

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.  
Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 03/pfu/270712  
DMS 2268-0026/25/2007-090 PU  
N/réf. : AVL/ah/BSA-2.3débordantes/s483  
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue de la Cité Moderne, 6-36 et 9-43 / avenue de l'Entraide, 13-16 / rue de la Fondation 15-17. Demande de permis unique pour la rénovation des toitures DÉBORDANTES. Avis conforme.  
*Dossier traité par Mme Fr. Remy à la D.U. et par Mme F. Boelens à la D.M.S.*

En réponse à votre courrier du 11 août 2010 sous référence, réceptionné le 16 août dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 18 août 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis favorable sous réserve**.

La demande de permis unique concerne la rénovation des toitures plates débordantes des immeubles mentionnés sous rubrique. Le parti d'intervention proposé actuellement est identique à celui qui avait été retenu pour les toitures débordantes des maisons donnant sur la place des Coopérateurs, 1-15, 22-26 ainsi que sur la rue des Ebats, 1, 3, 5, 2-16, 20, 22.

Le permis unique autorisant ces travaux avait été délivré le 5/10/2007 et a été prorogé pour une durée d'une année prenant cours le 5/10/2009. A ce jour, le projet n'a pourtant toujours pas été mis en œuvre, pas plus que celui concernant les toitures à acrotères des rues de la Gérance et de l'Initiative, traité à l'époque par la CRMS et la DMS concomitamment aux toitures débordantes.

La CRMS exprime sa plus vive inquiétude sur la manière dont les différents chantiers de restauration et de rénovation de la Cité Moderne sont confiés à de nombreux auteurs de projets différents (pour des travaux identiques ou similaires). Elle estime ce ***morcellement des demandes contreproductif car il va à l'encontre de l'approche intégrée indispensable à la remise en valeur de cet ensemble d'une valeur patrimoniale exceptionnelle.***

Aucune des demandes de permis unique introduites par la Société coopérative n'a été concrétisée à ce jour alors qu'elles ont été autorisées parfois depuis des mois, voire plusieurs années. La Société coopérative porte à cet égard une lourde responsabilité puisqu'elle semble être à l'origine d'un immobilisme qui porte atteinte tant à la conservation de l'ensemble classé qu'à la qualité de vie des habitants des logements sociaux.

En outre, certains projets sont fragmentés au point qu'il devient impossible de les mettre en œuvre. Ainsi, le présent projet de toitures implique une intervention parallèle (et préalable) sur les rives et

les descentes d'eau dont la réfection n'est même pas comprise dans le projet (!). Dans l'état actuel des choses, le projet ne peut donc pas être mis en œuvre (en raison du problème de condensation évoqué ci-dessous). La Commission déplore cette manière de travailler, d'autant que l'étude réalisée sur les planches de rives permettait d'intégrer leur restauration dans le projet actuel. ***Dans un objectif d'efficacité, elle suggère à la S.C. de coordonner dans les meilleurs délais la mise en œuvre d'un chantier unique de réfection de la plus grande partie possible des toitures plates de la Cité, y compris les rives et descentes d'eaux pluviales.***

***Si la réfection des toitures qui est actuellement proposée n'appelle donc pas de remarques de fond, ces travaux ne peuvent être mis en œuvre que pour autant que la réfection des planches de rives et des descentes d'eaux soient entreprises concomitamment comme l'exigent les règles de l'art (puisque les premiers travaux sont tributaires des seconds).***

#### Les toitures

Le projet consiste globalement à 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) recouverte de plusieurs couches de *roofing* superposées. Ces éléments existants seraient conservés pour servir de sous-couche à 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.

Néanmoins, la toiture, qui était « froide » à l'origine sera transformée en toiture « chaude ». Il sera donc indispensable de soigneusement éviter tout risque de contact, au niveau du gîtage, entre l'air chaud intérieur chargé d'humidité et l'atmosphère froide extérieure. C'est à cet effet qu'il est proposé de réaliser une isolation entre les gîtes dans la tranche du mur de façade (intervention délicate). Comme mentionné ci-dessus, cette intervention est liée à une intervention sur les rives.

Puisque les couches d'étanchéité existantes sont conservées, la Commission préconise également, le cas échéant, le maintien des éléments en plomb qui seraient incorporés dans les murs. ***Le maintien des pièces anciennes est, en effet, préférable à leur enlèvement qui pourrait entraîner des dégâts supplémentaires.*** Au préalable, il faut vérifier si elles ne sont pas défectueuses.

#### Enduits

Pour ce qui concerne la réfection ponctuelle des enduits, la CRMS conseille l'utilisation d'un enduit au ciment Portland ou d'un Portland blanc qui permet de moduler la teinte finale en jouant plus facilement avec la couleur du sable. ***La mise en œuvre devra être attentivement surveillée par la D.M.S. et devra, autant que possible, tenir compte des résultats de l'étude sur les enduits qui a été menée en 2007 sur certains bâtiments de la cité.***

#### 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, 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 qui sont fournis.*** Il s'agit de réaliser un couvre cheminée en béton armé coulé sur place, avec mitron intégré (en grès vernissé teinte tête de nègre).

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.

Veillez agréer, Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme F. Boelens)