

**S.P.R.B. – B.D.U.**  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
**Fonctionnaire délégué**  
**Direction de l'Urbanisme**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 01/PFD/580164 (30 maisons) et  
01/PFD/567436 (22 maisons)  
Réf. C.R.M.S. : AVL/kd/AND-2.57/s.578  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : ANDERLECHT. Cité-jardin de La Roue. Rénovation de 52 maisons unifamiliales, avec construction de nouvelles annexes.**  
**Demande de permis d'urbanisme (la demande est divisée en 2 permis distincts : 30 et 22 maisons).**  
**(Dossier traité par Sandrine Buelinckx – D.U.)      Avis de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 15/10/2015, sous référence, reçue le 15/10/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 28/10/2015.

Deux demandes de permis distinctes ont été introduites.

**L'une (Réf 01/PFD/580164) porte sur la rénovation de 30 maisons :**

Rue des Citoyens 36 et 72,  
Rue des Colombophiles 171 et 173,  
Avenue des Droits de l'Homme 7, 9 et 29,  
Rue de l'Energie, 2, 5 et 8,  
Rue des Grives 24 et 36,  
Rue de la Tranquillité 3 et 5,  
Rue de la Volonté 13,  
Rue des Huit Heures 15, 17, 25, 36 et 60,  
Plaine des Loisirs 8, 11, 12, 15, 19 et 31,  
Rue des Loups 48, 62, 54 et 76.

**L'autre (Réf 01.PFD/567436) porte sur la rénovation de 22 maisons :**

Rue Hoorickx 4,  
Rue des Citoyens 44 et 62,  
Chaussée de Mons 1198, 1194, 1212 et 1230,  
Rue des Plébéiens 15, 17 et 6,  
Avenue Guillaume Melckmans 12,  
Rue des Huit Heures 6,  
Avenue de la Société Nationale 48 et 62,  
Avenue de la Persévérance 34, 50 et 52,  
Plaine des Loisirs 34,  
Rue de la Solidarité 29 et 37,  
Place Ministre Wauters 8.

***Etant donné que ces deux demandes concernent le même ensemble urbain et que la répartition a été opérée seulement pour des raisons de facilité de gestion (certaines rues sont traitées dans deux demandes différentes***

*alors que leurs maisons présentent les mêmes caractéristiques), la CRMS a traité ce dossier de manière globale et a rendu un seul avis sur l'ensemble.*

La CRMS, qui a assisté à une présentation du dossier le 8 octobre 2015 à la demande de la Commune, a examiné attentivement ce dossier.

Elle encourage les initiatives en faveur de la revalorisation du patrimoine social et, en particulier, celui des cités-jardins dont il est nécessaire d'améliorer le confort et la performance énergétique. Pour ce faire, la Région de Bruxelles-Capitale a développé une méthodologie aujourd'hui d'application pour les cités Le Logis et Floréal, qui s'éloigne radicalement des options retenues par le projet développé ici. *La Commission, qui demande d'appliquer une méthode similaire pour rénover la cité de La Roue, a rendu un avis très critique sur le projet proposé, motivé par les arguments repris synthétiquement ci-après et détaillés dans l'avis qui suit.*

#### Synthèse de l'avis de la CRMS

La demande est accompagnée d'une *étude historique et typologique* préalable très intéressante, qui conclut à l'intérêt patrimonial indiscutable de l'ensemble de La Roue. Elle n'est malheureusement pas complétée par un diagnostic de l'état actuel des constructions : elle ne contient donc pas les données indispensables qui permettraient de corroborer la pertinence du parti de rénovation lourde adopté (p. e. étude de la situation actuelle, état du bâti existant, audit hygrothermique d'une ou de plusieurs habitations types, etc.). Or, ce parti n'est pas anodin : en prévoyant d'intervenir sur plus de 75% de l'enveloppe des maisons et en prévoyant le remplacement complet de leurs installations techniques, il oblige le respect de performances énergétiques que l'on ne peut raisonnablement atteindre dans des constructions existantes — sauf à les reconstruire en grande partie et à isoler l'enveloppe de manière drastique, avec les risques que cela comporte. C'est cependant la solution qui est adoptée ici (seules les façades avant et les mitoyens seraient conservés, ainsi que des reliquats des murs de refend). Outre le fait que cette manière de procéder n'est pas adaptée à des biens qui présentent un intérêt patrimonial, elle débouche aussi sur des transformations importantes qui modifieront profondément des perspectives d'ensemble de la cité (augmentations de volume dans le prolongement de certaines façades latérales).

