

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 04/pfu/1808812
DMS : JFL/2043-0620/02/2012-304PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1606/s.542
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 3. Demande de permis unique portant sur la restauration et la transformation du bien ainsi que sur l'amélioration de sa performance énergétique – Avis conforme.
Dossier traité par M.-Z. Van Haeperen, DU, et par J.-Fr. Loxhay, DMS.

En réponse à votre courrier du 4 septembre 2013 sous référence, réceptionné le 6 septembre, nous vous communiquons les conclusions de la séance de la CRMS du 11 septembre 2013, concernant. L'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 classe comme monument la totalité du bien sis rue de la Gouttière, 3 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 1^{ère} division, section A, 1^{ère} feuille, parcelle n°124c, en raison de son intérêt historique, artistique et esthétique précisé dans l'annexe de l'arrêté.

La Commission émet un avis **conforme favorable** sur le dossier **sous les réserves** suivantes formulées selon les dispositions de l'article 11 § 3 du Cobat :

- × exécuter les nouveaux châssis de fenêtre en bois noble et prévoir des profils traditionnels,
- × remplacer les caissons de volets sans endommager les moulures du plafond adjacent,
- × remettre en état le dallage du rez-de-chaussée au moyen d'un procédé de nettoyage doux,
- × soumettre à la DMS un protocole pour la restauration de l'escalier,
- × recueillir l'accord de la DMS sur le projet définitif de restauration du parquet du 1^{er} étage,
- × conserver et restaurer les manteaux de cheminées,
- × renoncer aux injections et au cimentage de la maçonnerie, et remplacer l'enduit recouvert d'une peinture respirante dans les pièces humides donnant sur la cour intérieure. Dans ce cadre, la Commission recommande également de renforcer la ventilation des caves pour pallier le problème d'humidité qui y a été constaté.

De manière générale, les descriptions des travaux et les prescriptions devront être adaptées en fonction du présent avis et un suivi de chantier devra être assuré par la Direction des Monuments et des Sites.

La demande

Le dossier concerne une maison traditionnelle perpendiculaire de trois niveaux et de deux travées sous bâtière ainsi qu'une arrière maison datant de la reconstruction de Bruxelles. La maison remonte à la fin du XVIIe ou au début du XVIIIe siècle mais conserve probablement un noyau plus ancien. Sa façade avant se caractérise par la présence d'un fronton triangulaire percé d'un oculus.

Le projet vise la remise en état du bien, qui a déjà été rénové dans les années 1990. Il comprend les points suivants :

A/ la restauration et le remplacement de certaines menuiseries extérieures :

- × restauration des châssis de fenêtre en façade avant et pose d'un vitrage feuilleté isolant,
- × remplacement des vitrages de la porte d'entrée et de l'imposte par des verres antieffraction isolants,
- × pose d'un ouvrant vitré dans l'oculus du fronton en façade avant et remplacement du châssis dans la baie ovale de la cage d'escalier,
- × restauration des volets en bois du rez-de-chaussée, motorisation et isolation du caisson,

B/ des interventions sur les éléments intérieurs :

- × la remise en état du dallage du couloir,
- × la restauration de l'escalier en chêne,
- × le remplacement du caisson fermant l'accès à l'escalier de la cave,
- × le remplacement du plancher de la toilette au rez-de-chaussée ainsi que celui du premier étage,
- × la suppression de deux manteaux de cheminées,

C/ des interventions visant à améliorer l'hygiène du bâti :

- × le remplacement de l'extracteur électrique de la cave et des dispositifs d'aération,
- × le traitement de certaines pièces humides situées autour de la cour contre l'humidité apparue sur les murs.

Avis conforme

La CRMS approuve les grandes lignes des travaux proposés car ils contribueront à la remise en valeur du bien en même temps qu'ils augmenteront le confort des habitants. Cependant, le dossier ne répond pas toujours au degré de précision requis pour la restauration d'un bâtiment classé et appelle des remarques sur certaines options et techniques de restauration envisagées. Quant au problème d'humidité qui se présente au rez-de-chaussée, il mérite une approche globale permettant d'intervenir de manière plus durable et plus respectueuse sur le bâti ancien que ce qui est proposé.

A/ Les menuiseries extérieures

1. La baie de l'oculus qui donne jour aux combles n'est actuellement fermée que par un volet en bois cintré, tandis que l'oculus éclairant le dernier étage de la cage d'escalier est actuellement fermé par un châssis droit de qualité médiocre n'épousant pas la forme de l'ouverture. Les deux baies seraient équipées d'un châssis ouvrant cintré avec vitrage feuilleté.

Cette option est acceptable pour autant que le modèle de châssis (profil, masticage, largeurs, système d'ouverture) s'inspire des menuiseries des étages de la façade avant (XIXème ou début XXème). Les profils seront réalisés en bois de bonne qualité (chêne, pin, oregon, mélèze) et non en mÉRANTI tel que prévu. Les dessins d'exécution prévus par le cahier des charges devront être approuvés par la DMS avant la mise en production. A ce sujet, le schéma de principe repris dans le dossier initial (triple frappe, quincaillerie contemporaine, etc.) doit être remplacé par les documents introduits à la DU en complément (dd 21/05/2013).

2. En façade avant, les volets en bois du rez-de-chaussée sont maintenus et motorisés. ***Il conviendra de veiller, lors du remplacement du caisson actuel, lui-même sans intérêt, à ne pas endommager davantage les moulures du plafond.*** Celles-ci sont actuellement en assez mauvais état, surtout contre la façade, réparées grossièrement et surpeintes à l'email. Aucune demande n'est introduite pour leur restauration qui serait souhaitable.

