

Monsieur Albert GOFFART  
Fonctionnaire délégué  
Directeur Urbanisme  
AATL - Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 06/pfd/153228  
N/Réf. : gm/EVR-2.1/s369  
Annexe : 1 dossier + 1 dossier complémentaire

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : EVERE. Rue du Tilleul. Demande de permis unique pour la rénovation des maisons situées sur le site du Moulin d'Evere. AVIS CONFORME.  
*Dossier traité par M. Briard.*

En sa séance du 16/03/05, la CRMS avait examiné la demande de permis unique concernant le projet susmentionné. Afin de pouvoir émettre un avis conforme définitif en pleine connaissance de cause et conformément à l'article 177 § 2 du COBAT, elle demandait de compléter certains aspects du dossier. Un complément d'avis a ensuite été transmis à la CRMS par la Régie foncière communale en date du 13/04/05, permettant de répondre à votre courrier du 11/02/05, reçu le 17/02/05. Par la présente, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis conforme concernant l'objet susmentionné, émis par notre Assemblée en sa séance du 4 mai 2005.

La demande concerne la rénovation lourde des maisons sous rubrique, ainsi que la démolition partielle d'annexes appartenant au site classé du moulin d'Evere. De ce fait, l'extérieur de ces maisons est protégé et les interventions soumises à l'avis conforme de la CRMS.

Bien que les compléments introduits ne répondent que partiellement aux questions posées par la CRMS dans son courrier du 17 mars 2005, la CRMS émet un avis conforme favorable sous de strictes réserves sur la restauration de l'enveloppe extérieure des maisons. Les réserves portent sur les points suivants.

- la DMS doit être associée à la Direction du chantier et être obligatoirement consultée avant la réalisation des travaux sur tous les problèmes mentionnés ci-dessous pour lesquels, à l'heure actuelle, une solution adéquate n'a pas encore été dégagée.
- Une étude de stabilité détaillée doit être soumise à la DMS afin de définir, de commun accord avec le gestionnaire de la DMS, les principes d'intervention sur la façade de la maison sise au n°179. La CRMS demande de conserver au maximum cette façade et ne peut, en aucun cas, accepter sa démolition et sa reconstruction complète. Cette imposition est également valable pour la façade arrière. Toutes les précautions seront donc prises pour éviter ceci ; les interventions intérieures qui auraient un impact négatif sur la façade et pourraient entraîner

son démontage doivent donc également être revues en fonction d'une conservation/restauration maximale *in situ*.

- Les résultats des analyses et sondages des matériaux et couleurs doivent être soumis à l'approbation de la DMS. Les produits et techniques de restauration seront adaptés sur base de ces résultats et doivent être également approuvés par la DMS avant le début des travaux.
- L'isolation de la toiture ne peut pas conduire à une modification des pentes existantes ou à un surhaussement de la toiture. La CRMS demande également de ne pas mettre en œuvre des panneaux sandwich pour isoler les toitures, ni de la mousse isolante injectée car ces matériaux, inacceptables dans le domaine de la restauration, ne peuvent garantir un bon vieillissement des constructions. Le cahier des charges reste muet sur l'aspect de l'isolation de la toiture et doit être complété à cet égard. Ces informations doivent être soumises à l'accord de la DMS, ainsi que la manière selon laquelle les charpentes seront restaurées.
- La note complémentaire conclut au fait qu'une isolation intérieure des murs n'est pas du tout recommandée, ce que confirme la CRMS. Si une isolation intérieure ne peut donc être autorisée pour les raisons évoquées dans la note complémentaire, une isolation par l'extérieur est également à proscrire.
- En ce qui concerne les châssis d'origine, seuls les éléments irrécupérables peuvent être remplacés par de nouveaux éléments identiques à ceux qui existent. Ils sont à désignés de commun accord avec la DMS. Les détails des nouveaux châssis doivent être présentés à la DMS. La pose du double vitrage ne peut être acceptée que sur base d'une note de calcul des valeurs K qui démontre clairement que cette intervention n'entraînera pas de risques de condensation sur les autres parois.

Bien que la CRMS ne puisse pas l'imposer, elle encourage le maître de l'ouvrage à remplacer les châssis en PVC par de nouveaux modèles conformes à ceux d'origine, et ce dans un souci de cohérence de l'ensemble.

Enfin, la CRMS demande que les quantités du métré détaillé soient indiquées en quantités forfaitaires, dans les mesures du possible. L'affirmation (dans le complément d'information) que la forfaitisation des quantités empêcherait la gestion économique du projet va à l'encontre des principes généraux en vigueur en matière de restauration où la connaissance des quantités et leur localisation précise permettent précisément de limiter les interventions et de conserver au maximum le patrimoine.

En ce qui concerne les interventions prévues à l'intérieur des maisons et étant donné que le projet n'a pas été modifié de manière significative, la CRMS réitère, pour grande partie, les remarques qu'elle avait formulées dans son courrier du 17/03/ 2005, adressé à la Commune d'Evere dans le cadre d'un vis indicatif.

L'ensemble faisant l'objet de la demande est formé de maisons individuelles à structure traditionnelle constituée de murs en maçonneries enduites et de planchers en bois, et dont certains locaux présentent des décors intéressants (plafonds moulurés). Le programme concerne le réaménagement des cinq maisons existantes en autant de logements, dont un pour personnes à mobilité réduite (logement de plein pied). Malheureusement, la distribution des nouveaux logements ne respecte pas la typologie des bâtiments existants et le parti d'intervention ne semble pas avoir été dicté par la typologie des constructions en place ou d'origine. La CRMS estime que la distribution actuelle des logements pourrait convenir à une nouvelle occupation des lieux tout en y apportant les améliorations au niveau du confort.

Par ailleurs, elle prend bonne note des points suivants, évoqués dans le complément d'information introduit :

- le percement des baies serait réduit au minimum,
- les planchers en bois seraient maintenus sauf dans les pièces d'eau,
- la partie extérieure des cheminées seraient conservée : la CRMS estime qu'il est peu cohérent de ne pas conserver les cheminées à l'intérieur. D'une part ces éléments assurent la stabilité des souches conservées en toiture et d'autre part, les cheminées et les manteaux de cheminées offrent l'avantage de structurer les volumes intérieurs et d'assurer une ventilation naturelle.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président