La solution radicale qui est présentée a un coût difficilement justifiable : l'opération envisagée sera au moins égale à la construction neuve. Pourtant, à ce stade, elle ne garantit ni des habitations saines, ni le bon maintien dans le temps des façades avant conservées (l'humidité des maçonneries et les tensions différentielles dues aux variations de température sont aggravées par l'isolation intérieure). En effet, l'étanchéisation complète de l'enveloppe constitue un risque supplémentaire pour les problèmes d'humidité signalés par la note explicative et aucun traitement particulier n'est envisagé pour résoudre cette question. En l'état, le projet ne donne donc pas d'assurance quant à la pertinence des interventions proposées : le parti préconisé ne risque-t-il pas de devenir un problème tant pour l'hygiène du bâti que pour la santé des occupants ?

*Ces différents arguments, détaillés dans l'avis ci-dessous, expliquent pourquoi la CRMS ne peut émettre un avis favorable sur ce projet de rénovation de la cité de La Roue. La Commission est d'autant plus réticente que, lors de la présentation du projet, il a été expliqué que les transformations préconisées ici seraient étendues à l'entièreté de la cité par le biais d'un Règlement communal zoné.*

La Commission demande à la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain d'être conséquente avec elle-même et de renvoyer le demandeur à la méthode développée par la Région, qui a débouché sur des propositions à la fois simples et efficaces pour améliorer le confort et réduire les dépenses énergétiques des maisons des cités-jardins Le Logis et Floréal, contemporaines de la cité-jardin de La Roue. En effet, le cahier T05 du *Plan de Gestion patrimoniale des cités Le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort* — mis au point en 2013 et adopté par le Gouvernement au début de l'année 2014 — propose un ensemble de mesures destinées à adapter ces maisons aux besoins actuels, permettant une diminution de la consommation énergétique de 75% pour des investissements raisonnables, autorisant un retour sur investissement raisonnable de 20 ans.

Cette méthode semble plus appropriée aux caractéristiques de la cité de La Roue que celle proposée ici, peu motivée et peu documentée par le dossier de demande de PU.

## L'INTERET PATRIMONIAL DE LA CITE DE LA ROUE

*L'étude historique et typologique de la cité de La Roue à Anderlecht* est intéressante et détaillée. Le parti urbanistique et paysager a fait l'objet d'une approche fine et complète pour ce qui concerne l'analyse historique et la situation d'origine : étude de la typologie des îlots, des ensembles bâtis et des espaces publics ; identification du vocabulaire architectural et des différents groupements ; description de l'aspect originel des constructions, des matériaux et des différents composants du bâti, etc.

***L'étude et la première partie de la note explicative qui accompagne la demande montrent à suffisance que la cité de La Roue revêt un intérêt tout particulier : elle fait date, à l'échelle du pays et occupe une place à part dans l'histoire de la Reconstruction ainsi que dans celle du logement social et de la cité-jardin en particulier.***

La cité comprend des ensembles édifiés avant et après la Première Guerre mondiale, ce qui est relativement rare. Elle a été édifée en deux phases :

- un premier lot de constructions est mis en œuvre rue des Colombophiles puis rue des Citoyens par l'architecte Jean Maerschalk selon un plan de 1908 de Louis-Ernest S'Jongers. La construction est interrompue par la Première Guerre mondiale. Les plans types de ces maisons sont différents de ceux des maisons de l'Entre-deux-guerres (niveaux continus par étage au lieu d'une organisation en planchers discontinus).
- La construction reprend après la guerre suite à l'acquisition de nouveaux terrains et selon un concept plus directement inspiré par les cités-jardins de Raymond Unwin. Le plan général est établi par le même Louis-Ernest S'Jongers (plan de division en lots du 28.02.1923). La construction s'étale de 1920 à 1930, avec une dernière phase de réalisation avenue de la Persévérance en 1954.

