Mémoire Technique

Ce mémoire technique a différents objectifs :

- Montrer qu'initialement l'architecte des bâtiments de France a commis des erreurs d'interprétations.
- Montrer que l'essentiel du dossier est lié à un rejet de l'isolation extérieure sur la façade sud du bâtiment.
- Montrer que la proposition faite par la commune répond aux différentes objections de l'architecte des bâtiments de France.
- Montrer qu'il y a incohérence dans les propositions de l'architecte des bâtiments de France.
- Montrer que la commission régionale du patrimoine et des sites n'est pas à l'abri d'erreur d'appréciation.

Toutefois, en préambule à la lecture de ce document, nous invitons le lecteur à regarder les <u>quelques vidéos</u> <u>disponibles sur internet</u>¹ (http://www.tramayes.com/gendarmerie/videos), ceci afin de bien s'imprégner du contexte local et de bien visionner les façades mises en jeu dans l'environnement proche du château.

Les vues suivantes permettent de constater qu'en particulier sur la façade Sud de l'ancienne gendarmerie dans notre projet nous avons essayé de la conserver dans sa forme et proportion actuelle. Sur cette façade le changement notable, outre une finition plus soignée que la situation actuelle, est résumé par une translation sur le trottoir de la porte et des fenêtres, qui restent aux emplacements actuels avec les dimensions actuelles.





¹ http://www.tramayes.com/gendarmerie/videos/

-





1 - Erreurs d'interprétations de l'architecte des bâtiments

Ainsi que nous allons le démontrer il est très préjudiciable à l'action de l'architecte des bâtiments de France que la quasi-totalité de ses remarques soient entachées d'erreurs d'appréciation ou de jugements hors contexte.

Le document contractuel cristallisant la position de l'architecte des bâtiments et les raisons de son refus est la <u>proposition d'arrêté refusant un permis de construire</u>² au nom de la commune de Tramayes (annexe N°1). Dans les pages suivantes nous reprenons chacun des considérants, en apportant nos commentaires et en montrant comment l'architecte des bâtiments de France soit annonce des assertions sans fondements et justifications, soit commet des erreurs.

D'autre part, en nous appuyant sur des documents déjà utilisés auprès du tribunal administratif de Dijon mais en les complétant, nous mettons en évidence le bien fondé de notre démarche.

² http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-04-24_Refus_permis_construire.pdf

« Considérant que le projet consiste en la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie en 10 logements, avec la mise en place d'une isolation par l'extérieur. »

Dès le début des considérations, l'architecte de bâtiment des France pointe un projet avec isolation par l'extérieur, laissant entendre que c'est une solution qui pose problème. Ce positionnement apparait dans plusieurs documents, en particulier le dernier daté du 17 novembre 2017 et intitulé « déféré préfectoral ³» (annexe N°2). On peut y lire : « Le service (composé de deux architectes et de techniciens du bâtiment) a proposé des solutions alternatives à l'isolation par l'extérieur (qui, d'un point de vue technique est particulièrement non adaptée aux immeubles en maçonnerie traditionnelle avec murs épais) ». Cette dernière assertion entre parenthèse, qui fait partie d'un argument fort de l'architecte des bâtiments de France pour lutter contre l'isolation extérieure n'a jamais été démontrée par ce service. Dans ce dossier il lui appartient d'apporter la preuve de ses affirmations qui ne peuvent rester sans démonstration. Par contre cette assertion va à l'opposé des conclusions de l'étude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes⁴ (annexe N°3). Cette étude récente (datée de février 2013) était sous la maîtrise d'ouvrage de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), sous-direction de la qualité et du développement durable de la construction (QC) et a été réalisée par un regroupement comprenant :

- 1. Le Centre d'Etude Technique de l'Equipement (CETE) de l'EST groupe construction pôle « spécificités thermiques du bâti ancien »
- 2. L'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA) de Toulouse Laboratoire de Recherche en Architecture (LRA)
- 3. Le Laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions (LMDC)
- 4. Maisons Paysannes de France (MPF)

C'est une étude très complète d'analyse de différentes propositions d'isolation pour des murs anciens en pierre dure (cas de l'ancienne gendarmerie de Tramayes) en fonction de nombreux paramètres. Le tableau de synthèse et conclusions en page 30 est très explicite, tout comme le début de la conclusion en page 31 : « De manière générale, ces résultats montrent que, du point de vue hygrothermique, l'isolation par l'extérieur est préférable à l'isolation par l'intérieur ». En complément, il convient aussi de noter que l'isolation par l'extérieur permet d'éliminer pratiquement tous les ponts thermiques, contrairement à l'isolation par l'intérieur. Cette isolation extérieure est donc aussi préférable du point de vue thermique ainsi qu'il est énoncé en page 20 de l'étude « Habitat ancien en Alsace : amélioration énergétique et préservation du patrimoine ⁵» fait par le préfet de région Alsace en mai 2014 (annexe N° 4).

Par ailleurs, si cette isolation par l'extérieur est aux yeux de l'architecte des bâtiments de France réellement non adaptée aux immeubles en maçonnerie traditionnelle avec mur épais pourquoi ce dernier accepte-t-il cette solution sur les façades Nord et Est de l'ancienne gendarmerie? Cette proposition ne risque-t-elle pas de porter préjudice au bâtiment ? Il y a donc incohérence dans le refus d'isolation par l'extérieur simplement sur la façade Sud pour le motif de préservation du bâtiment.

