

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

V/réf. : D.U. : 04/PFU/478910  
D.M.S. : JFL/2043-0621/02/2012-341PR  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1614/s.544  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 17. Restauration et transformations dans le cadre du réaménagement en logement unifamilial.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par M.-Z. Van Haeperen à la D.U. / J.-Fr. Loxhay à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 27 septembre 2013 sous référence, reçue le 30 septembre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 23 octobre 2013, conformément au prescrit de l'article 177 § 2 du Cobat.

***Celles-ci concernent principalement les aspects suivants :***

- ***Les excavations projetées pour lesquelles des précautions particulières doivent être prises***
- ***La composition des dalles de sol dont les descriptions sur plans et dans le cahier des charges sont contradictoires***
- ***Les détails d'exécution des châssis pour lesquels le descriptif du cahier des charges et le schéma qui y est joint ne correspondent pas***
- ***La sortie de cheminée en toiture qu'il convient d'adapter en fonction de la fenêtre de toiture du voisin***

***Certaines nuances ou précisions sont également à apporter à plusieurs postes du cahier des charges, tels que précisés ci-dessous.***

***Par ailleurs, bien que cela ne conditionne en rien le présent avis, une réflexion pourra être menée quant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment dans le cadre de la présente campagne de travaux, étant donné que les châssis vont être refaits à l'identique (avec installation de vitrages feuilletés) et que les façades, dépourvues de décors, vont faire l'objet d'un dérochage-réenduisage. Les conditions seraient donc réunies pour envisager l'isolation par l'extérieur de l'enveloppe du bien. La CRMS souhaite attirer l'attention de la DMS sur cette question qui mérite d'être évaluée à la lumière des conclusions de l'étude récente de l'APUR sur le bâti bruxellois existant.***

### **Contexte**

Le projet porte sur le réaménagement en logement unifamilial d'un bien classé en totalité, datant de la reconstruction consécutive au bombardement de 1695 et concerne la cour et les deux corps de bâtiments qui le composent.

La CRMS, qui a examiné à deux reprises une version précédente du projet (avis de principe du 23/01/2008 et avis conforme du 18/01/2012), a déjà approuvé le programme d'occupation proposé ainsi que les diverses transformations prévues dans ce cadre.

La partie du dossier relative à la restauration du bien avait par contre motivé son avis conforme défavorable du 18/01/2012 en raison des manquements qui y avaient été constatés et par rapport auxquels elle avait émis une série de recommandations à l'attention du demandeur visant à corriger le projet

A l'examen des nouveaux documents fournis dans le cadre de la présente demande, la Commission constate que la plupart de ses recommandations ont été prises en compte par l'auteur de projet et que les options d'intervention ont été adéquatement corrigées, à l'exception de quelques postes d'intervention qu'il convient d'adapter ou de clarifier adéquatement. Son avis conforme est donc favorable sous réserve de ces corrections qui devront être soumises à l'approbation de la DMS et qui portent sur les aspects détaillés ci-après.

Certaines nuances ou précisions sont, d'autre part, à apporter à plusieurs postes du cahier des charges qui sont mentionnés ci-dessous.

Par ailleurs, bien que cela ne remette aucunement en cause la teneur de son avis, la Commission invite la DMS à réfléchir à la possibilité d'améliorer la performance énergétique du bâtiment dans le cadre des présents travaux, étant donné que les façades, dépourvues de décors, vont faire l'objet d'un dérochage-réenduisage, que de nouveaux châssis reconstitués à l'identique des précédents mais avec une nouvelle génération de vitrages vont être placés et que les conditions sont donc réunies pour envisager une isolation par l'extérieur du bien.

### **1. Excavations**

Le cahier des charges semble prévoir toutes les précautions nécessaires pour éviter de dépasser le niveau des fondations existantes dans le cadre des excavations qui sont prévues par le projet. Le système de sol de la cave a notamment été revu de manière à limiter la profondeur des excavations ( finition par un dalle de béton lissé).

Toutefois, la CRMS estime ***qu'un radier solidarisé aux maçonneries anciennes ne peut pas mis être mis en oeuvre en raison des problèmes de stabilité qu'il pourrait occasionner au bien.***

***Une dalle indépendante des mitoyens pourra toutefois être mise en oeuvre, pour autant que sa réalisation ne nécessite pas de creuser sous le niveau des fondations.***

### **2. Dalles de sol**

La composition des planchers en bois des étages reste confuse : la coupe AA montre au sol du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant le même complexe déjà décrit dans le projet précédent et mis en cause dans l'avis de la CRMS de 2012, à savoir des panneaux MDF posés sur les solives existantes, un liège de désolidarisation, d'épaisseurs lambourdes et un plancher de chêne. Au 2<sup>e</sup> étage, le plancher en chêne est, par contre, posé de manière traditionnelle, directement sur les solives, tout comme aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du bâtiment arrière. Toutefois, le cahier des charges annonce d'autres types d'interventions pour les mêmes dalles de sol et des panneaux MDF sont prévus pour les planchers tant du bâtiment avant que du bâtiment arrière.