Mais la cité de La Roue se distingue surtout par la recherche dont elle témoigne en matière de standardisation des éléments de construction et par la mise au point expérimentale de techniques constructives alternatives pour répondre à la pénurie de matériaux consécutive à la guerre. L'étude conclut au fait que « La cité de La Roue peut-être lue comme une icône des savoirs techniques, artistiques et économiques d'une époque » (p. 5). Il s'agit d'un ensemble unique en Belgique, qui mériterait d'être protégé comme la CRMS l'a conseillé à plusieurs reprises aux mandataires communaux. ***La CRMS réitère donc sa proposition.***

## ETUDE HISTORIQUE ET TYPOLOGIQUE PREALABLE

***L'étude jointe à la demande est remarquable pour ce qui concerne l'historique ainsi que le diagnostic propre aux aspects morphologiques et typologiques de la cité.***

Une des retombées très positives de cette étude est la remise en état des jardinets avant lorsqu'ils existent avec reconstitution des haies, remise en état ou remplacement du portillon d'accès, déminéralisation du jardin avec maintien d'un chemin d'accès pavé de 90 cm de large). Il en va de même des jardins arrière dont les terrasses en dur seront limitées et les abris d'origine seront remis en état.

Cependant, ***les cartes de synthèse de l'étude manquent*** (alors qu'elles étaient annoncées dans la table des matières de la version de l'étude du 22 septembre 2015).

Ces cartes étaient censées reprendre les informations suivantes :

- l'intérêt patrimonial,
- les types de maisons,
- le repérage des différents types de plans,
- la carte de repérage des éléments architecturaux et paysagers,
- le repérage des blocs et groupements,
- le repérage des altérations de façades.

Ces documents auraient rassemblé des données importantes permettant de développer une vision synthétique globale des questions relatives à l'identité des ensembles composant la cité, à la cohérence des interventions à prévoir sur les enveloppes vues à partir de l'espace public, à la pertinence de réaliser des annexes par rapport aux parcelles riveraines, etc. Une carte des campagnes de construction de la cité est jointe à la note explicative du dossier.

L'étude de l'histoire et des formes urbaines n'a pas été complétée par un examen de l'état actuel des constructions : ***L'analyse concrète de la situation existante du bâti n'est pas documentée bien que l'étude porte en sous-titre : « Rénovation lourde de maisons individuelles ; Etude de construction de logements neufs ».***

Un examen attentif de l'état des maisons, comprenant un diagnostic précis des pathologies de l'enveloppe ainsi qu'une analyse des locaux et du climat intérieur, notamment par rapport à l'évolution des normes, constituait pourtant le préalable indispensable à un projet de rénovation aussi ambitieux, dont l'objectif affiché est précisément de remédier à ces questions.

***La CRMS constate que les informations manquantes*** (cartes de synthèse, diagnostic de la situation actuelle des constructions, analyse du climat intérieur et audit hygro-thermique) ***représentent une masse d'informations extrêmement importante, qui aurait dû documenter et alimenter la réflexion sur les priorités et, par conséquent, sur le parti même de la rénovation.***

***Ces données n'étant pas disponibles, rien ne permet de valider le parti adopté, d'autant que nombre des interventions proposées appellent des questions concernant tant l'hygiène du bâti que la santé des occupants.***

Cette partie des études préalables a-t-elle été effectuée ? Ses conclusions étaient-elles négatives au point que la conservation/restitution des typologies de plan originelles en les adaptant au confort actuel était inenvisageable ? Etait-il impensable de s'orienter vers des transformations plus légères, permettant une rénovation rapide des logements et à moindre coût ? Les différentes typologies de maisons étant très limitées, des audits ont-ils permis de donner des indications précises sur les prestations énergétiques existantes (les consommations réelles et calculées) et d'établir un diagnostic détaillé du climat intérieur ?

***Ces questions sont évidemment cruciales et, au vu de l'intérêt exceptionnel de la cité mais aussi de l'urgence de répondre au déficit de logements, la CRMS souhaiterait en savoir davantage à ce sujet.***

#### **LA PERTINENCE DU PARTI DE RENOVATION LOURDE**

La CRMS regrette de ne pas avoir été invitée à débattre de ces questions au moment de l'élaboration du projet, avant l'introduction de la demande de permis, comme elle l'avait suggéré en temps opportun.