Dossier ancienne gendarmerie Tramayes (71520) - Mémoire technique

http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-12-01-TA Dijon copie note delibere prefecture.pdf

⁴ http://www.tramayes.com/gendarmerie/HYGROBA-2013-murs en pierre.pdf

⁵ http://www.tramayes.com/gendarmerie/14-03-01-HAA Etat de lart renovation bati ancien VF.pdf

• « Considérant que de par la création d'un dispositif d'isolation extérieure appliquée à la façade urbaine d'un bâtiment du XIXème siècle, en surépaisseur par rapport au bâti à l'alignement encadrant la place du Champ du Foire. »

Dans cette considération ce qui semble être pointée du doigt, c'est la notion d'une part d'alignement, et d'autre part de surépaisseur. Toutefois, comme le démontre l'annexe N°5 qui représente à l'échelle 1/300 les façades sud⁶ des parcelles AE293 (ancienne gendarmerie) et AE64 (immeuble voisin en mitoyenneté) on peut constater que l'alignement n'est pas respecté puisqu'il existe un angle de 14,5° entre les deux façades. De même on peut voir avec l'annexe N°6 que les façades voisines sont loin d'être en parfait alignement⁷.

En ce qui concerne la surépaisseur par rapport au bâti, il est important de souligner que des sauts de façade existent déjà à Tramayes en différents endroits ainsi que l'on peut le constater avec <u>l'extrait du plan communal</u>⁸ (annexe N°7). C'était pratique courante dans les temps anciens. La notion d'alignement de façade et de lissage des surépaisseurs est apparue plus tard, en particulier dans les grandes villes lors de grands chantiers d'urbanisme. Elle a aussi été respectée à Tramayes lors de la construction de la rue Neuve qui n'existait pas sur le cadastre napoléonien de 1837. Mais cette notion semble être prise en compte à Tramayes de façon différentiée dans le temps en fonction des différents architectes des bâtiments de France ainsi que le démontre la gestion du <u>dossier concernant la maison Pouly</u>⁹ située dans la rue de l'église (annexe N°8). Pour mémoire, à Tramayes, lors du passage du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme, les prescriptions d'alignement ont été supprimées sur proposition de l'architecte des bâtiments de France.

D'autre part, il suffit de se promener dans les rues de Cluny, ville locale ancienne par excellence, pour constater qu'il existe de nombreux décrochements de façades ainsi que l'on peut le voir sur la vue ci-dessous donnant un aperçu de la rue principale de Cluny. Les constructions anciennes n'étaient pas en parfait alignement. Dès lors, pourquoi vouloir imposer cet alignement des façades ?



⁶ http://www.tramayes.com/gendarmerie/18-01-14-Plan communal01.pdf

http://www.tramayes.com/gendarmerie/18-01-14-Plan_communal02.pdf

⁸ http://www.tramayes.com/gendarmerie/18-01-14-Plan communal03.pdf

⁹ http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-08-16-Historique_dossier_maison_pouly.pdf

• « Considérant que de par la rupture de continuité urbaine historique avec le très bel immeuble voisin, daté également du XIXème siècle, aux modénatures remarquables. »

En fait il serait plus judicieux de parler pour l'immeuble voisin de modénatures uniques à Tramayes. Lorsque l'on compare la façade de cet immeuble avec celles des autres immeubles de Tramayes (cf annexe N°9 montrant des façades dans le bourg de Tramayes) il est évident que cet immeuble tranche par son aspect haussmannien non reconduit à Tramayes. De fait, on peut s'interroger et se demander si cet immeuble doit faire référence, invitant les autres à lui ressembler, ou bien au contraire si cet immeuble est un peu trop « exceptionnel » pour un bourg rural comme Tramayes.

D'autre part, avec la photographie ci-dessous, on peut constater que cet immeuble est aussi mitoyen avec une station-service dont la façade peut être qualifiée d'austère.



Station service Immeuble avec modénatures Ancienne gendarmerie

Cette remarque ayant été formulée dans <u>la note en délibéré de la commune de Tramayes</u>¹⁰ en date du 13 novembre 2017 (annexe N°10), il est édifiant de relever que dans le déféré préfectoral en date du 17 novembre 2017 (annexe N°2) il est écrit « *L'hétérogénéité du traitement des façades des centres de nos villes et villages en fait leur singularité. En effet, à chaque époque, les menuiseries, les enduits, les toitures ont suivi les modes de l'époque. La station-essence qui semble une incongruité est aussi typique des années d'après-guerre ». Ainsi l'architecte des bâtiments de France admet qu'il y a des effets de modes qui ont permis un traitement très particulier de la façade d'un bâtiment mitoyen d'un très bel immeuble, daté du XIXème siècle, aux modénatures remarquables. Par contre il s'oppose à admettre que l'isolation par l'extérieur répond aussi à un effet de mode, mode actuellement imposée par une guerre contre le dérèglement climatique. Pourtant, si cette modification architecturale était acceptée, dans quelques décennies elle permettrait de montrer très clairement les immeubles ayant contribué à lutter contre les perturbations environnementales dont nous sommes de plus en plus témoins.*

Enfin avec la photo ci-dessus, on constate que, dans l'état actuel, la rupture de continuité avec l'immeuble voisin est existante et de fait. Aussi, avec une façade refaite à neuf, l'ancienne gendarmerie rehaussera le visuel local.

_

¹⁰ http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-11-13-Note_delibere.pdf

• « Considérant que de par la perte de la matérialité de l'immeuble en pierre (disparition de l'irrégularité de la maçonnerie, modénatures de la porte d'entrée, modification des appuis de fenêtres) induite par la pose du complexe isolant. »

On peut à nouveau signaler des erreurs d'interprétations. En premier lieu, la disparition de l'irrégularité de la maçonnerie existe déjà puisque dans l'état actuel des choses les façades sont enduites. De plus il est évident qu'avec un projet de rénovation aussi important, plus de 1,6 million d'euros pour 10 logements, les façades ne pourront rester en l'état et qu'il conviendra de faire au minimum un ravalement. De fait les façades, y compris celle du Sud, donneront un aspect neuf. Ce qui peut contribuer à redynamiser le bourg de Tramayes qui, dès son entrée principale apparaîtra moins austère en évitant une façade grise dégradée. C'est un des objectifs que nous nous étions fixés en élaborant dès 2002 un <u>nuancier façades</u>¹¹ (annexe N°11) adopté par l'architecte des bâtiments de France et ayant largement servi à un plan de rénovation des façades du centre bourg. D'autre part, il convient de noter qu'avec la dernière proposition faite par l'architecte des bâtiments de France, à savoir un enduit isolant d'une épaisseur de 5 à 6 cm (cf annexe N°12 - attestation des adjoints dans le mémoire en défense de la commune de Tramayes), la disparition de l'irrégularité de la maçonnerie sera atteinte.