Il convient donc d'homogénéiser les informations relatives aux planchers.

Dans ce cadre, la CRMS rappelle qu'elle juge ce dispositif excessif surtout dans le cas d'une maison unifamiliale d'autant qu'il contribuera à encore réduire la hauteur sous plafond qui est pourtant comptée. ***Elle suggère de s'en tenir à un plancher posé sur des lambourdes (sans panneaux MDF). Le placement d'un isolant acoustique pourrait être envisagé entre les solives si nécessaire.***

Elle demande également de tenir compte du fait que :

- des planches de chêne massif de 14 mm sont trop minces pour être clouées valablement : 20 mm sont nécessaires,
- la largeur de planches prévue de 17 cm est excessive par rapport à la taille des locaux. En tenant compte des qualités de planchers rencontrées ordinairement et des risques de déformation, 15 cm seraient suffisants.

### **3. Châssis et porte d'entrée**

Les proportions des baies et la composition des châssis ont été revues adéquatement sur base des remarques de la CRMS.

- Le cahier des charges mentionne des menuiseries en chêne du nord, à double frappe, chambre de décompression et parclozes moulurées qui ne correspond pas au schéma qui accompagne cette description et qui montre des châssis à gueule de loup et vraisemblablement une pose du vitrage au mastic. ***Le schéma devra primer sur la description et sera la solution à mettre effectivement en oeuvre.***

- En ce qui concerne les croisillons, le cahier des charges insiste sur le fait qu'il s'agit de vrais petits bois mais le schéma fourni dans le cahier des charges, p. 16, correspond davantage à des petits fers.

Le dessin devrait être affiné. A noter que les baies meunières peuvent être dépourvues de petits bois, étant donné leur dimensions.

- Le bordereau des châssis montre pour l'annexe des châssis oscillo-battants, ce qui n'a pas lieu d'être. Des simples ouvrants doivent être placés.
- Le châssis du soupirail devra être réalisé à l'identique de tous les autres châssis restitués.
- Bien qu'elle le déplore, la CRMS prend bonne note du fait que la porte d'entrée qu'il était initialement question de restaurer, a été déposée en 2011 et qu'il est donc aujourd'hui question de la refaire à l'identique. Seuls le dormant et l'imposte qui sont, eux, toujours en place, seront restaurés.
- Le positionnement de la baie de la façade arrière du bâtiment arrière qu'il est question de rouvrir (l'escalier a été redessiné à cette fin) est erroné sur la coupe AA et le plan du R+2. Il convient de les corriger en conséquence.

#### **4. Isolation, vitrages et ventilation**

- Le cahier des charges prévoit le placement d'une glace claire feuilletée dans les châssis. Le recours à un tel type de vitrage, réputé pour son rôle anti-effraction, n'a ici pas de sens à moins d'être également isolant, ce qui devra alors être précisé dans la demande. Toutefois, l'auteur de projet devra veiller dans ce cas à ce que la performance du vitrage soit compatible avec le coefficient de résistance des parois murales et n'entraîne pas un phénomène de condensation sur les murs. A toute fin utile, la Commission signale qu'un mastic compatible avec ce type de vitrage existe et devra être utilisé pour fixer les vitrages aux châssis reconstitués.

- Dans le même sens, si la CRMS est tout à fait favorable à l'option proposée par le projet d'appliquer un nouvel enduit traditionnel à la chaux sur les façades extérieures, elle constate que toutes les conditions sont ici réunies (dérochage/réenduisage prévu et façade dépourvue de décor) pour permettre d'améliorer la performance énergétique du bien par une isolation extérieure : il suffirait d'appliquer un enduit isolant (environ 3 cm d'épaisseur) en remplacement du simple enduit traditionnel prévu (environ 2 cm).

Il s'agit ici d'une suggestion faite par la CRMS à la DMS mais qui n'est en rien contraignante et qui ne conditionne donc pas le permis. Le demandeur est libre de mettre en œuvre cette solution ou non. S'il décide de l'adopter, les détails techniques qui la concernent devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- Le projet a été favorablement amendé en ce qui concerne la suppression de la ventilation double flux initialement prévue. Cette technique ne doit en aucun cas être mise en œuvre dans ce bien.