***En effet, au moment où le projet de rénovation lourde de La Roue était en cours d'élaboration, la Région développait un Plan de Gestion Patrimoniale (PGP) des cités-jardins Le Logis et Floréal, (exactement contemporaines de La Roue). Elle adoptait, pour ce faire, une approche complètement différente de celle du Foyer anderlechtois car la valeur patrimoniale des maisons ne permet pas d'aborder la question de l'économie d'énergie sous le seul angle de la performance.*** L'objectif de la Région était de permettre une amélioration considérable du confort et de la consommation énergétique par le biais d'interventions minimales, à un coût limité, autorisant un retour sur investissement de 20 ans et un recyclage rapide des logements (voir *Plan de gestion patrimoniale des cités Le Logis et Floréal*, cahier T05 : adaptation des logements aux besoins actuels. Le PGP est consultable en ligne sur le site web de la Direction des Monuments et des Sites : patrimoine.brussels).

***Dans ce cas précis, le point de départ n'a pas été l'isolation complète et systématique de l'enveloppe.*** En effet, comme à La Roue, un des problèmes récurrents des cités Le Logis et Floréal est l'humidité ascensionnelle qui risque d'augmenter si elle n'est pas traitée prioritairement. ***Le parti adopté par le PGP se fonde sur le fait que l'impression de confort n'est pas seulement tributaire de la température de l'air mais aussi de la qualité du climat intérieur et, en particulier, de l'humidité.*** En agissant sur l'humidité et la qualité de l'air, on prend donc des mesures en faveur de la santé des occupants et on augmente l'impression de confort. ***Parallèlement à l'assainissement des murs et des sols humides, le plan de gestion patrimoniale prévoit systématiquement l'isolation des toitures et l'amélioration de l'étanchéité de l'enveloppe aux endroits sensibles. Il propose également un éventail de solutions techniques adaptées aux différents types de maisons.***

***L'étude PEB du PGP montre que ces différentes propositions autorisent une diminution de la consommation énergétique de 50 à 75% selon les travaux entrepris.***

***Le projet de rénovation lourde de la cité de La Roue postule, au contraire, des rénovations très lourdes à un coût qui n'est pas précisé dans le dossier mais qui est équivalent à la construction neuve*** (il a été évalué à environ 1.500€/m<sup>2</sup> lors de la présentation du projet, c'est-à-dire plus de 100.000 € pour les petites maisons entre mitoyen d'environ 70 m<sup>2</sup>). Il suppose la modification structurelle et organisationnelle totale des maisons (les cages d'escalier sont systématiquement déplacées et les murs de refend supprimés), ne conservant généralement que la façade avant et la toiture, et conduisant à une modification systématique de 75 % de l'enveloppe – limite à partir de laquelle le projet de rénovation du bâti ancien est assimilé à une construction neuve.

*Ce parti d'intervention est contestable dans le cas d'un ensemble dont l'intérêt est démontré car il conduit à la destruction de la logique constructive et des matériaux d'origine au profit de la seule préservation de l'image (la note explicative parle de conservation de « l'esprit » des maisons, p. 8). La CRMS n'encourage pas cette démarche qui a également ses limites sur le plan socio-économique car elle a pour conséquence des interventions importantes et une longue immobilisation des biens. Elle pose les questions suivantes au demandeur :*

- *L'intérêt patrimonial de la cité n'autorisait-il pas une demande de dérogation permettant de s'engager dans des interventions plus légères, plus rapides et moins coûteuses ?*
- *Le coût des travaux de rénovation (amplifié par la contrainte « basse énergie » sensée réduire la facture énergétique) ne sera-t-il pas, in fine, répercuté sur les loyers des occupants, comme c'est la règle ?*
- *Est-il raisonnable de penser que des interventions exigeant un budget aussi considérable pourraient être généralisées et coulées dans un règlement communal zoné (comme annoncé lors de la présentation) pour servir de « fil rouge » à la rénovation de l'ensemble de la cité et servir aussi de modèle aux particuliers ?*

## **LE PROJET**

Les demandes de permis portent sur 52 maisons au total (un lot de 34 et un lot de 22, faisant l'objet de deux demandes de permis distinctes). L'essentiel est constitué par des maisons datant de l'Entre-deux-guerres, qui présentent une volumétrie variable en fonction des regroupements mais une largeur et des plans pratiquement identiques. Trois des maisons concernées ont cependant été édifiées entre 1908 et 1910 et présentent des typologies différentes (rue des Citoyens et rue des Colombophiles). Les 52 maisons sont disséminées dans l'entièreté de la cité où *Le Foyer anderlechtois* ne possède plus que 244 maisons sur l'ensemble des 688 construites. Sur ces 244 maisons, plus d'une centaine sont inoccupées, parfois depuis plus de 10 ans ; elles sont souvent murées. Très peu de maisons ont conservé leurs châssis d'origine : la plupart ont été remplacés par des modèles différents lors de campagnes de modernisation successives. Plusieurs maisons rénovées en profondeur présentent des problèmes d'humidité récurrents, signalés depuis plusieurs années.