Pour ce qui est des modénatures de la porte d'entrée, elles ne sont dues qu'à quelques planches qui ont connues l'agression des intempéries et qui seront bientôt à terre. En tout état de cause elles ne proviennent pas de pierres de taille. A nouveau, nous pouvons douter de l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France.

Enfin, avec une isolation extérieure de bonne épaisseur, il est très facile de loger les fenêtres, dormant et ouvrant, dans l'épaisseur de l'isolant. De fait cela n'engendre aucune modification des appuis de fenêtre, ni même de la taille des fenêtres existantes. Dès lors, il serait opportun que l'architecte des bâtiments de France explique clairement cette hypothèse de modification des appuis de fenêtre. A contrario, il convient de noter qu'avec une isolation intérieure bien faite, l'isolant, posé sur les appuis, montants et linteaux de fenêtres, conduit automatiquement à une modification des dimensions de fenêtres et oblige à un changement du rapport largeur/hauteur pouvant être préjudiciable à l'harmonie de la façade, les fenêtres prenant un aspect plus allongé. De plus, toujours avec une bonne isolation intérieure, les boiseries extérieures des portes et fenêtres deviennent beaucoup plus imposantes et visibles. Enfin, une solution d'isolation par l'intérieur conduit à une clarté intérieure diminuée du fait de l'existence du retour d'isolant sur les cadres des fenêtres. Ces problèmes n'existent pas avec une isolation extérieure incluant les fenêtres.

¹¹ http://www.tramayes.com/gendarmerie/02-09-01-Nuancier_fa%E7ades_charte_chromatique.pdf

• « Considérant que de par le déplacement de l'accès de l'immeuble, dépréciant fortement l'urbanité de l'édifice : suppression de toute entrée côté ville, par transformation de la grande porte en simple fenêtre de chambre et création d'un accès en façade arrière, à l'opposé de la rue commerçante et en contrebas (allongement du parcours piéton de 60 m, du parcours PMR de 100 m, création d'un escalier supplémentaire). »

Comment l'architecte des bâtiments de France peut-il écrire qu'il y a suppression de toute entrée côté ville alors que les plans et vues du permis de construire démontrent clairement que la seule entrée existante côté ville est bien conservée en position et dimension (cf les vues projets en pages 1 et 2 du présent document)? Sans doute une nouvelle erreur d'interprétation du dossier. Dans le projet présenté, la grande porte d'entrée côté ville n'est pas supprimée pour être remplacée par une simple fenêtre. La rampe d'accès à cette entrée est conservée et cette dernière permet l'accès à un appartement.

En ce qui concerne les allongements présumés des parcours piéton et PMR, il faut signaler que c'est tout à fait relatif. Ces allongements existent de fait si les usagers viennent du centre bourg, mais par contre si l'usager vient de l'aire de stationnement privatif situé dans la cour au nord de l'immeuble, une entrée principale située sur la façade Sud conduit à un allongement de parcours. Ceci serait tout particulièrement préjudiciable pour une personne à mobilité réduite car avec la pente naturelle de 20 centimètres sur 30 mètres de longueur les trottoirs en façades Sud ne respectent pas les règles de circulation PMR. Enfin, à notre époque, de très nombreux médecins préconisent un peu de marche, ce qui semble sain et permet de limiter l'obésité. Les préconisations des architectes des bâtiments de France ont-elles pour objet de contrecarrer des prescriptions médicales ?

La création d'un accès principal en façade nord, c'est-à-dire par le parc est une volonté des élus qui souhaite que ce parc devienne un lieu de vie pour les habitants de l'immeuble. L'idée est d'essayer de créer du lien social et d'éviter des accès trop directs aux appartements sans passer par des lieux communs, lieux qui, au moins en été, peuvent être des lieux de convivialité. Il y a effectivement création d'un escalier supplémentaire qui est extérieur, mais il y a aussi suppression de l'escalier interne qui est en position centrale dans l'immeuble et le coupe en deux parties Est — Ouest. Actuellement, au premier niveau, on trouve deux appartements avec vues Sud et deux appartements avec vues Nord. L'aménagement de l'intérieur de l'immeuble devient beaucoup plus problématique si l'on veut se donner des contraintes bioclimatiques.





INSERTION1 FACADE NORD

INSERTION 2 FACADE NORD

• « Considérant que de par la création de deux locaux annexes indépendants au sein d'un espace de stationnement non paysagé ; »

Les locaux proposés en annexe concernent le stockage des poubelles et un abri pour vélos. Pour des raisons de facilité d'accès, en particulier pour les ripeurs du syndicat de ramassage des ordures ménagères, ces locaux sont situés à l'entrée du parc de la propriété, c'est-à-dire de l'entrée principale. Peut-être que pour satisfaire l'architecte des bâtiments de France et répondre à cette double problématique de poubelles et de vélos nous aurions dû conserver dans le projet les dépendances situées dans l'angle Sud-Ouest du parc en toiture fibrociment mais nous avouons que cela ne nous a pas traversé l'esprit ? A notre goût les vues de la page précédente sont plus paysagères que la photographie ci-dessous, mais ce n'est bien entendu qu'une opinion non objective.





 « Considérant que de par le dessin trop présent des long garde-corps des coursives de la façade Nord. »

L'escalier et les accès aux appartements ont été volontairement externalisés dans le but d'optimiser les volumes isolés et chauffés. Ce sont des lieux de circulations temporaires pour lesquels il n'a pas été jugé utile de les chauffer en hiver. De plus en externalisant ces lieux, on redonne de la surface habitable à l'intérieur de l'enveloppe thermique ce qui donne en conséquence plus de confort aux habitants.

