

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 06/pfu/285154
DMS PP2078-0001/04/2010-373PU
N/réf. : AVL/ah/EVR-2.1/s505
Annexe : 1 dossier comprenant 7 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : EVERE. Rue du Tilleul, 179-185. Restauration et réaménagement des maisons situées sur le site du Moulin d'Evere. Avis conforme.
Dossier traité par M. Ph. Piéreuse, DMS et par O. Maroutaëff, D.U.

En réponse à votre courrier du 5 août 2011 sous référence, réceptionné le 10 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 août 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **défavorable**. Ce refus est motivé par le fait que le projet porte atteinte à la typologie caractéristique des maisons existantes (modification de l'aspect des façades arrière et du dispositif en plan) et parce qu'il compromet la conservation à long terme des maisons sur le plan matériel (modification de la logique constructive de l'enveloppe extérieure). Par ailleurs, le projet de restauration à proprement parler est lacunaire.

Le projet vise la rénovation lourde des cinq maisons comprises dans le site du Moulin d'Evere. Le moulin et l'ensemble formé par les maisons, le chemin pavé et le jardin sont classés comme site par arrêté du 20/12/1990. De ce fait, l'enveloppe extérieure des maisons fait l'objet de la protection légale.

Le projet, qui est issu d'un concours organisé par la Commune, prévoit d'aménager cinq logements dans les maisons, ce qui correspond au nombre d'unités existant. Le projet préconise de transformer les constructions existantes en maisons basse énergie. Pour ce qui concerne l'enveloppe extérieure, on propose:

- la restauration de la face extérieure des façades avant situées le long de la rue du Tilleul et de la venelle menant au moulin, y compris la restitution de la lucarne pendante du pignon qui donne vers le moulin. Ces façades seront isolées par l'intérieur ;
- la restauration et l'isolation de la toiture ; celle du n° 187 serait maintenue *in situ* ; le projet ne précise pas l'ampleur des interventions sur les autres toitures ;
- la rénovation lourde, voire la reconstruction des façades arrière selon une typologie radicalement différente de leur état actuel.

La plupart des murs mitoyens seraient maintenus, tout en procédant à un remaniement complet des intérieurs.

En sa séance du 17 mars 2010, la Commission avait examiné un avant-projet quasi similaire à la présente demande sur lequel elle s'était prononcée défavorablement. Etant donné que les grandes lignes du projet sont restées inchangées, la CRMS réitère ses remarques ; elle n'approuve donc pas la demande de permis unique.

L'augmentation de la performance énergétique et la conservation des façades

La réduction de la consommation d'énergie et de l'empreinte écologique régionale est aujourd'hui une obligation pour chacun d'entre nous et toute demande de permis doit y répondre. Toutefois, dans le cas exceptionnel d'un bâtiment qui a été protégé comme partie intégrante d'un site classé — emblématique d'activités préindustrielles disparues et de formes d'habitat patriarcales y associées — **cette obligation d'économie est subordonnée à la nécessité première d'assurer le maintien et donc la bonne conservation de ce patrimoine.**

Malheureusement, **le projet de réaliser dans ces 5 constructions traditionnelles des logements « basse énergie » se traduit, dans ce cas précis, par des interventions qui changeraient non seulement l'esthétique et l'intérêt des façades, mais qui remettraient aussi en cause la conservation même de l'enveloppe des maisons protégées.** En effet, le projet prévoirait la dissociation entre les façades, leurs murs de refend, leurs mitoyens et les planchers — c'est-à-dire la modification de la structure portante avec accroissement des désordres et risques constructifs, en plus d'une altération de l'aspect extérieur. En diminuant fortement l'inertie des façades qui seraient isolées par l'intérieur et revêtues d'un hydrofuge à l'extérieur, cette intervention augmenterait les risques liés à l'humidité et soumettrait les façades à des pics de température et à des chocs thermiques plus importants, qui nuiraient à la bonne conservation de la maçonnerie dans le temps. Par ailleurs, l'objectif « maisons passives » a également pour corollaire le bouleversement complet des façades arrière protégées.

La CRMS ne peut souscrire au principe même de ces interventions pour des bâtiments dont le statut est particulier. En effet, la conservation/restauration des façades ne peut être réduite au seul maintien de leur image : elle doit également porter sur la matière qui en est le support.