Le projet a pour objectif de remédier à l'état de vétusté des bâtiments et d'améliorer les logements en prévoyant plusieurs interventions :

- augmentation des surfaces des pièces de vie ;
- respect (sauf exceptions) du dimensionnement des locaux prévu par le RRU et le code du logement ;
- installation de cuisines et sanitaires modernes ;
- remaniement de la distribution (WC mal positionnés et mauvaises connexions avec jardin) ;
- renouvellement complet des équipements techniques ;
- respect de la PEB et installation d'une ventilation hygiénique ;
- établir une relation directe entre la maison et le jardin.

Ces objectifs se traduisent par un remaniement en profondeur du plan des bâtiments :

- agrandissement des espaces de vie au rez-de-chaussée par la suppression des murs de refend ;
- démolition des annexes existantes et construction de nouvelles annexes en façade arrière ;
- déplacement de la cage d'escalier avec modification complète de la distribution ;
- occupation des combles en chambre et "local technique" ;
- modifications des percements en façade arrière et parfois en façade latérale ;
- installation de velux en toiture (y compris du côté de la façade à rue) ;
- remplacement et isolation des dalles de sol contre terre ;
- suppression des caves et mise hors enveloppe de certaines parties des maisons datant de 1908.

## **L'organisation intérieure des maisons**

Les interventions sur l'organisation intérieure des bâtiments sont très lourdes et semblent appliquées de manière assez systématique, bien que les constructions qui datent d'avant la guerre 14-18 ont peu à peu à voir avec les maisons de l'Entre-deux-guerres. ***Le remplacement et le déplacement systématique des cages d'escalier impliquent la modification totale de la distribution et le bouleversement de l'organisation spatiale des locaux.*** Alors que les escaliers étaient généralement cloisonnés, ils seront dorénavant incorporés dans un vaste volume unitaire comprenant tout le rez-de-chaussée et les dégagements des étages. Bien que la conservation maximale des planchers soit annoncée comme une des données du projet, on comprend que ce parti, comme la suppression des murs de refends et

l'augmentation de la hauteur sous plafond des pièces du rez en façade arrière, aura le plus souvent pour conséquence le remplacement complet des constructions existantes, assimilant finalement l'intervention à un projet de façadisme. Pour les maisons datant de l'Entre-deux-guerres, les modifications proposées améliorent globalement l'habitabilité des logements, mais elles ne se traduisent pas toujours par une augmentation significative des superficies plancher utilisables réellement. En effet, des pertes de surface habitables sont imputables à l'isolation de certaines façades et des toitures par l'intérieur, ainsi qu'à la nécessité de loger le groupe de ventilation (dans les combles).

Dans le cas des maisons édifiées avant la Première Guerre mondiale, les transformations se soldent même parfois par une diminution de la superficie utilisable, malgré l'ajout d'une annexe. ***En effet, le porche d'entrée et la loggia, si caractéristiques des maisons anciennes de la rue des Citoyens, sont ôtés de l'enveloppe fermée et deviennent des espaces extérieurs, tandis que les caves des maisons de la rue des Colombophiles seraient supprimées*** (pour éviter les problèmes d'humidité ?). Ces transformations ne sont acceptables ni sur le plan esthétique ni sur celui des superficies, sans parler du fait que la question de l'humidité reste entière et risque même d'être aggravée par l'étanchéisation de la maison.

La Commission plaide pour ***une approche permettant de préserver davantage les structures existantes et d'améliorer l'organisation intérieure des maisons par des interventions ponctuelles*** (par ex. la création de grandes baies dans le mur de refend porteur au lieu de le supprimer entièrement).