Dans le cahier des charges de l'aménagement de l'immeuble, la municipalité a souhaité que tous les appartements aient des vues Sud et Nord afin de placer les pièces à vivre au sud et les lieux de repos au nord. De plus cette orientation bioclimatique favorise la gestion du confort d'été. En gardant l'escalier actuel on perdait cette disposition spatiale des pièces.

Un pré-projet (annexe N°13) a été proposé à l'architecte des bâtiments de France lors d'une réunion le jeudi 7 juillet 2016. On peut noter sur la feuille référencée PL05 la disposition d'accès proposée. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu par l'architecte des bâtiments de France (annexe N°14). On y relève « Le fractionnement de la structure doit être étudié, avec la coursive métal d'une part (horizontalité) et des escaliers compacts clos dans un volume bardé de bois plus vertical d'autre part ». Suite à cette réunion les remarques ont été prises en compte ainsi que l'on peut le constater avec les vues ci-après. Sachant que la proposition finale a été élaborée avec l'architecte des bâtiments de France lors de la réunion du 7 juillet 2016, il est difficile de comprendre cette remarque dans la proposition de refus de permis de construire.





Proposition lors de la réunion du 7 juillet 2016





Proposition incluse dans la demande de permis de construire

• « Considérant que le projet de rénovation altère les qualités urbaines et architecturales de l'immeuble et du front bâti et ainsi porte ainsi atteinte aux espaces de présentation du château de Tramayes, protégé au titre des Monuments historiques et situé à proximité immédiate. »

Avec cette considération, nous entrons dans le subjectif. L'architecte des bâtiments de France considère que le projet porté par la municipalité altère les qualités urbaines et architecturales de l'immeuble et du front bâti et ainsi porte atteinte aux espaces de présentation du château de Tramayes.

Par contre, de toute évidence, il considère aussi que sa proposition d'un projet quasi similaire avec sur la façade Sud du bâtiment un enduit isolant de 5 à 6 cm n'altère pas les qualités urbaines et architecturales de l'immeuble et du front bâti et ainsi ne porte pas atteinte aux espaces de présentations du château de Tramayes. C'est en tout cas le constat que l'on peut faire en analysant l'attestation des adjoints de la commune de Tramayes, attestation relatant la dernière réunion avec l'architecte des bâtiments de France le 17 mars 2017 (cf annexe N°12). Pourtant, à nos yeux de profanes, nous ne voyons pas beaucoup de différences visuelles entre les deux propositions. Et surtout nous ne comprenons pas comment un enduit isolant de 5 à 6 cm permettrait de mieux conserver la matérialité initiale de la construction (irrégularité des maçonneries, massivité de la pierre même enduite) qui semble si chère à l'architecte des bâtiments de France (cf annexe N°14) et qui a largement contribué à la proposition de refus de permis de construire (cf annexe N°1).

2 – Le point litigieux important est l'isolation de la façade sud du bâtiment

Bien qu'il y ait de nombreux « considérants » dans la proposition d'arrêté de refus de permis de construire (cf annexe N°1), il est important de constater que l'essentiel du débat porte sur l'utilisation d'une isolation extérieure sur la façade dite urbaine, c'est-à-dire la façade sud, du bâtiment.

Dans un premier temps voici l'historique des rencontres avec l'architecte des bâtiments de France et les commentaires sur ces rencontres.

- Mardi 12 janvier 2016 : Présentation d'une étude de réhabilitation par le cabinet architecte AMD AI en présence, entre autre, de Monsieur Dominique BRENEZ, architecte des bâtiments de France. A l'issue de cette réunion, ce dernier a adressé un message afin de demander un rendez-vous sur place pour examiner les moulures de la grande porte à encadrement en pierre et discuter des enjeux (annexe N° 15).
- Mercredi 20 janvier 2016: Rencontre sur place avec Monsieur BRENEZ pour examiner intérieur et extérieur du bâtiment. Il apparait que les moulures de la grande porte sont en fait en bois vermoulu. Compte tenu de notre volonté d'avancer le dossier dans les meilleurs délais, Monsieur BRENEZ signale qu'il fera un compte rendu rapidement de cette visite. Ce compte rendu ne nous est jamais parvenu.
- Lundi 6 juin 2016 : demande de rendez-vous de la part de la mairie pour présenter le projet élaboré par le cabinet architecte CHAMBAUD. Dans sa réponse en date du 9 juin, Monsieur BRENEZ précise comme seul point « L'isolation extérieure (au moins en façade sur rue, face au château protégé) pose toujours problème. Elle ne peut être acceptée dans le cadre architectural et paysager de la place ». Cette position est confirmée par un mail en date du vendredi 10 juin permettant d'avoir un rendez-vous pour le 7 juillet et dans lequel on peut lire «Concernant la façade, tout bien pesé, l'isolation extérieure reste à éviter ». (annexe N° 16)
- Jeudi 7 juillet 2016: A la suite de la réunion à Tramayes, Monsieur Jacques CHAMBAUD, architecte en charge du projet, adresse par mail à Monsieur Dominique BRENEZ l'ensemble des plans examinés en matinée (cf annexe N°13). Lors de cette réunion, différents points ont pu être traités (porte d'accès donnant sur une chambre, positionnement des ouvertures sur la façade Est, importance de l'escalier et des coursives d'accès sur la façade Nord ...) mais aucun accord n'a pu être obtenu concernant l'isolation de la façade Sud.
- Mercredi 13 juillet 2016 : Monsieur BRENEZ confirme par mail les points ci-dessus. Dans son message (cf annexe N°14) on peut lire « L'objet principal des échanges concerne la réalisation d'une isolation extérieure. L'isolation extérieure en façade Nord (totalement transformée par les percements et la présence de la coursive) et sur le pignon Est (aujourd'hui aveugle) peut-être concevable. Par contre, cette disposition ne peut être acceptée en façade Sud ». En arguments à cette imposition il est mentionné que « la pose d'isolant extérieur gomme la matérialité initiale de la construction (l'irrégularité des maçonneries, la massivité de la pierre même enduite), elle ne permet par le maintien des volets persiennés du premier étage. Elle crée une rupture d'aspect avec l'immeuble voisin aux modénatures de grande qualité ».

