

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY
*Directeur à la 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-avis toitures logis
N/Réf. : AVL/CC/WMB-2.20 /s. 388
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cité-jardin Le Logis. Remplacement de 78 toitures dans le quartier du Trapèze.
Demande d'avis préalable
(Dossier traité par : Jean-Claude DEBROUX)

En réponse à votre lettre du 14 mars 2006, sous référence, reçue le 15 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 mars 2006 concernant l'objet susmentionné.

A l'occasion du dépôt d'un dossier de remplacement du recouvrement de 78 toitures par la société coopérative Le Logis dans le quartier du Trapèze, la Direction des Monuments et des Sites interroge la CRMS sur l'opportunité ou non de revoir le prescrit du plan de gestion concernant les recouvrements de toiture.

Aujourd'hui, la plupart des toitures de l'ensemble concerné par la demande sont recouvertes de tuiles tempêtes. Six maisons auraient conservé des tuiles flamandes. Ces maisons ne constituent pas un ensemble ; elles sont dispersées.

La DMS envisage 3 possibilités :

1. On généralise la tuile tempête sur l'entièreté du site, ce qui ne nécessite pas d'avis conforme de la CRMS, au risque de perdre les derniers témoins de toitures recouvertes de tuiles flamandes.
2. On retourne plutôt à l'utilisation de la tuile flamande rejointoyée , ce qui ne poserait pas de problème de cohérence pour les ensembles constitués de 2 à 5 maisons, mais ce qui en poserait un pour les maisons concernées par la demande qui sont plus dispersées ou qui appartiennent à des ensembles où figurent aussi des propriétés privées. Cette solution requiert un avis conforme de la CRMS.
3. On accepterait la coexistence sur le site de deux types de tuiles différents, correspondants à des ensembles différents. Cette solution requiert un avis conforme de la CRMS.

La proposition de la DMS est de retourner à la situation d'origine (soit l'option n° 2) pour l'ensemble des maisons concernées, à savoir une couverture de tuiles flamandes de type vieille tuile de Pottelberg » Koramic 451.

Après avoir analysé le dossier et avoir comparé la proposition de la DMS avec celles du plan de gestion, la CRMS émet les remarques suivantes :

Le plan de gestion permet, sans avis conforme de la CRMS, trois types d'interventions :

- La conservation et l'entretien de la situation d'origine (ici, tuiles flamandes)
- La conservation et l'entretien de la situation existante
- Le remplacement de la situation existante par des tuiles tempêtes.

Les documents annexés au plan de gestion montrent que, dès l'origine, des quartiers entiers des cités Le Logis et Floréal furent recouverts de tuiles tempêtes par l'architecte J.J. Eggericx (voir carte P03/H du cahier P03). Cela signifie, qu'en cours de réalisation déjà, la tuile tempête avait été reconnue comme meilleure et sélectionnée pour son efficacité – même si son image est très différente de celle des tuiles flamandes.

La CRMS avait déjà discuté de la question tuile flamande / tuile tempête au moment de l'élaboration du plan de gestion et c'est en connaissance de cause qu'elle a décidé d'adopter les principes de celui-ci. En ce faisant, elle permettait de conserver les tuiles flamandes d'origine. Par contre, là où les greniers ventilés étaient transformés en pièces habitables, elle privilégiait la conservation de la matière (les charpentes d'origine) et des détails les plus significatifs (raccords façades pignon/toitures) plutôt que la conservation d'une image certes significative, mais qui avait été abandonnée déjà lors des travaux de réalisation, et ce pour des raisons précises.

Cette image, qui n'a existé que pour une partie de la cité, les vieilles tuiles de Pottelberg » Koramic 451 (sans emboîtement) ne peuvent pas la garantir dès lors que les toitures sont habitées. En effet, ces tuiles qui étaient posées sur des greniers ventilés ne peuvent évidemment garantir une étanchéité parfaite, même si elles sont rejointoyées sur plusieurs rangs et aux raccords avec les cheminées. Il faut d'ailleurs rappeler que le rejointoyage avait surtout pour objectif d'éviter que les tuiles ne s'envolent et empêcher les infiltrations dues aux turbulences et aux dépressions qui se forment au bord des toitures. L'utilisation de films plastiques microperforés permet de remédier aux infiltrations, mais n'empêche pas la condensation et donc le pourrissement de la charpente si elle est habitée. Pour préserver la charpente d'origine il faut, dans ce cas, placer une sous toiture qui surélève l'ensemble du recouvrement de plusieurs centimètres. Cette surélévation sera très visible dans le détail de raccord avec la gouttière. Elle le sera encore plus là où les toitures se raccordent aux murs pignons car il sera nécessaire d'utiliser de grosses tuiles de rives qui vont complètement altérer l'élégance du dessin.

Il existe un autre modèle, avec emboîtement (la « tuile galbée » 401), qui tente d'imiter l'ancienne tuile flamande, tout en évitant les infiltrations. Cependant, son aspect est beaucoup plus lourd que celui de la tuile d'origine et les détails de raccords ne sont pas acceptables.

Plutôt que de restituer (mal) une image qui n'a que partiellement existé, la CRMS préfère utiliser les qualités que présentent les tuiles tempête pour protéger au mieux les charpentes d'origine tout en permettant une évolution dans l'utilisation des maisons qui semble impossible à interdire. En effet, il est manifeste que l'on s'oriente de plus en plus vers l'aménagement des combles. La tuile tempête (dont le modèle n'a pas changé et qui a toujours existé dans la cité-jardin), permet de sauver les charpentes (qui seront conservées dans de bonnes conditions et sans sous toiture), ainsi que le détail de raccord des toitures aux façades (par exemple, les raccords linéaires sur façades pignons).

Par conséquent, la CRMS confirme les trois solutions proposées par le plan de gestion. Elle rappelle que, de manière générale, ce plan privilégie toujours la conservation par rapport au renouvellement. Dès lors, dans le cas de combles non habités, la conservation des tuiles flamandes d'origine sera préférée au remplacement.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.U.