- L'épaisseur de l'isolant de toiture a, par ailleurs, été revue adéquatement à la baisse : 8 cm au lieu de 17 avec placement entre les chevrons, en prenant garde à ce qu'ils restent ventilés.

#### **5. Toiture**

Concernant la sortie de cheminée en toiture, la Commission a constaté que le tuyau d'évacuation se trouverait à une trentaine de cm d'une fenêtre de toiture du voisin. Elle demande de tenir compte de cet aspect en diminuant la hauteur du corps de cheminée et en adaptant le dessin du tuyau d'évacuation des fumées de manière à respecter une certaine distance par rapport à la fenêtre du voisin.

#### **6. Fouilles archéologiques**

Comme déjà mentionné précédemment (cf. avis du 18/01/12), **une étude complète du bâti devrait être réalisée**, considérant la situation du bien dans le cœur historique de la ville, sa proximité immédiate avec l'Overmolenwycket (poterne de la 1<sup>ère</sup> enceinte datant du XIII<sup>e</sup> siècle) et avec l'ancien lit de la Senne ainsi que sa représentativité de l'habitat des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

La cellule archéologie de l'administration régionale bruxelloise s'est d'ailleurs proposée de la réaliser, ce qui permettra d'approfondir l'étude historique entamée par l'auteur de projet (et déjà complétée précédemment par la DMS).

Cette recherche devrait prévoir une étude archéologique complète du bâti ainsi qu'une campagne de fouilles préventive préalablement à tout terrassement qui porterait atteinte au sous-sol archéologique (comme l'approfondissement de la cave, la mise en place des impétrants, le réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, l'approfondissement de la cour ainsi que le creusement d'une tranchée de fondation pour la galerie).

Un suivi archéologique du chantier de rénovation/construction devra être planifié avec l'entrepreneur notamment lors de la démolition des différentes annexes.

Une datation dendrochronologique des différents éléments en bois sera également effectuée.

## **7. Cahier des charges**

- Les postes du cahier des charges relatifs aux points évoqués ci-dessus devront être corrigés en conséquence des remarques formulées.
- Restauration des éléments de poutraison et de charpente : même s'il est souhaitable de conserver un maximum de solives et éléments de planchers existants, il est nécessaire de prévoir au cahier des charges et au métré la restauration et le remplacement de l'une ou l'autre pièce en chêne (poutre, solive, planche) et les interventions y relatives : calage, mise à niveau, etc. Il est difficile d'imaginer la restitution d'un plancher horizontal sur d'anciennes poutres maîtresses et solives sans envisager certains travaux d'adaptation.
- Les briques de type espagnoles à mettre en œuvre pour les ragréages ne doivent pas nécessairement être des briques de remplissage. Des briques neuves de format identique sont préférables à des briques de récupération qui ne seraient pas à dimension. La teinte de la brique ne doit pas être un critère de choix.
- la baie de la salle à manger sur cour : celle-ci est décrite comme devant être réalisée par sciage de la maçonnerie, avec ragréages si nécessaire. Ce type d'intervention n'est pas acceptable : la maçonnerie doit être démontée et les ébrasement de la baie remaçonnés. Aucune brique face sciée ne peut se trouver en parement
- L'appui de la baie meunière de la façade arrière du bâtiment avant : contrairement à ce qui est mentionné dans le cahier des charges et le métré, à savoir un seuil en maçonnerie enduite, les plans représentent ce dernier en pierre. La Commission demande de lever cette contradiction.
- Les cache trous de boulins : le modèle sera approuvé par la DMS en cours de chantier. Ils sont proposés en fonte mais des modèles en bois peuvent également être envisagés.
- La restitution des deux aiseliers manquant à la charpente : elle semble avoir été omise dans le dossier et un poste concernant cet aspect devrait être ajouté au cahier des charges.
- Un poste devrait également être ajouté en ce qui concerne le déplacement la tresse de câbles qui constitue actuellement une démarcation horizontale peu cohérente de la façade et qui en perturbe la lecture. Cette demande avait déjà été formulée dans son avis précédent mais semble avoir été omise dans le présent projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : J.-Fr. Loxhay  
- A.A.T.L. – D.U. : M.-Z. Van Haepere  
- Concertation de la Ville de Bruxelles

## **ANNEXE**

### **1. Petit historique du bien**

La demande concerne un immeuble classé en totalité, par arrêté du 11/09/2003, comme ensemble avec les n°15 et 19 de la même rue et le n°21 de la rue du jardin des Olives.