On peut donc bien constater que le point essentiel de divergence entre la maitrise d'ouvrage / maitrise d'œuvre et l'architecte des bâtiments de France réside dans cette isolation extérieure de la façade Sud qui viendrait perturber l'environnement immédiat. A ce stade, l'architecte des bâtiments de France n'a pas de réponse au fait que la rénovation importante du bâtiment, même avec isolation intérieure, va nécessiter une reprise totale de la façade Sud qui donnera de toute façon un aspect « neuf » à l'immeuble. De même, il est resté insensible au fait que le projet comporte bien des volets au premier étage et qu'il est donc tout à fait

possible de les fixer, même sur de l'isolant. Enfin, il ne peut nier le fait que dans la situation actuelle, voire historique, il y a une rupture d'aspect entre l'immeuble voisin aux modénatures de grande qualité et l'ancienne gendarmerie à la façade complétement enduite, l'enduit recouvrant les encadrements des ouvertures. Mais tous ces arguments n'ont pu servir à convaincre Monsieur BRENEZ qui est resté en opposition par rapport à l'usage d'isolation extérieure sur la façade Sud.

Néanmoins, ce sont ces mêmes arguments qui nous ont incités à poursuivre le projet en prenant en compte l'essentiel des préconisations de Monsieur BRENEZ, mais en maintenant une isolation extérieure sur la façade Sud.

Comprenant qu'il pouvait y avoir un problème dans l'instruction du permis de construire, nous nous sommes permis d'alerter <u>la ministre de l'Environnement</u>, <u>de l'Energie et de la Mer¹²</u> (annexe N°17) car nous avions avec elle un contrat qui précisément stipulait un <u>subventionnement lié à l'utilisation d'isolation extérieure¹³</u> (cf page 12 de l'annexe N°18). Dans la <u>réponse de cette dernière¹⁴</u> (annexe N°19), on peut lire « *J'ai demandé à mes services de prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France en charge de ce dossier pour envisager au plus vite une solution. Ceux-ci m'indiquent qu'un compromis vous permettant de maintenir une isolation par l'extérieur devrait pouvoir être trouvé* ». Ce courrier est en date du 2 septembre 2016. Il contribue très largement à l'incompréhension que nous avons eu lorsque nous avons reçu le <u>courrier de l'architecte des bâtiments de France en date du 5 octobre 2016</u> (annexe N°20) et nous indiquant son refus sur le projet.

Dès lors, il devenait évident que nous nous acheminions vers un refus de permis de construire. Afin de l'éviter, nous avons fait un courrier à Madame la préfète de région afin de saisir la commission régionale du patrimoine et des sites 16 (annexe N°21). Cette dernière a été réunie le 8 novembre 2016 et a transmis son avis 17 le 6 décembre 2016. L'article 1 confirme le refus d'accord émis par l'architecte des bâtiments de France avec pour seule recommandation « l'alternative au projet pourrait consister à la mise en place d'une isolation intérieure, tel que cela a été suggéré par l'architecte des bâtiments de France ». Cet avis confirme donc parfaitement que le point primordial de refus est l'utilisation d'une isolation extérieure puisqu'il ne préconise rien d'autre que de changer ce dispositif constructif.

Le fait que ce soit l'utilisation de l'isolation extérieure qui cristallise les positions a par ailleurs été confirmé par le <u>directeur de cabinet de la ministre de la culture et de la communication</u>¹⁸ dans son courrier en date du 9 mars 2017 ainsi que par le <u>directeur général du ministère de la culture</u>¹⁹ dans son courrier en date du 2 août 2017 (*C'est pourquoi l'ABF vous a indiqué lors de différents échanges que votre projet pourrait être accepté si l'isolation par l'extérieur ne concernait pas la façade directement dans le champ de visibilité du château de Tramayes).*

Tous ces éléments démontrent clairement que le point litigieux est l'usage d'isolation extérieure sur la façade Sud du bâtiment.

Dossier ancienne gendarmerie Tramayes (71520) - Mémoire technique

¹² http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm033-16 -Ancienne%20gendarmerie - Dossier ABF a la Ministre.pdf

¹³ http://www.tramayes.com/gendarmerie/annexe-2.pdf

¹⁴ http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-09-02 reponse ministre.pdf

¹⁵ http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-10-05 Refus ABF Dossier pc54516S0005.pdf

¹⁶ http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm043-16 -Ancienne gendarmerie - Recours prefete de region.pdf

¹⁷ http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-06 reponse commission regionale du patrimoine et des sites.pdf

¹⁸ http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-03-09-Ministere Culture reponse.pdf

¹⁹ http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-08-02-Directeur_general_ministere_culture.pdf

3 – La proposition de la commune répond aux objections de l'ABF

Cependant, il est important de noter que la municipalité de Tramayes a pris à cœur de répondre à l'ensemble des points évoqués dans la proposition d'arrêté refusant le permis de construire²⁰ (annexe N°1) et c'est en analysant ligne à ligne ce document qu'elle a décidé de faire un arrêté autorisant le permis de construire²¹ (annexe N°25). Dans ce paragraphe, nous allons reprendre ces deux documents en mettant en exergue les différences pour bien démontrer que chaque observation a été prise en compte.

Toutefois, pour faire cette démonstration, nous nous limiterons à la reprise des réponses apportées à l'arrêté de refus du permis de construire (annexe N°26), réponses incluses dans la note en délibéré adressée en urgence le 13 novembre 2017 au président du tribunal administratif de Dijon (annexe N°10). Avec une lecture détaillée de ce document, on peut constater que chacun des points évoqués dans la proposition de refus du permis de construire ont été intégrés dans l'arrêté autorisant le permis de construire.

