MAISON MINIÈRE À FRAMERIES (B)

CARTE D'IDENTITÉ

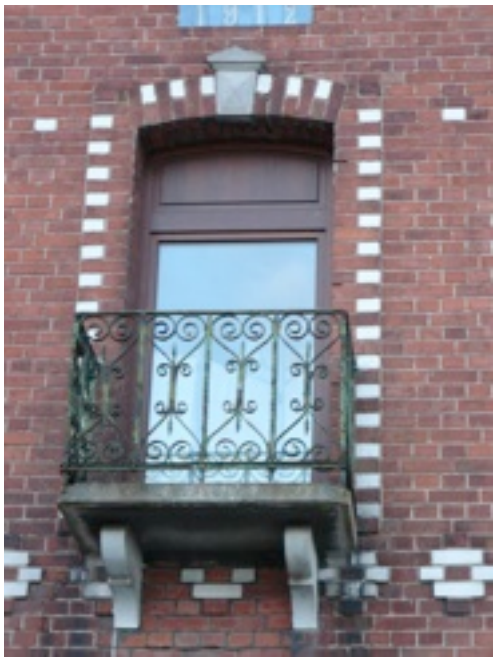
- **Localisation :** Frameries / Province du Hainaut (B)
- **Année de construction :** 1912
- **Type :** ancien bâtiment du charbonnage, destiné au contrôle d'une voie ferrée.
- **Années de rénovation :** 2005 - 2006
- **Maître d'ouvrage :** Johnny Leroy
- **Auteur de projet :** Alain Remy
- **Reconnaissance patrimoniale :** bâtiment inscrit à l'inventaire du Patrimoine monumental de Belgique
- **Programme :** logement pour 2 + 1 personnes (sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage et combles)

Un patrimoine ouvrier

L'histoire de ce bâtiment est liée au patrimoine minier de la commune de Frameries. C'est un bâtiment ouvrier de style éclectique teinté de l'esprit villégiature du début du 20ème siècle. Ce bâtiment à trois façades est constitué d'un logement et d'un bureau. Il est situé au bout d'une rangée bâtie et est prolongé d'un jardin latéral protégé par une grille et un muret.

Le traitement décoratif des deux façades visibles de la rue est caractérisé par des frises de briques émaillées blanches, un soubassement en pierre bleue et un cimentage à faux joints. Le toit est mansardé et percé d'une lucarne travaillée. Les rives de corniches sont festonnées. Sur la façade latérale, on trouve un escalier d'accès avec perron, un balcon latéral avec des ferronneries. L'élévation arrière ne présente pas d'intérêt patrimonial.

L'ensemble, avec ses abords, est authentique et complet et a conservé son unité de style. Dans le respect des caractéristiques extérieures du bâtiment, les façades visibles de la rue n'ont pas été modifiées.



Châssis simplifié en façade latérale et balcon avec sa grille en fer forgé

Châssis d'origine.
Des contraintes budgétaires ont conduit à en simplifier le dessin lors de leur remplacement

Pour une meilleure performance énergétique

- isolation thermique des toitures ;
- création d'une demi-cloison isolée en doublage intérieur des façades ;
- installation de nouveaux châssis bois avec double vitrage K 1.1 ;
- isolation du sol du rez-de-chaussée grâce à de la mousse de polyuréthane projetée sous le système de chauffage par le sol à basse température ;
- chaudière à gaz à condensation ;
- ventilation mécanique contrôlée double flux (non encore terminée) ;
- création de baies (lumière et soleil) en toiture et croupette côté sud et en façade arrière côté ouest.

Vue sur l'entrée située sur le côté du bâtiment

Les difficultés rencontrées

- Les deux façades visibles de la rue sont exposées nord et est et n'apportaient pas suffisamment de lumière. La première démarche en vue de résoudre ce problème a consisté à augmenter les ouvertures sur le côté ouest, en façade arrière, dont l'élévation était quasi aveugle et cimentée.
- Les qualités patrimoniales du bâtiment ont rendu son isolation assez difficile.
  - Pour le rez-de-chaussée, la projection de polyuréthane sur les hourdis béton est apparue la solution idéale au vu du recours à un chauffage par le sol. En élévation, l'isolation des murs extérieurs a été faite par l'intérieur avec une demi-cloison et 5 cm de laine minérale. Par ailleurs, les murs intérieurs continuent d'apporter l'inertie thermique nécessaire.
  - Les planchers couvrant le rez sont constitués d'un gîtage en bois permettant d'isoler en continu avec un minimum de ponts thermiques.
  - Pour la toiture, la solution retenue a été d'installer un chevronnage 6/4'' X 15 qui respecte le niveau extérieur de l'ancienne toiture et permet le placement de 15 cm de laine minérale.
- Concernant le mode de chauffage, grâce au puits de lumière ouvert et à la bonne isolation apportée, un chauffage par le sol a été choisi pour le rez-de-chaussée. Le gaz de ville étant disponible, une chaudière modulante à condensation s'est avérée le meilleur choix. A terme, l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée double flux permettra de répartir les calories du haut des toitures sud vers les pièces du rez-de-chaussée au nord et à l'est et d'uniformiser ainsi les températures.
- La régulation de l'hygrométrie a également posé problème. Grâce à la ventilation mécanique contrôlée double flux, les surplus de tension de vapeur seront évacués et les migrations de vapeur par les parois limitées.
- Le lieu d'implantation du bâtiment nécessitait une isolation phonique performante. A cette fin, les nouveaux châssis ont été équipés de vitrages acoustiques asymétriques.
- Pour respecter les façades, un compromis a dû être trouvé pour le positionnement des orifices de régulation de température. La sortie des gaz brûlés a été placée sous le débordement de toit en façade latérale.
- Les châssis vétustes ont été remplacés par des cadres en afzélia aux divisions simplifiées, par mesure d'économie. L'ancienne porte du bureau a été remplacée par un simple châssis vitré. Les nouveaux vitrages de qualité K 1.1 acoustiques répondent aux exigences souhaitées. En raison de la présence de la ventilation mécanique et de linteaux cintrés, aucune grille d'aération n'est placée dans les châssis.

En résumé

Malgré des difficultés techniques et quelques «surprises» impliquant des surcoûts liés à la fragilité des structures, le propriétaire a souhaité garder l'intégrité extérieure du bâtiment. Le fait d'agir sur cette construction patrimoniale a engendré l'obligation d'isoler les maçonneries par l'intérieur, l'obligation morale de placer des châssis bois cintrés et sans grille d'entrée d'air, de reconstituer les lucarnes dans leur esprit d'origine et de dissimuler les orifices d'extraction des gaz viciés.

Contact :

Alain Remy, architecte
Rue de Genly, 32, B-7040 Blaregnies
Tél. : + 32(0)65.56.99.31
Email : re.al@skynet.be