Sa reconstruction remonte à l'époque du bombardement de Bruxelles de 1695. Il s'inscrit sur une parcelle étroite de 4 m de large et se compose d'un corps de bâtiment avant et d'un arrière bâtiment séparés par une cour où sont localisées des annexes, soit un agencement traditionnel pour l'époque. La Senne coulait autrefois à l'arrière de la parcelle et longeait le bâtiment arrière. Le bien a subi diverses transformations mais peu de documents d'archives subsistent. Une demande de permis de 1953 donne certaines informations sur le bien à cette époque.

Au stade actuel des connaissances, il semble que depuis sa construction la volumétrie du bâtiment avant n'ait pas changé. Par contre, si le bâtiment arrière existait dès l'origine, il comportait alors uniquement un rez-de-chaussée et un seul niveau sous toiture, alors accessible par un escalier extérieur depuis la cour (escalier situé contre le mitoyen avec le n°19). Par la suite, courant XIXe, le bâtiment arrière aurait été rehaussé d'un niveau et il y aurait été adjoint une annexe (adossée contre le mitoyen avec le n° 19 et englobant donc l'escalier menant à l'étage). A cette époque et probablement jusqu'à la phase de travaux programmée en 1953, les bâtiments avant et arrière n'étaient pas reliés : le bâtiment arrière était seulement accessible depuis la cour.

C'est probablement de l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée (commerce qui existait déjà vers 1900 comme en témoigne le cliché du début du siècle du Comité d'Etude du Vieux Bruxelles) que date le réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment avant avec la création d'un vestibule le long du mitoyen côté n°15, la suppression du tronçon de l'escalier central d'origine entre le rez-de-chaussée et l'étage et la création d'un escalier extérieur dans la cour pour l'accès à l'étage (il s'agissait probablement d'obtenir le maximum d'espace pour le commerce au rez-de-chaussée et de séparer les accès entre ce commerce et l'appartement de l'étage). Sur le plan cadastral de Popp de 1866 est dessinée une construction dans la cour contre le mitoyen vers le n°15. Il s'agit peut-être déjà à cette époque de l'escalier vers l'étage du bâtiment avant.

Enfin, après 1953 sont construites de nouvelles annexes contre le mitoyen avec le n°19 (comportant des éléments en béton). Un passage est créé entre l'étage du bâtiment avant et le niveau sous toiture du bâtiment arrière.

Les bâtiments sont actuellement à l'abandon et ce depuis plusieurs années. Suite à l'intrusion répétée de squatteurs, les entrées ont dû être murées au printemps 2011 et les lieux sont aujourd'hui inaccessibles. La Ville de Bruxelles a imposé au propriétaire le paiement de la taxe pour immeuble à l'abandon.

### **2. Contexte de la demande**

La CRMS a déjà été amenée à rendre un avis conforme défavorable sur une version antérieure du projet, en séance du 18/01/12.

En effet, bien que le programme d'occupation, tout à fait adapté au bien et favorable à sa bonne conservation, avait été d'emblée accepté par la Commission, la partie du dossier relative à la restauration du bien avait, par contre, été jugée très problématique car elle proposait de nombreuses options d'intervention inadaptées aux spécificités de la construction. La Commission n'avait donc pu se prononcer favorablement sur la demande et avait émis une série de recommandations afin que le demandeur puisse amender favorablement son projet

### **3. Projet**

Le projet porte sur le réaménagement en logement unifamilial des deux corps de bâtiments.

Il prévoit de conserver la volumétrie des bâtiments avant et arrière. L'ensemble des annexes qui occupent la cour (situées contre le mur mitoyen avec le n° 19) seront supprimées. Une nouvelle galerie d'un niveau, adossée au mitoyen avec le n°15, assurera la liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière. L'accès aux niveaux supérieurs du bâtiment arrière sera assuré par la création d'un nouvel escalier à l'intérieur du bâtiment arrière.

Ces options ont été jugées satisfaisantes par les Monuments et Sites. Bien que par cette solution, on crée une nouvelle articulation entre bâtiment principal, cour et bâtiment arrière et un fonctionnement inédit depuis la construction des lieux, cela permettra toutefois une occupation fonctionnelle de ceux-ci.

La CRMS est donc favorable aux options d'intervention tant au niveau du programme d'occupation des lieux, de la volumétrie des bâtiments, de la réorganisation des circulations, que de l'organisation interne des fonctions. Ils permettent d'inscrire harmonieusement le projet dans les lieux en respectant leur histoire et en garantissant aux habitants confort et fonctionnalité.