Bien que tout le monde soit conscient que le problème repose quasi exclusivement sur l'utilisation de l'isolation extérieure sur la façade Sud du bâtiment, dans son courrier en date du 5 octobre 2016 (cf annexe N°20), Monsieur l'architecte des bâtiments de France a jugé utile d'ajouter de multiples raisons plus ou moins futiles, mais surtout comme on a pu le démontrer plus ou moins exactes, pour justifier de son refus. Entre autre il n'a pas jugé utile de prendre en considération les modifications apportées au projet suite à sa rencontre du 7 juillet 2016 avec Monsieur Jacques CHAMBAUD, architecte en charge du projet.

²⁰ http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-04-24 Refus permis construire.pdf

²¹ http://www.trama<u>yes.com/gendarmerie/17-06-06-Arrete_permis_construire.pdf</u>

4 – Incohérence des propositions de l'architecte des bâtiments de France

Dans ce dossier, la municipalité de Tramayes fait preuve d'une grande détermination à utiliser une isolation extérieure sur la façade Sud de l'immeuble. Toutefois, elle n'est pas insensible aux arguments des uns et des autres dès lors qu'ils sont appuyés par une démonstration.

Afin d'essayer de trouver une issue à ce problème, juste avant la fin de l'instruction du dossier de permis de construire, elle a organisé le 17 mars 2017 une rencontre sur place avec l'architecte des bâtiments de France et le secrétaire général de la Préfecture, sous-préfet de l'arrondissement. Cela permettait de répondre à l'invitation de la ministre de la culture et de la communication qui, dans un courrier du 9 mars 2017 de son directeur de cabinet (cf annexe N°23) indiquait « La ministre vous invite à vous rapprocher de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Saône et Loire afin d'envisager d'autres options qu'une isolation pas l'extérieur pour que ce projet, important pour votre commune, puisse aboutir ».

C'est Madame Emilie SCIARDET, architecte départementale des bâtiments de France, qui a participé à cette rencontre. Après une visite des lieux, cette dernière a tenté de faire une proposition d'arrangement. Elle a suggéré qu'en lieu et place du complexe isolant sur la façade Sud, il soit utilisé un enduit isolant de 5 à 6 centimètres d'épaisseur à base de matériaux de type pouzzolane. Afin d'atteindre les caractéristiques thermiques voulues, un complément d'isolation serait appliqué à l'intérieur.

Cette proposition est particulièrement troublante sur plusieurs points :

- Il est évident qu'avec un enduit aussi épais il y a disparition de l'irrégularité de la maçonnerie et perte de la matérialité de l'immeuble en pierre (cf annexe N°20) tout comme pour notre proposition d'isolation extérieure par matériaux biosourcés. Mais comme cette solution vient de l'architecte départemental des bâtiments de France, elle devient acceptable!
- Cette solution conduit inévitablement à une modification des appuis extérieurs des fenêtres (cf annexe N°20) alors que c'est un des critères utilisés pour rejeter notre proposition d'isolation par l'extérieur. A contrario notre proposition permet de conserver les appuis de fenêtres tels qu'ils existent actuellement car les fenêtres sont totalement intégrées dans l'épaisseur de l'isolant.
- Avec une solution double isolation (intérieure et extérieure) il est très difficile de gérer les transferts d'humidité et le positionnement des points de rosée. Cela peut être une source de moisissures sur les parois internes, c'est-à-dire dans les appartements. En tout état de cause, une mauvaise gestion de l'humidité dans les logements est une source importante d'inconfort, voire de nuisances sanitaires. Sur ce point technique, Madame SCIARDET n'a pas pu apporter de réponse lors de la réunion.
- En « enfermant » le mur de pierre dans de l'isolant, on perd totalement le bénéfice de son inertie thermique. Pourtant c'est une caractéristique importante de ces vieux bâtiments et cette particularité permet de les rendre très acceptables en période caniculaire d'été sans ajout de climatisation. A nouveau, sur ce point technique Madame SCIARDET n'a pas pu apporter de réponse lors de la réunion.
- On nous propose des façades avec des traitements d'isolation différentiées. Se pose alors la question du raccordement entre ces deux solutions en particulier dans l'angle des façades Sud et Est. Il y a fort

à craindre que raccordement avec des épaisseurs et des matériaux différents ne se traduise par l'apparition d'une grande fissure verticale, fissure liée aux dilatations thermiques des structures d'isolation. Sur ce point technique, Madame SCIARDET n'a pas pu nous rassurer.

- La solution avec une faible épaisseur d'isolant en extérieur permet de traiter très partiellement les ponts thermiques des raccordements murs / planchers. Par contre, elle est très délicate à mettre en œuvre si l'on veut éviter les ponts thermiques au niveau des portes et fenêtres. A nouveau, sur ce point technique, Madame SCIARDET n'a pas pu apporter de réponse.
- Avec une solution mixte impliquant de l'isolation intérieure, il convient de poser à l'intérieur de l'isolant sur les encadrements en pierre des portes et fenêtres. Cela se traduit par une diminution des ouvertures, donc de la luminosité. A contrario notre proposition, en plaçant dormants et ouvrants des fenêtres dans l'isolant permet de conserver l'intégralité des surfaces translucides actuelles. Il ne faut pas perdre de vue que le projet consiste à faire des appartements et que nous avons l'obligation que ces appartements soient les plus agréables possible.
- Sur les aspects financiers, on peut remarquer qu'il y a une petite perte de surface intérieure avec la proposition faite par Madame SCIARDET ce qui va inévitablement se traduire par une perte de loyer. Avec les exigences requises (faibles loyers, forte isolation pour limiter les coûts de chauffage) le dossier est économiquement tendu. Si les recettes ne sont pas au rendez-vous, il est inutile de se lancer dans ce genre d'opération.