De manière générale, la CRMS souscrit à l'objectif d'améliorer la performance énergétique des maisons anciennes et d'en augmenter le confort pour autant que les travaux prévus n'en altèrent pas leurs principales caractéristiques esthétiques et constructives. Les études hygrothermiques montrent que cette amélioration peut généralement être atteinte à l'aide de quelques mesures simples, comme ce pourrait être le cas ici. Ce n'est hélas pas le parti qui a été choisi pour les 5 maisons qui nous occupent, et ce malgré les mises en garde précédentes de la CRMS.

Il s'agit, en effet, d'une enfilade de constructions traditionnelles qui présentent une inertie importante. Comme le montrent les calculs qui ont été effectués par le bureau d'étude dans le cadre de l'avant-projet, cette configuration caractéristique autorise une réduction très substantielle de la consommation énergétique par quelques mesures ciblées et peu interventionnistes (document dd. 03/12/2009). Selon l'étude, celles-ci permettraient de réduire la consommation à 80 kWh/m²/an au lieu de 384 kWh/m²/an. Il est à noter que ce dernier chiffre concerne la situation présumée actuelle - la consommation réelle n'étant pas connue car les bâtiments sont vides depuis longtemps.

L'étude examine, notamment, les mesures suivantes :

1. le remplacement des châssis en façades arrière (U=1,1) réduisant la consommation à 371 kWh/m²/an ;

2. l'isolation des toitures au moyen de cellulose d'une épaisseur de 20cm : les mesures n° 1^e et 2 réduisant la consommation à 167 kWh/m²/an. Les calculs montrent que l'isolation des toitures présente l'intervention la plus bénéfique permettant de réduire les consommations d'environ 50% ;
3. l'isolation des façades arrière par l'extérieur : la combinaison des mesures n° 1, 2 et 3 réduit la consommation à 143 kWh/m²/an ;
4. l'isolation des caves par le plafond au moyen de la projection de polyuréthane : l'ensemble des mesures 1^o à 4 réduit la consommation à 81 kWh/m²/an.

L'ensemble des interventions mentionnées ci-dessus permet donc de réduire la consommation totale des cinq maisons à un quart de la consommation actuelle (81 contre 384 kWh/m²/an).

En revanche, l'objectif de créer des maisons basse énergie (dont la consommation serait égale ou inférieure 30 kWh/m²/an) ne pourrait être atteint qu'au prix d'interventions lourdes, à savoir :

- a) l'isolation par l'intérieur des façades 'avant' au moyen de 10 cm de cellulose,
- b) l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée avec échangeur de chaleur,
- c) la pose généralisée d'une étanchéité à l'air.

Le bénéfice énergétique des interventions a) à c) est relativement faible par rapport à celui des interventions plus légères mentionnées dans le paragraphe précédent. Au vu de leur impact sur le bon comportement du bâti ancien et des façades en particulier, l'option d'aller au-delà des exigences de l'ordonnance PEB pour créer des logements basse énergie semble dénuée de sens dans le cas actuel.

Les maisons existantes comportent encore un nombre important de murs intérieurs, ce qui contribue à leur stabilité et augmente leur inertie. Cet aspect joue un rôle important dans la régulation du climat intérieur et du confort des habitants. En isolant par l'intérieur, les avantages liés à l'inertie et aux propriétés adiabatiques des façades disparaîtraient entièrement.

Isolées de cette manière, les façades subiraient, en outre, de plus grandes différences de température (chocs thermiques) et évacueraient plus lentement l'humidité qui s'accumule dans la maçonnerie. De ce fait, elles risquent de se dégrader beaucoup plus vite (accélération de l'apparition de fissures par l'effet du gel), ce qui va à l'encontre des principes de conservation.

La nature des travaux requis pour atteindre les normes 'basse énergie' rendraient en outre cette opération très coûteuse malgré l'apport financier constitué par les 'primes énergie'. Le retour de ces investissements ne semble pas avoir été examiné, ni d'ailleurs le bilan environnemental global du projet.

Pour toutes ces raisons, la Commission demande de réorienter le projet et en se limitant à des interventions qui garantissent la bonne conservation du patrimoine tout en ayant un rendement élevé sur les performances énergétique des logements, à savoir :

- l'isolation des toitures,
- l'isolation du plafond des caves,
- l'amélioration des châssis par l'intégration d'un vitrage plus performant ou d'un contre-châssis placé à l'intérieur (pour autant que les murs n'aient pas un comportement thermique moins performant que le châssis),
- la pose d'un enduit isolant à l'intérieur des façades permettant d'augmenter leur performance, sans diminuer leur inertie ou supprimer leurs propriétés adiabatiques et qui éviterait des interventions lourdes sur les murs de refend et la désolidarisation des planchers existants.

