

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 07/PFD/191104
N/réf. : AVL/CC/FRT-2.94/s.440/Rapport
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : FOREST. Rue Jean-Baptiste Van Pé, 50. Rénovation d'un bâtiment des années 30 comportant les bureaux du CPAS, surhaussement et extension arrière.
(Dossier traité par Véronique Henry)
Rapport de la visite du 02/09/08

Suite à l'examen, en séance du 20 août dernier, du projet relatif à l'objet susmentionné, la CRMS a sollicité une visite des lieux en présence des auteurs de projet afin de pouvoir, d'une part, évaluer, sur pièce, l'intérêt patrimonial du bâtiment ainsi que l'impact réel du projet sur celui-ci et, d'autre part, lever certaines interrogations sur le projet lui-même.

La visite a permis de confirmer que le bâtiment présente un intérêt patrimonial manifeste ainsi qu'un très bon état de conservation : il possède encore sa distribution originelle ainsi que la majeure partie de ses décors et dispositifs d'origine que le projet, dans sa mouture actuelle, ferait presque intégralement disparaître.

Il est également apparu que le projet, fort destructeur, ne repose actuellement pas sur un programme précis : le CPAS n'a pas encore défini ses besoins réels en termes de locaux et d'espaces supplémentaires. Le projet induit donc, à ce stade, un surhaussement et des démolitions radicales qui ne sont motivés ni justifiés par aucun impératif précis.

Les auteurs de projet ont, par ailleurs, été sensibles aux remarques formulées par la CRMS dans son avis émis en séance du 20/08/2008 et réexposées en détail par Mme Libois qui représentait la CRMS sur place.

A l'issue de cette réunion et compte tenu de ces différents éléments, les auteurs de projet ont accepté d'amender leurs plans en prenant en compte les arguments avancés par les différentes parties en présence (Commune, administration régionale, CRMS). Cette nouvelle version du projet devrait tabler sur une conservation nettement plus importante de l'immeuble existant. Les modifications proposées par les auteurs de projet se résument comme suit.

1. Surhaussement et interventions en toiture

Les auteurs de projet se sont engagés à revoir l'expression du surhaussement, notamment pour ce qui concerne les dimensions importantes de la casquette qui seront revues à baisse ainsi que sa pointe qui devrait être remplacée par un arrondi, en accord avec l'expression de la façade existante. Le cabanon technique devrait également voir sa taille nettement réduite (au strict nécessaire) et l'inclinaison des panneaux photovoltaïques devrait être plus faible de manière à ce qu'ils soient efficaces et non visibles depuis l'espace public.

2. Transformation des étages existants

Les auteurs de projet se rendent compte qu'un grand nombre de dispositifs existants, dont la démolition ou la transformation radicale était initialement prévue, méritent d'être conservés et peuvent l'être sans remettre en cause le fondement du projet.

Il en va ainsi:

- De l'escalier principal qui sera conservé intégralement dans son état existant (y compris sa base que le projet prévoyait de remodeler) ;
- Des revêtements de sols existants qui sont de qualité : granito, parquets, etc. ;
- Des cloisons intérieures : leur suppression et/ou leur remplacement par des cloisons disposées autrement créerait des discordances avec les différents types de revêtements de sol existants ;
- De la façade arrière (qui disparaissait totalement dans le projet actuel et) qui sera intégralement maintenue moyennant le dégagement d'une solution performante pour son isolation (par l'extérieur ?) ;

Une nouvelle mouture du projet intégrant ces différents aspects sera prochainement élaborée. Elle sera également plus explicite en ce qui concerne les différents systèmes de poutraison et d'appui du bâtiment qui n'apparaissent pas dans les plans actuels. Le principe sera ici aussi de conserver au maximum les structures existantes.

3. Isolation

A l'issue de l'exposé de ce rapport de visite en sa séance du 3 septembre dernier, la CRMS a souhaité attirer à nouveau l'attention sur la problématique de l'isolation du bâtiment telle que prévue par le projet.

L'implantation du bâtiment sur un angle, sa très longue façade déployée sur deux rues et sa toiture plate en font un cas de figure problématique en matière de déperdition d'énergie. Il s'agit évidemment d'améliorer sensiblement ce défaut et la CRMS encourage cette démarche. Mais en tout état de cause, il n'y a aucune chance réelle de faire un jour de cette construction un bâtiment à haute performance énergétique. Or, la seule contrainte du programme qui semble définie à ce stade du projet est précisément celle-là.

La CRMS tient à souligner que la conversion d'un bâtiment existant en construction passive est quasiment impossible. Un tel parti induit presque toujours une démolition quasi totale de celui-ci ainsi que des coûts souvent prohibitifs. En l'occurrence, la solution proposée est de sectionner les dalles de sol à leur intersection avec la façade pour réaliser une coupure thermique et placer, en continu, la couche d'isolation sur la totalité de la façade intérieure. Cette intervention induira inévitablement des dégâts au niveau des revêtements de sols et fera disparaître l'arrondi des plafonds à leur intersection avec le mur de façade. Elle est également fortement déconseillée car elle augmente les chocs thermiques de la façade préservée et hypothèque, donc, sa bonne conservation dans le temps. L'installation d'un système de ventilation intensive et d'un échangeur de chaleur induira également l'installation de gaines techniques dans les murs ou les sols/plafonds, ce qui ne sera pas sans impact sur la structure spatiale et certains éléments de décors existants. Des doubles châssis sont également prévus en façade avant, côté intérieur ainsi que des stores extérieurs automatisés qui modifieront sensiblement l'aspect global de cette intéressante façade.

Avant d'entreprendre ces lourdes interventions, la Commission préconise qu'une étude plus approfondie du comportement thermique actuel du bâtiment soit réalisée prenant en compte la

consommation mesurée (facture gaz, électricité, mazout) et la consommation calculée, cette dernière tenant seulement compte des parois et non de l'inertie globale réelle de la construction. Cette étude devrait permettre d'établir une hiérarchie dans les pertes constatées et, partant, une estimation des gains énergétiques escomptés en fonction des travaux à entreprendre. Ainsi, on peut déjà établir que la déperdition au niveau de la toiture plate pourra aisément être améliorée lors du surhaussement. Le reste de l'étude devrait permettre de déterminer de manière plus précise les interventions à prévoir dans le bâtiment pour en améliorer les performances de manière raisonnable du point de vue du retour des investissements consentis.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique Henri
- A.A.T.L. – D.M.S. / Mme Françoise Cordier
- Commune de Forest
- In between