### **Les nouvelles annexes**

La construction d'annexes en façade arrière apparaît comme une solution judicieuse à l'exiguïté des maisons, en particulier, des pièces de vie. Elles n'occuperaient généralement pas toute la largeur de la façade arrière (sauf exceptions). Leur expression contemporaine (bardage bois exotique sur isolant, notice p. 17) ne pose pas problème lorsqu'elles sont limitées à la façade arrière. ***L'avant-projet présenté devrait cependant être étudié avec finesse en ce qui concerne les solutions proposées*** (évolution de l'aspect visuel des bardages dans le temps) pour éviter à moyen terme d'importants frais d'entretien.

Souvent, les nouvelles annexes remplacent des annexes existantes (parfois plus importantes) mais ce n'est pas toujours le cas. Ces annexes peuvent donc avoir éventuellement des conséquences négatives (éclairage, ensoleillement) sur les propriétés mitoyennes qui ne comportent pas d'annexes. Or, les propriétés du *Foyer anderlechtois* sont disséminées dans la cité : sur les 52 maisons concernées par les deux demandes de permis, 27 ne sont pas bordées des deux côtés par des propriétés du *Foyer* (voir carte jointe en annexe 1 de la notice) : cette particularité ne permet donc pas nécessairement le regroupement systématique des annexes de part et d'autre d'un même mitoyen. Par conséquent, ***la CRMS demande de réduire à une partie seulement de la largeur de la parcelle et à un seul niveau les annexes nouvelles qui seraient mitoyennes d'une parcelle dépourvue d'annexe*** (par exemple Plaine des Loisirs).

L'accroissement de volume des façades latérales. La construction de nouvelles annexes ne concerne pas seulement les façades arrière des maisons. ***Dans le cas des maisons d'about à 3 façades, elles sont parfois situées en façade latérale*** (par exemple, rue des Droits de l'Homme, 7) et prennent la forme d'un « gonflement » de la maison dans le gabarit de la façade latérale — mais à l'aide d'un vocabulaire architectural étranger à l'image de la cité alors que le projet vise à préserver au maximum la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, l'accroissement volumétrique n'est pas acceptable car il perturbe fortement la perspective de rues entières. En effet, les façades latérales étant situées perpendiculairement à la vue, elles ont un impact autrement plus important que les façades principales vues en enfilades. ***Par conséquent, la CRMS déconseille tout particulièrement la construction de nouveaux volumes en façade latérale. Elle demande de veiller à ne pas modifier les façades d'about des différents groupements identifiés.***

Dans le cas des annexes sur 2 niveaux et de certaines maisons 3 façades, les façades arrière et latérales sont lourdement transformées. ***Ceci est souvent acceptable dans le cas des façades arrière (bien qu'elles soient visibles depuis les venelles), mais pose toujours problème pour les façades latérales qui participent de manière déterminante à la composition architecturale des ensembles mitoyens.***

Lorsque les combles sont affectés en chambre ou en local technique, l'installation de velux est prévue. Ceux situés en façade arrière ne posent pas problème pour autant que certaines règles soient respectées (ne pas les disposer sur 2 niveaux, ne pas les coller au faîte de la toiture). Par contre, du côté rue, on veillera à en réduire le plus possible le format (en particulier dans les locaux techniques) et à les disposer de manière cohérente par rapport à la composition des toitures (éviter de les disposer à proximité directe d'une arête ou d'une couture, ne pas les coller contre le faîte, ne pas les disposer à des niveaux différents sur un même pan de toiture).

## La performance énergétique

### Remarques générales

Le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration drastique de la performance énergétique des bâtiments afin de réduire les charges en chauffage des occupants (besoin net moyen en chauffage évalué à 257.5 kWh/m<sup>2</sup>/an sur base d'une simulation réalisée pour une maison sise chaussée de Mons 1198, ayant reçu un PU en juillet 2015 ?).

**Toutefois, la CRMS observe qu'aucune note PEB n'est jointe à la demande de PU alors qu'il s'agit d'une pièce obligatoire du dossier complet.** Toutefois, on comprend que des dérogations PEB seront demandées.