B/ Les éléments intérieurs

1. Le dallage du couloir du rez-de-chaussée présente des traces de peinture dans sa première moitié côté rue, qui sont assez dérangeantes pour la lisibilité de l'espace. **La remise en état du sol est donc recommandée pour autant qu'elle soit réalisée par chauffage et raclage précautionneux de la peinture.** L'intervention de décapage par polissage (machine électrique) prévue par le dossier ne semble pas adaptée, vu l'irrégularité des surfaces. Si, malgré toutes les précautions qui seront prises, des zones devaient souffrir du traitement préconisé par la CRMS, un polissage très localisé pourrait éventuellement être prévu, mais uniquement à l'aide de matériel spécifique à la pierre (ponçage lent, à l'eau).

2. L'escalier constitue un élément patrimonial des plus intéressants qui nécessiterait une restauration en profondeur réalisée par un artisan spécialisé. Or, le projet envisage seulement une « uniformisation de la teinte des marches et du garde-corps » ainsi que la restauration (stabilisation) du poteau de départ qui est en assez mauvais état. Les nombreux manques dans la menuiserie seraient comblés par des greffes. Dans l'état actuel du dossier, il est très difficile d'évaluer les travaux à réaliser vu que le propriétaire est déjà intervenu sur des fissures à l'aide de pâte à bois. **Un protocole de restauration, touchant tout ou partie de l'escalier, devra être demandé à l'artisan-restaurateur et soumis pour approbation à la DMS, avant d'entamer le travail.**

Bien que l'escalier présente des traces de peinture, rien n'atteste qu'il ait été peint à l'origine. Aucun projet de remise en peinture n'étant à l'ordre du jour, il ne semble pas indispensable de réaliser une analyse stratigraphique sur ces traces de peinture. **Cependant, on veillera à ne pas effacer toute trace de peinture qui subsiste.**

3. Le parquet en sapin existant au premier étage aurait été posé par le propriétaire précédent. Là où les lames sont décollées, on aperçoit une sous-couche en aggloméré. La présente demande porte sur l'enlèvement du parquet et de l'aggloméré dans le but de mettre au jour d'éventuels vestiges du parquet (plancher) original, ce qui semble être parfaitement réalisable. Si les vestiges de l'ancien sol sont exploitables, ils seront restaurés et complétés. Si ce n'était pas le cas, de nouvelles plaques seraient mise en place pour recevoir un parquet composite (multiplis) avec une couche d'usure en chêne, en pose flottante.

Etant donné le peu d'intérêt du plancher actuel, son remplacement n'appelle pas de remarques. Cependant, l'état sous-jacent n'étant pas documenté, l'ensemble des travaux qu'il est difficile d'évaluer de manière précise actuellement, devra recueillir l'accord de la DMS avant réalisation. Cette remarque porte également sur le plancher de la toilette située au rez-de-chaussée.

4. Au rez-de-chaussée (pièce à rue) et au premier étage (sur le même conduit de cheminée) se trouvent deux manteaux de cheminée en marbre, assez simples, qui datent probablement de la fin du XIXe ou du début XXe siècle. Le demandeur souhaite démonter ces éléments dans l'objectif de gagner de l'espace. Bien qu'il ne s'agisse pas de pièces d'une importance patrimoniale exceptionnelle, les manteaux de cheminée relèvent d'une valeur d'accompagnement, notamment au rez-de-chaussée où sont conservées des moulures de plafond qui font le tour du corps de cheminée. **La Commission ne souscrit donc pas à la suppression pure et simple des ces éléments qu'elle demande de faire restaurer par un marbrier.**

C/ L'hygiène du bâti

1. Le remplacement de l'extracteur situé en cave ne pose pas question en lui-même, mais une nouvelle grille de 15x15 cm est prévue en « plastic blanc avec protection anti-insectes » en lieu et place des deux grilles en aluminium anodisé. Ces dispositifs ne peuvent être acceptés dans le cadre de la remise en valeur d'un bien protégé. Ils devront par conséquent être remplacés **par des modèles esthétiquement plus qualitatifs**.

2. Au rez-de-chaussée de l'arrière-maison se situent deux locaux humides donnant sur la cour intérieure dans lesquels des boursoufflures de l'enduit et des peintures montrent la migration d'humidité dans la maçonnerie. Pour pallier ce problème, il est envisagé de créer une barrière horizontale par injections et verticale par la pose sur la maçonnerie d'un cimentage hydrofuge. Aucun accès n'existant à l'envers de cette maçonnerie, cette solution constitue un remède démesuré et peu approprié par rapport au problème. Elle n'est pas sans risque car elle pourrait engendrer la migration de l'humidité ailleurs dans la maçonnerie située contre terre à certains endroits.

Vu que cela semble concerner un problème mineur qui a causé relativement peu de dégâts à une peinture sans doute très (trop) couvrante, la CRMS préconise **le décapage complet de la peinture et des enduits endommagés, la réfection des enduits (non identifiés) et la pose d'une peinture respirante**. L'adjonction d'une ventilation mécanique forcée couplée à l'éclairage, par exemple, pourrait également améliorer le taux d'humidité dans les pièces.

3. De manière plus générale, la Commission recommande de **renforcer la ventilation naturelle des caves en rouvrant le soupirail aujourd'hui condamné** au moyen de maçonnerie et de grilles en aluminium puisque cette situation n'assure pas de manière satisfaisante l'aération des caves, ce qui a des conséquences néfastes sur les pièces situées au-dessus.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : AATL-DU : M.-Z. Van Haeperen, et par mail : B. Annegarn
AATL-DMS : Th. Wauters, et par mail : P. Piéreuse, M. Vanhaelen J.-Fr. Loxhay, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens