

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

V/Réf. : SD/2043-0105/03/2008-436PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.715/s.463
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rues Bréderode, 9-13 / de Namur, 28-52 / Thérésienne, 14.
Banque d'Outremer (arch. A. Delpy, J. Brunfaut, J. Hoffmann)
Restauration des toitures.
Demande d'avis préalable à l'introduction d'une demande de permis unique
(gestionnaire du dossier :Stephane Duquesne)

En réponse à votre lettre du 28 août 2009 sous référence, reçue le 31 août, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 23 septembre 2009 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la restauration des toitures de la banque d'Outremer, due aux architectes A. Delpy, J. Brunfaut, J. Hoffmann et classée comme monument par arrêté du 05/07/2001 pour ses façades à rue, ses toitures et certaines parties intérieures
L'ensemble nécessite aujourd'hui quelques travaux d'entretien et de rénovation pour assurer sa pérennité, dont la rénovation des toitures. C'est cet aspect qui fait l'objet de la présente demande. Les études préliminaires ont, dans ce cadre, été réalisées dans le courant de l'année 2008 : un relevé, une étude historique, un état des lieux, des sondages et études stratigraphiques.

Contexte

L'ensemble Bréderode à l'origine duquel se trouve la Banque d'Outremer, résulte de plusieurs phases de constructions successives, entre sa création en 1899 et la construction des derniers bâtiments en 1920. L'histoire commence avec l'achat, en 1898, du n°48 de la rue de Namur, ancien hôtel de maître que l'architecte Adrien Delpy est chargé de transformer. Entre 1899 et 1906, sous la direction du même architecte, la banque va progressivement s'étendre en intérieur d'îlot. Dès 1909, c'est Jules Brunfaut, alors au sommet de sa carrière, qui sera chargé des futurs travaux d'extension et qui interviendra en 3 phases successives sur le complexe : de 1909 à 1911, une rangée de maisons de la rue Bréderode est démantelée pour faire place à un grand immeuble de 5 étages et de 15 mètres de long ; de 1912 à 1916, avec l'acquisition des n°50-52 de la rue de Namur et l'uniformisation des façades des n°48 à 52 ; en 1919, avec la construction de l'aile thérésienne destinée à abriter la Banque du Congo Belge. En 1957, un dernier bâtiment est construit à l'angle de la rue Bréderode et de la rue de Namur. Ce bâtiment n'a cependant pas fait l'objet d'un classement et n'est pas intégré dans le projet actuel.

Les différentes typologies de toitures qui sont actuellement recensées sur le complexe résultent notamment de ces différentes campagnes de travaux.

- Les ailes situées sur les rues Bréderode et Thérésienne présentent du côté des voiries un versant avec une couverture en zinc à tasseaux. La structure portante n'est cependant pas semblable entre les bâtiments A (métal) et B (béton) appartenant à phases de construction différentes.
- Un recouvrement de losanges en zinc est également présent sur les appentis de ces deux bâtiments, surmonté d'un côté par une corniche en acier riveté et de l'autre par une corniche en bois.
- Le versant en intérieur d'îlot des bâtiments à rue ainsi que toutes les toitures mansardées, celles du bâtiment C, et les toitures des lucarnes sont recouvertes d'un même revêtement : il s'agit de feuilles d'étanchéités en bitume avec une structure en fils blancs visibles en surface.
- Des ardoises en fibre-ciment (Eternit) ont été placées à certains endroits à l'occasion d'interventions de restauration pour lesquelles aucune information n'a été retrouvée. Elles sont présentes sur les joues et appentis bordant les lucarnes du bâtiment C.
- Douze verrières se répartissent sur les différents bâtiments du complexe Bréderode. Bien que l'on puisse voir des verrières sur les plans de Brunfaut, il semblerait qu'une grande partie de celles visibles actuellement aient été créées, renouvelées ou lourdement transformées lors des interventions de Aldo Sanguinetti dans les années 1990 (traces d'anciens solins de toiture visibles, différences de matériaux).

Les revêtements de toiture mais aussi les cheminées, accessoires de toiture (exutoires de fumées, etc.), les systèmes découlement des eaux, les charpentes (en bois et métalliques), les sous-toitures, les corniches et chéneaux, les DEP, etc. ont été examinés et les pathologies ont été identifiées. Il en va de même des menuiseries extérieures (lucarnes, tabatières).

Il apparaît que les problèmes que présentent les toitures sont liés d'une part à l'usure normale des matériaux de couverture et à un manque d'entretien et, d'autre part, à des problèmes touchant l'évacuation des eaux pluviales (ces évacuations ayant subi des modifications au fil du temps et ayant notamment été réduites en nombre).

Remarques de la CRMS sur les principales options d'intervention

Le projet prévoit donc une série d'interventions d'entretien et de restauration de tous ces éléments, impliquant la réparation ou le remplacement à l'identique des matériaux défectueux en plus de la rationalisation des systèmes d'égouttage. Des sondages stratigraphiques ont, par ailleurs, été réalisés pour permettre de restituer les finitions à l'identique de la situation d'origine.

Le propriétaire souhaite également profiter de ces travaux pour améliorer la performance énergétique en isolant les combles des différents bâtiments.

La CRMS émet les remarques suivantes sur les principales options d'intervention.

1. Restauration des recouvrements de toiture

Le projet prévoit de restaurer ou remplacer à l'identique tous les recouvrements de toitures, y compris ceux qui ne sont pas d'origine, tels que les parties en bitume et les ardoises en fibre-ciment.