**Les exigences de la « PEB 2015 » sont d'application et, eu égard au parti de rénovation lourde choisi, le projet entre dans la catégorie « unité PEB assimilée à une construction neuve »** (car 75% de la surface de déperdition du bâtiment sont transformés et toutes les installations techniques sont renouvelées ; les installations de chauffage seraient remplacées par des chaudières à condensation). Ce choix entraîne des exigences en matière de performance énergétique quasiment impossible à atteindre dans le bâti existant (18 kWh/m<sup>2</sup>.an et une consommation d'énergie primaire de 54 kWh/m<sup>2</sup>.an) – soit un standard « passif ». **Ces exigences PEB influent à leur tour sur l'organisation spatiale des maisons : alors que les cages d'escalier étaient initialement cloisonnées, permettant une gestion climatique différente des espaces de circulation et de vie, le projet prévoit maintenant de les incorporer dans un grand volume comprenant les pièces de vie et les dégagements, permettant (et obligeant) une gestion climatique de la totalité de ces locaux. Ces répercussions en chaîne sont à l'origine d'une augmentation inconsidérée des dépenses alors qu'en dessous du seuil de 75% de surfaces de déperdition modifiées, les obligations sont beaucoup plus légères (valeur R max ou U max par paroi) ... N'aurait-il pas été pertinent d'invoquer l'intérêt patrimonial de la cité pour demander des dérogations plus importantes et justifier des interventions à la fois moins coûteuses sur le plan financier et plus rapide dans le temps ?**

L'exigence d'une performance très élevée oblige une isolation importante de toutes les parties de l'enveloppe du bâtiment, ce qui peut entrer en conflit avec l'intérêt patrimonial, avec la bonne conservation sur le long terme des façades (isolation par l'intérieur) mais aussi avec l'habitabilité même des maisons (hygiène du bâti). Rappelons le problème d'humidité détecté dans les maisons (voir p. 2 de la note explicative du PU). Concernant ce dernier point, le dossier ne propose pas de traitement particulier, or ***l'isolation et l'étanchéisation complète de l'enveloppe ont pour conséquence un accroissement de l'humidité de l'air intérieur. Quelles sont les mesures pratiques adoptées pour garantir en toutes saisons un climat intérieur qui ne soit pas dommageable à la santé des occupants ?***

### Remarques particulières

- Les dalles de sol contre terre seraient systématiquement remplacées. Cette intervention pourrait contribuer à la gestion de l'humidité intérieure. Toutefois, rendre les dalles de sol étanche comme proposé ne risque-t-il pas d'accroître les remontées capillaires dans les maçonneries ? Quelles dispositions sont envisagées pour y remédier ?

- L'isolation des façades avant et latérales se ferait par l'intérieur. Etant donné les exigences de performance très élevée, l'isolation prévue serait importante. Cette approche risque de fragiliser ces façades — ce qui serait regrettable car il s'agit des seuls éléments originaux à être préservés — mais elle risque aussi de générer des pathologies sur le long terme. *Le Foyer anderlechtois* et son bureau d'étude sont conscients des problèmes sanitaires inhérents à cette technique (risques de dégradation des maçonneries qui seront exposées davantage au gel, risque de pourrissement des solives de plancher engagées dans le mur de façade, surchauffe des locaux en période estivale). Or, des maisons présentent des fissures importantes (dont l'origine n'est pas connue à ce stade). Des solutions sont donc recherchées :

\* renoncer au système d'isolation envisagé initialement (laine de minérale + contre-cloison) au profit d'une solution meilleure du point de vue de la gestion du taux d'hygrométrie présent dans les maçonneries : bloc de béton de chaux-chanvre. Mais au vu des propriétés isolantes moins favorables des blocs de chaux-chanvre, les épaisseurs envisagées seraient très importantes avec 2 conséquences : ***pertes d'espace habitable et diminution du transfert lumineux, auxquelles il faut ajouter une altération des vues vers l'extérieur.*** Dans le cas des maisons 3 façades (parement en matériaux apparents des façades à rue et latéral), la pose en surépaisseur d'un enduit sur isolant sur la façade arrière perturbe la lecture de la volumétrie du bâtiment. ***Il est nécessaire de revoir ce détail d'articulation.***

\* Prévoir un traitement hydrofuge des façades : ***il s'agit d'un traitement à renouveler très régulièrement.***

\* Désolidariser les planchers des façades à rue en reprenant les planchers par une poutrelle (voir notice p.15). ***Cette solution accroîtrait d'autant le coût de la rénovation et hypothéquerait l'objectif de conserver certains planchers.***

\* Installer un système de ventilation D (double flux) qui viendrait en complément du système C et se déclencherait en cas de températures particulièrement basses ou élevées. **Mais l'installation d'un double système de ventilation s'ajoute au coût déjà prohibitif de la rénovation.**

Il s'agit de solutions coûteuses, qui entraînent des travaux lourds sur les structures d'origine ou qui ont des conséquences défavorables sur la qualité des logements.