En conclusion, la proposition technique faite par l'architecte départementale des bâtiments de France le 17 mars 2017 d'une part ne permet pas de résoudre les points litigieux tels que la perte de la matérialité initiale de la construction (cf annexe N°14) et d'autre part apporte beaucoup de questions techniques sans réponse. Elle est en outre bien inférieure techniquement à la proposition initiale d'isolation par l'extérieur. C'est pour cet ensemble de raisons qu'elle n'a pas été acceptée.

5 - Erreur d'appréciation de la commission régionale du patrimoine et des sites

Suite au courrier informant du refus de l'architecte des bâtiments de France (cf annexe N°20), en conformité avec la loi, la municipalité a saisi Madame la Préfète de Région afin que la commission régionale du patrimoine et des sites se prononce sur le dossier (cf annexe N°21).

La réunion a eu lieu le 8 novembre 2016 à Dijon et chaque partie a pu s'exprimer librement et participer à des échanges avec les membres de la commission ainsi que l'on peut le vérifier à la lecture du compte rendu²² (annexe N°27).

Sur le point important de l'isolation thermique par l'extérieur, la lecture du document permet de souligner les traits suivants:

- Dès le début des débats (page 4), le ton est donné et on peut ressentir une opposition de principe des membres de la commission à l'utilisation d'isolation extérieure « Monsieur DESGEORGES souhaite intervenir de manière générale. La question de l'isolation par l'extérieur a été traitée au sein de la commission de la section recours à maintes reprises par le biais de plusieurs dossiers. Les membres ont toujours tranché pour la préservation du patrimoine ».
- En bas de page 4, pour Monsieur JUFFARD le problème pour régler l'inertie et l'épaisseur des murs n'est pas résolu aujourd'hui « les ingénieurs thermiciens s'y cassent le nez ».
- Ce propos est complété en haut de la page 5 par Monsieur DELIZE qui considère « qu'il existe des logiciels de modélisation des échanges thermiques, mais qui sont lourds d'utilisation et onéreux. Les thermiciens ne les utilisent pas ».
- Plus loin (page 5) on peut relever dans l'intervention de Monsieur ALBIN « L'Isolation Thermique par l'Extérieur n'a jamais convaincu personne en raison des problèmes de respiration des maçonneries, d'humidité et de ventilation ».

On peut noter dans ces interventions des positionnements forts. Toutefois, les différents membres de la commission sus-cités, plutôt que de s'enfermer dans des dogmes qui peuvent dater et freiner les évolutions technologiques, seraient sans doute bien inspirés d'étudier les résultats de recherches qui sont mis à leur disposition.

Avec les moyens de communications actuels il devient de plus en plus facile de s'informer, voire de se former comme par exemple en s'inscrivant aux MOOCs proposés par Bâtiment Durable²³, en particulier le MOOC intitulé « Rénovation performante – les clés de la réhabilitation » 24. Il est aussi possible de trouver des vidéos toutes faites sur ces sujets comme par exemple « Rénover avec des matériaux biosourcés²⁵ ».

²² http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-05-pv section recours debats-publics.pdf

²³ https://mooc-batiment-durable.fr/

²⁴ https://mooc-batiment-durable.fr/courses/course-v1:ASDER-ARCANNE+2016MOOCBAT01+SESSION03/about

²⁵ http://www.cler.org/-les-cles-de-la-renov/emission/avec-cette-24eme-emission-des-cles-de-la-renovation-nous-abordons-letheme-renover-avec-des-materiaux-biosources-pour-faire-le-tour-de-cette-question-nous-avons-a-nos-cotes-samuel-c/

L'importante question du traitement de l'humidité dans les bâtiments isolés fait l'objet de nombreuses contributions dont on peut citer :

- L'étude de la Mutuelle des Architectes Français assurances intitulée «<u>L'humidité dans les bâtiments</u>²⁶» (annexe N°28). En dernière page, dans les conclusions on peut y lire « De manière très générale, il faut veiller à ne pas piéger l'humidité et lui permettre, si possible, de s'évacuer des deux côtés de la paroi. C'est pourquoi, en **isolation extérieure** ou en isolation continue, les problèmes dus à la migration de vapeur sont très rares. Au contraire, en **isolation intérieure**, de grosses pathologies sont à craindre et il est important de réguler le flux de vapeur ».
- <u>L'étude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes</u>²⁷ (cf annexe N°3). Le tableau de synthèse ci-dessous est sans appel et donne clairement l'avantage à l'isolation thermique par l'extérieur.

6. Tableau de synthèse et conclusions

Murs en pierre calcaire dure		Quantité d'eau	Capacité de séchage	Condensation	Inertie thermique	Résistance thermique
Base	Base				•••	
Isolation par l'extérieur	E-E				•••	
	E-P				•••	
	P-E				•••	
	P.P				•••	
Isolation par l'intérieur	E-E				000	
	E-P				000	
	P-E				000	
	P _a p				000	

Cahier n°4 : Murs en pierre dure – version de février 2013 – page 30

• Le document réalisé par RHONALPENERGIE Environnement avec le soutien de l'ADEME et de la région RhôneAlpes et intitulé « <u>Maîtrise des transferts d'humidité dans les parois</u> ²⁸» (annexe N°29). Le comparatif entre le titre du paragraphe 3.2 (Le cas « simple » de l'isolation thermique par l'extérieur) et le titre du paragraphe 3.3 (Le cas plus « complexe » de l'isolation thermique par l'intérieur) est suffisamment éloquent.

²⁶ http://www.tramayes.com/gendarmerie/FicheEnertech MAF-l-humidite-dans-les-batiments.pdf

²⁷ http://www.tramayes.com/gendarmerie/HYGROBA-2013-murs_en_pierre.pdf

²⁸ http://www.tramayes.com/gendarmerie/guide HygroMurs pour MO RAEE.pdf

• A défaut de la lecture du dossier complet, il est possible de prendre connaissance de la synthèse de l'étude « 500 maisons rénovées basse consommation 29 » (annexe N°30). On peut ainsi apprendre que dans la région Alsace pourtant bien connue pour les aspects architecturaux des bâtiments « l'isolation thermique par l'extérieur des murs est mise en œuvre sur la majorité des opérations, loin devant la mise en œuvre par l'intérieur ».

