaires.**

c/ Une fixation mécanique de la membrane en PVC semble prévue jusqu'au menuiseries, en perçant les anciennes étanchéité et isolation. Il s'agit d'un élément très délicat risquant de constituer un (petit) pont thermique provoquant de la condensation sur le point d'accrochage dans le bois. **Ce détail pourrait être amélioré et soumis pour accord préalable à la D.M.S.**

2/ Composition des mortiers et des enduits

Comme demandé par la C.R.M.S. et par la D.M.S., une analyse est actuellement en cours portant sur la nature des enduits utilisés sur les éléments à restaurer (cheminées, acrotères). **La réfection des enduits devra donc se faire conformément aux résultats des études en cours et la mise en œuvre devra être attentivement surveillée par la D.M.S.**

La Commission ne s'oppose pas à la solution d'une barbotine pour optimiser l'adhérence des mortiers qui seront utilisés.

En ce qui concerne les souches de cheminée qui n'étaient pas visibles, aucun élément ne permet de penser qu'elles étaient à l'origine recouvertes d'un enduit tyrolien et non un enduit lisse. L'absence des cheminées sur les dessins de V. Bourgeois montre que ces éléments n'étaient probablement pas conçus par l'architecte comme des éléments forts du vocabulaire des façades. En l'absence d'une confirmation autre, la Commission ne s'oppose donc pas à la pose d'un enduit lisse sur les cheminées.

3/ Couvre-cheminées et mitrons

Il s'avère que le maintien et la restauration des couvre-cheminées en béton donnerait un résultat insatisfaisant en raison de leur mauvais état de conservation (pièces fendues, recouvertes d'une couche de bitume, traces de réparations antérieures, etc.), d'autant que les mitrons présentent eux aussi un état de délabrement avancé.

En conséquence, la C.R.M.S. approuve le renouvellement de l'ensemble de ces éléments selon les détails repris sur le plan D-3 daté du 15/05/2007. Il s'agit d'un couvre cheminée en béton armé coulé sur place, avec mitron intégré.

En ce qui concerne les mitrons, le cahier des charges de V. Bourgeois faisait mention d'éléments en poterie. Actuellement on constate que l'ensemble des mitrons présente différents modèles et que leur état de conservation est très inégal. Pour cette raison, **la C.R.M.S. souscrit à la proposition de tous les remplacer par un seul modèle**, de la hauteur prévue par V. Bourgeois, exécuté en grès vernissé. A la différence des modèles visibles sur les photos d'archives, ils auraient un **pare-pluie intégré** préférable au type plus commun, surmonté d'un élément en inox.

4/ Descentes d'eaux et dauphins

Enfin, de manière générale la C.R.M.S. préconise le remplacement des descentes d'eaux pluviales par des éléments en zinc et des dauphins par des éléments en fonte conformément à la situation d'origine. Elle ne peut donc accepter la proposition de remplacer les descentes d'eau en PVC. Cette alternative, voir le maintien de la situation existante sont proposés pour des raisons budgétaires. Or, les travaux sont subventionnables à près de 80 % ce qui réduit considérablement le surcoût présenté par cette intervention et notamment par l'utilisation du zinc et de la fonte. Cette remarque est d'application pour l'ensemble de la Cité Moderne. Par ailleurs, la Commission attire l'attention de l'architecte sur le fait que les descentes étaient probablement peintes (voir étude des planches de rive).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président