- L'isolation des façades arrière se ferait par l'extérieur au moyen d'enduits sur isolant (polystyrène graphité) d'une épaisseur de 20 cm. Le fait que *Le Foyer anderlechtois* ne soit propriétaire d'aucun alignement continu ne permettra pas un traitement homogène des ensembles mais ces disparités ne seront généralement pas visibles depuis l'espace public. La Commission peut donc en approuver le principe.

L'isolation par l'extérieur a l'avantage de résoudre certains problèmes techniques : pas de création de ponts thermiques et protection des parements dont les matériaux sont altérés ou de qualité médiocre (voir notice p. 18-19). Cependant, dans le cas de la cité-jardin de La Roue, et au vu des surépaisseurs envisagées (20 cm), la saillie des corniches sera fortement réduite. Du point de vue technique, cette solution risque toutefois de devenir un problème : les infiltrations ou les fuites ne seront plus détectables ; l'eau pénétrera directement dans la paroi. Par ailleurs, la façade sera plus fortement exposée à la pluie. Elle nécessitera donc plus d'entretien (mise en peinture régulière).

- Les menuiseries extérieures seraient systématiquement remplacées. La plupart des châssis ont déjà été renouvelés par des modèles d'une composition différente que celle d'origine. Ils le seront à nouveau. Par contre, nombre de maisons ont conservé leur porte d'entrée. Celles-ci seraient remplacées par une « réinterprétation des types de portes d'origine » (voir note p. 8). Ce détail devrait être documenté car les portes constituent un élément essentiel de l'aspect des façades avant. Le projet prévoit de remplacer les châssis existants par de nouveaux éléments équipés de vitrage double ou triple (notice p. 21). Il est également question de réinterpréter certains détails constructifs avec des matériaux différents (par exemple, des seuils en alu au lieu du béton et de la pierre bleue). Mais l'impact de telles modifications au niveau des vues et perspectives n'a pas été étudié. En façade arrière, les nouveaux châssis seraient en bois ou en aluminium (cela reste à préciser) ; en façade avant, ils seraient en bois mais sans nécessairement reprendre le modèle d'origine. C'est, par exemple, le modèle « de remplacement » à croisillons qui serait choisi pour la Plaine des Loisirs (où le *Foyer anderlechtois* est propriétaire de 85 % des maisons). Mais, en raison de l'incompatibilité de ce choix avec le vitrage choisi, les croisillons seraient appliqués sur le vitrage continu. **Qu'est-ce qui motive ce choix alors que le modèle d'origine est moins compliqué et permettrait d'être mis en œuvre sans petits bois factices ?** Il serait judicieux de documenter davantage les châssis d'origine afin de concevoir un modèle de remplacement non seulement performant mais également simple et adéquat du point de vue de l'écriture architecturale (comme le modèle d'origine). *Pour ce qui concerne la performance du vitrage et par mesure de précaution (en cas d'inoccupation des maisons, par exemple), la CRMS conseille de veiller à ce que leur coefficient de résistance soit légèrement inférieur à celui des façades afin de réduire le risque de condensation sur les murs intérieurs.*

***Pour conclure, la CRMS estime que le parti de rénovation lourde adopté et les exigences énergétiques contraignantes qui en découlent ne contribueront pas au réaménagement qualitatif de la cité-jardin de La Roue au profit de ses habitants ni à la remise en valeur de ses qualités de grand ensemble architectural et paysager. Elle plaide, dès lors, pour une approche menant à une rénovation moins drastique, permettant de concilier patrimoine et confort. La démarche devrait, par ailleurs, s'inscrire dans une vision globale afin de restituer à la cité sa cohérence architecturale et urbanistique. L'élaboration d'un plan de gestion s'avérerait l'instrument le plus efficace pour atteindre cet objectif et simplifierait de manière déterminante les démarches administratives en vue de l'obtention des permis. La Commission se tient à la disposition du Foyer anderlechtois, des bureaux d'étude et de la Commune pour discuter de vive voix de ces questions difficiles et conduire leur projet à bonne fin.***

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

A.VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : B.D.U. – D.U. : Mme S. Buelinckx ; B.D.U. - D.M.S. : Mme Fr. Cordier.