Le traitement des façades arrière

La Commission ne peut souscrire à la transformation radicale (reconstruction) des façades arrière pour leur donner une expression totalement étrangère à celle des façades avant. Elle préconise de maintenir une relation typologique entre les façades avant, latérales et arrière de manière à assurer une lecture cohérente des maisons dans le site classé.

Le projet modifie aussi de manière importante la distribution existante des maisons, tout en supprimant un nombre important de murs intérieurs et en transformant des petites pièces en des pièces plus vastes. La Commission n'encourage pas ce type d'interventions qui suppriment non seulement une partie de l'inertie des constructions, mais également une partie de leur flexibilité d'utilisation.

Le dossier de restauration

Les documents joints à la demande de permis d'urbanisme ne permettent pas d'évaluer en toute connaissance de cause les différents aspects du projet, ni pour ce qui concerne l'aspect extérieur, ni sur le plan de la stabilité.

Le dossier de restauration proprement dit des façades est manquant et aucun document pouvant faire foi en cours de chantier n'y est joint. Ainsi, il manque un diagnostic de l'état physique de l'enveloppe extérieure et des désordres constatés, la présence de fissures, l'état des maçonneries et des pierres, ou leur remplacement éventuel. Le dossier ne comporte pas non plus de bordereau permettant de préciser et de quantifier les différentes interventions.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, le cahier de charge prévoit à la fois la restauration des châssis ainsi que leur renouvellement. Ces interventions doivent évidemment être précisées (sans bordereau, il serait, en effet, possible de renouveler tous les châssis alors que le remplacement devra constituer l'exception).

L'impact des installations techniques sur l'enveloppe extérieure ne figure pas non plus sur les plans (par exemple celle des conduits des VMC à double flux).

Le dossier comprend une note de stabilité sur l'état de la façade, mais ne précise pas les interventions à effectuer. Les planchers à renouveler ne sont pas indiqués. Le projet semble notamment prévoir la démolition totale de la maison située au n° 179 ou du moins de sa façade à rue (ancienne écurie transformée, d'où la présence du linteau métallique anciennement située au dessus de la double porte). Quel serait l'impact de cette intervention sur la maison voisine n° 181 ? En aucun cas, la Commission ne peut souscrire à la démolition totale des deux maisons. Si l'on démolissait la façade du 179, faudrait-il également refaire les fondations de cette façade ? etc.

Aucun renseignement n'est donné sur les interventions précises au niveau des toitures. Selon les plans, la toiture du n° 187 serait maintenue et valorisée (comment associer la valorisation des charpentes avec la pose d'un isolant de 20 cm d'épaisseur ?). Doit-on comprendre que les autres charpentes seraient remplacées ? Les plans ne sont pas clairs à ce sujet.

Quant à l'isolation par l'intérieur des façades telle que figurée sur les plans, elle nécessite, comme on l'a vu, de dissocier les murs de refend des façades pour éviter les ponts thermiques. Indépendamment de la question de la pertinence de cette intervention, la manière d'intervenir n'est pas précisée dans la demande alors qu'elle aurait des conséquences importantes sur la stabilité du bien. De ce fait, il s'agit d'une information indispensable requise pour l'obtention du permis.

Le dossier comprend des simulations intéressantes quant à la teneur en eau des façades dans trois cas de figure : l'état existant (1), moyennant l'isolation intérieure (2) et dans le cas d'une isolation intérieure et un hydrofuge extérieur (3). Si le projet définitif prévoyait la pose d'un hydrofuge, le traitement devrait être davantage étudié et adapté à l'état de conservation de chacune des surfaces car le manque d'homogénéité des façades risque de compromettre le succès du traitement préconisé.

En conclusion, afin d'obtenir des primes ad hoc, ce projet tente d'augmenter la performance énergétique des maisons classées au-delà de l'ordonnance PEB au détriment de leur conservation à long terme. La CRMS ne peut accepter ce principe dans le cas d'un patrimoine classé, d'autant qu'il est parfaitement possible d'améliorer de manière significative la performance des constructions existantes tout en respectant et en exploitant les caractéristiques du patrimoine pour augmenter le confort des habitants.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (M. Ph. Piéreuse)