Sans vouloir trop focaliser sur le problème de l'humidité dans les bâtiments, il est important d'avoir à l'esprit qu'elle est source de désordre sanitaire pour les occupants. Ce point est confirmé dans l'étude récente de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire intitulée « Moisissures dans le bâti 30». A l'évidence il en va de la santé des habitants et il serait sans doute bien que les membres de la commission régionale du patrimoine et des sites sachent placer correctement les priorités.

Comme on peut le constater à la lecture du compte rendu (cf annexe N°27), il y a eu aussi débats concernant l'accès à la propriété mais les avis sont beaucoup moins tranchés. En effet on y trouve des partisans d'une entrée Sud comme Monsieur ROY de LACHAISE qui « s'étonne de la non-conservation de l'entrée Sud » et à l'opposé Monsieur DESGEORGES qui « comprend la question de la modification de l'entrée principale compte-tenu du profil des futurs locataires, à savoir des familles, et de la crainte des sorties des enfants sur la rue ».

En page 5, la longue intervention de Monsieur JUFFARD interpelle aussi. Souhaitant donner son point de vue d'architecte, maitre d'œuvre, « il considère que ce projet urbain n'a pas sa place ici. Il serait plus adapté dans des grands centres urbains tels que Dijon ou Mâcon ». Si l'on veut aller dans son sens, on pourrait dès lors indiquer que l'immeuble mitoyen de l'ancienne gendarmerie, immeuble aux modénatures remarquables, n'a pas sa place en milieu rural. Toutefois il est bien existant et il contribue à la diversité présente à Tramayes comme on peut le constater avec l'annexe N°9. Peut-être que Monsieur JUFFARD pense que le monde rural n'a pas le droit aux couleurs flashy qui changent la ville (annexe N°31).

Manifestement en axant l'essentiel du débat autour de l'isolation, la commission régionale du patrimoine et des sites ne s'est pas trompée de sujet. Par contre, elle commente ce genre de dossier avec un apriori fort contre l'isolation extérieure. Le problème est que ce positionnement est guidé par des impressions ancrées dans les esprits et qui ne sont pas corroborées par les études scientifiques récentes. De fait, le raisonnement des membres de la commission, qui était déjà pré-orienté, s'en trouve faussé dans ses conclusions. Ainsi que mentionné plus haut, il serait bien que les membres de cette commission, acceptent de se remettre en cause et essaient d'analyser le monde en mouvement qui les entoure.

_

²⁹ http://www.certu-catalogue.fr/500-maisons-renovees-basse-consommation-enseignements-operationnels-des-programmes-je-renove-bbc-en-alsace.html

³⁰ https://www.anses.fr/fr/system/files/AIR2014SA0016Ra.pdf

6 - Conclusion

La commune de Tramayes est très clairement engagée dans la transition énergétique. Elle est la première collectivité française de plus de 1000 habitants à pouvoir annoncer que 100% de ses bâtiments sont alimentés en énergie 100% renouvelable. Ce projet de rénovation entre dans la logique d'exemplarité voulue par la municipalité. L'objet est de démontrer que, même dans le monde rural, il est possible de faire une rénovation d'un collectif allant au-delà des prescriptions énergétiques actuelles et permettant dès à présent d'atteindre les objectifs thermiques de 2050.

Depuis sa création, ce bâtiment n'a fait l'objet que de travaux partiels. Il est maintenant dans un état relativement dégradé et de toute façon pas aux normes thermiques requises actuellement. Cette rénovation globale est l'occasion de lui donner une nouvelle vie en l'inscrivant dès maintenant dans les futurs standards énergétiques.

Toutefois, pour arriver à ce résultat, il faut que tout le monde y contribue. Et qu'en particulier l'ensemble des services de l'Etat aide à la mise en place de l'ensemble des lois, y compris les plus récentes comme celle portant sur la transition énergétique, en évitant de freiner les dossiers. Manifestement, ce n'est pas ce que l'on ressent de l'architecte des bâtiments de France de Saône et Loire et de la commission régionale du patrimoine et des sites qui semblent s'enfermer dans des schémas anciens concernant l'isolation des bâtiments. Il semble que le simple fait de vouloir faire de l'isolation soit déjà un crime de lèse-majesté, ce que l'on peut concevoir pour des monuments anciens qui servent de points de repère du passé. Mais vouloir bloquer des solutions techniques performantes sur des bâtiments à usage exclusif d'habitation va à l'encontre des préconisations gouvernementales.

Il est inadmissible qu'à ce stade du dossier, l'architecte des bâtiments de France se retranche derrière des formules toutes faites du type « l'isolation extérieure est d'un point de vue technique particulièrement non adaptée aux immeubles en maçonnerie traditionnelle » (cf annexe 2 – déféré préfectoral du 17 novembre 2017). Dans ce mémoire technique, mais aussi par l'intermédiaire du site www.tramayes.com/gendarmerie nous pensons avoir bien prouvé le contraire. Si l'architecte des bâtiments de France est persuadé de son positionnement, il lui appartient de nous démontrer qu'il a raison en s'appuyant sur des données scientifiques récentes. A ce stade de la procédure, nous ne pouvons-nous contenter d'affirmations sans fondements.

D'autre part il est inadmissible que l'architecte des bâtiments de France refuse un permis de construire sous prétexte que l'isolation extérieure contribue à la perte de la matérialité de l'immeuble en pierre et qu'en ultime réunion de conciliation il propose ... une isolation extérieure de moins bonne performance thermique que la solution demandée mais contribuant tout autant à la perte de la matérialité de l'immeuble en pierre.

Pour l'ensemble de ces raisons nous demandons une autorisation pour les travaux décrits par la municipalité de Tramayes dans son arrêté de permis de construire (cf annexe N°25).

Tramayes, le 23 janvier 2018,

Michel MAYA, Maire de Tramayes