La Commission n'est pas favorable à cette option d'intervention, surtout pour ce qui concerne le revêtement en bitume des toitures des bâtiments A et B : à partir du moment où le projet prévoit de totalement démonter et renouveler le revêtement de toiture, elle demande que l'intervention donne lieu à une amélioration de la situation existante et soit l'occasion de restituer les toitures dans leur état initial, avec les matériaux d'origine, afin de leur rendre un aspect cohérent et homogène.

La restitution d'un recouvrement en zinc à tasseaux sur les toitures arrière des bâtiments A et B apparaît, dans ce cadre, incontournable d'autant qu'elle permettrait de solutionner une série de problèmes rencontrés actuellement entre les pans en bitume et les pans en zinc (réactions chimiques, problèmes de raccord).

La restitution d'un recouvrement de zinc à tasseaux sur les deux versants de ces toitures permettrait également d'améliorer sensiblement leur étanchéité et, par là, les conditions de conservation des archives stockées dans les combles de ces bâtiments.

Par souci de cohérence, la restitution du matériau de recouvrement d'origine devrait également être envisagée pour les lucarnes de ces bâtiments en remplacement du bitume

actuel. Un retour au matériau d'origine devra être également envisagé pour tous les recouvrements de toiture qui seront renouvelés.

2. Restauration de la corniche en acier riveté

Le projet prévoit de restaurer la corniche métallique in situ, sans démontage.

La Commission observe toutefois, sur les documents fournis, que la corniche est fixée à un support en bois qui présente peut-être les dégradations habituelles dues à l'usure et au temps (pourrissement). Ces dégradations ne pourront pas être décelées ni traitées si la corniche est maintenue en place.

La Commission conseille, par conséquent, de déposer la corniche métallique pour sa restauration afin de procéder à la vérification de l'état de conservation de son support et aux réparations / restaurations éventuelles de celui-ci avant sa repose.

3. Isolation des toitures

Pour l'isolation des toitures, plusieurs solutions sont envisagées en fonction du type de toiture, de l'accès et de la limitation des nuisances pour les locataires.

- Bâtiments A et B :

Les combles sont occupés par des archives juridiques.

Afin d'éviter les nuisances pour les locataires de ces bâtiments (déménagement des archives), le projet prévoit une isolation des toitures par l'extérieur.

Pour ce faire, il est prévu de démonter le recouvrement de zinc et de bitume jusqu'au voligeage d'origine et (pour ce qui concerne les toitures avant en zinc) de venir poser une couche d'isolation de type PUR, une étanchéité, un lattage et un voligeage (pour l'aération de la toiture en zinc) et enfin le revêtement de zinc à tasseaux.

La Commission décourage autant que possible l'isolation par l'extérieur de ces toitures en raison des nombreux problèmes que l'intervention occasionnerait :

- . La surépaisseur qui en résulterait occasionnerait à la fois des problèmes d'écoulement des eaux de pluie qui dévaleraient au-delà de la gouttière, des problèmes de raccord avec les parties isolées par l'intérieur ainsi que des problèmes de bonne intégration des tabatières ;
- . Des ponts thermiques se poseraient à chaque interruption de l'isolation (au niveau de la corniche, des tabatières, etc.) ;
- . La mise en œuvre serait compliquée (ajout d'un lattage et d'un contre-lattage en plus du voligeage existant pour l'aération de la toiture sur la partie zinc.

Compte tenu de ce qui précède et vu que l'isolation thermique des combles n'est pas nécessaire (il s'agit d'espaces de rangement), la Commission demande de privilégier l'isolation des combles par l'intérieur, avec installation de l'isolant sur le sol du grenier car cette option d'intervention permettrait d'éviter tous les inconvénients précités. Dans la mesure du possible, elle demande également de recourir à un matériau isolant durable.

- Bâtiments C et E :

Les combles n'étant pas aménagés, une isolation par l'intérieur de ces toitures est donc envisageable sans occasionner de nuisances pour les locataires. L'isolant, de type laine minérale (+ polystyrène dans le bâtiment E), sera donc directement posé soit sur le sol du grenier (bâtiment E), soit sur les faux plafonds (bâtiment C) ou encore directement sous la toiture, entre les chevrons (bâtiment E).

La CRMS demande de privilégier partout où ce sera possible le placement de l'isolant sur le sol du grenier car cette solution permet d'éviter les problèmes de ventilation des structures de toiture.

Là où cette solution ne pourra être appliquée, la Commission demande de veiller à une ventilation adéquate des éléments de charpente (notamment des pannes) dans les cas où l'isolation est placée directement sous la toiture. Les solutions apportées pour cette bonne aération devront être adéquatement décrites dans la demande d'avis conforme.

On veillera, dans la mesure du possible, à utiliser des isolants plus durables que le polystyrène.

- Cour 01 et 02 :

L'isolation des toitures donnant sur les cours 01 et 02 est prévue par l'extérieur : ces toitures se trouvent directement au-dessus des espaces de bureaux et cette option paraît donc la moins gênante pour les occupants des lieux. La Commission observe qu'elle n'occasionne pas, pour les toitures de la cour 01, de problème de raccord avec les chéneaux car il s'agit de toitures plates en roofing (**s'agit-il du revêtement d'origine et convient-il de le maintenir ?**).

Pour ce qui concerne la cour 02 avec verrière et zinc, le traitement des raccords devrait, par contre, faire l'objet d'une étude plus poussée.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : M. S. Duquesne