COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**
Direction de l'Urbanisme
**Madame Bety WAKNINE**
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : *(corr. : C. Criquilion)2043-0621/03/2016-242PR*
Réf. DU : *(corr. : B. Annegarn) 04/PFU/599580*
Réf. CRMS : AA/BDG/BXL21615_633_Gouttière_19
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 08-02-2019

Objet : BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 19
Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et toiture et le réaménagement intérieur ▪ **Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 09/01/2019, reçu le 11/09/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve de respecter les conditions*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 06/02/2019.

Contexte

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/09/2003 classe comme ensemble la totalité des biens sis rue de la Gouttière, 15, 17 et 19, et rue Jardin des Olives, 21.

Enfilade des maisons n$^{os}$ 23, 21, 19, 17 et 15, rue de la Gouttière (© Google maps - 2018)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Le bien fait partie d'un ensemble de maisons construites dans le courant du 17e siècle, ayant vraisemblablement résisté au bombardement de 1695 et qui présentent la typologie habituelle : maison avant, cour, *achterhuis.* Cet ensemble est réalisé à l'aide des matériaux traditionnels de l'époque : briques espagnoles pour les maçonneries rehaussées de pierre blanche pour les soubassements, les encadrements de baies, cordons, … et enduites, sous bâtière de tuiles.

Façade avant, 2019 (© CRMS)

En ce qui concerne le n°19, il se compose d'une maison avant, d'une cour couverte d'un appentis en structure légère et d'une annexe (en mauvais état) de plusieurs niveaux modifiés sous appentis, accolée à la maison avant (travée de droite). La maison comporte un sous-sol, voûté d'un berceau de briques sous la partie arrière de la maison, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau sous combles. La façade à rue se termine par un pignon à gradins, le pignon arrière est débordant et à rampants droits et la toiture en bâtière est couvertes de tuiles. Une plaque métallique portant une représentation et l'inscription « Le Phénix – Bruxelles » est insérée dans l'enduit de la façade avant, au niveau de l'allège de la fenêtre centrale de l'étage.

Transformées au 19e siècle, les fenêtres de la façade avant ont perdu leurs croisées de pierre et les ouvertures du rez-de-chaussée ont été redimensionnées. La façade avant a, au fil du temps, été cimentée (cimentage lissé au rez-de-chaussée, appareil à faux-joints aux étages). L'escalier en chêne, bien que remplacé fin 18e – début 19e siècle, est toujours à son emplacement d'origine et affiche un départ de rampe sculpté. Les poutres et solives supportant les planchers sont toujours d'origine tandis que les planchers eux-mêmes ont été remplacés. La charpente d'origine à entraits retroussés est également encore en place.

L'annexe arrière, de 3 niveaux, sans caves, est reliée au bâtiment avant par des annexes plus récentes qui comblent partiellement la cour.

Historique du dossier

Racheté en 2011, l'immeuble est alors inhabitable et un projet de restauration et rénovation complète est lancé. Parallèlement à la réalisation d'études, le propriétaire a sollicité auprès de la DPC l'autorisation d'aménager de manière temporaire le 1er étage de l'immeuble en vue de ne pas laisser le bâtiment inoccupé dans l'attente des travaux de restauration. La DPC a autorisé à l'époque un aménagement temporaire (considéré comme travaux d'entretien et mesures conservatoires d'urgence) en fixant des conditions strictes et très restrictives quant aux travaux, légers et totalement réversibles, à mettre en œuvre et localisés uniquement au 1er étage et à l'entresol.

Sur base des études préalables réalisées, l'auteur de projet a élaboré un avant-projet et l'a soumis à la CRMS qui a émis un **avis de principe** en sa séance du 4 décembre 2013. L'avis était favorable sur la restauration et l'aménagement des logements, hormis l'isolation par l'intérieur, la suppression des cheminées, le placement en façade arrière de nouveaux châssis de composition non traditionnelle et le remplacement des planchers anciens par des panneaux RF surmontés d'un plancher neuf.

Depuis lors, sans qu'une demande de permis d'urbanisme unique n'ait été introduite, il a été constaté que les travaux réalisés ne correspondent pas à un aménagement temporaire mais bien définitif : réaménagement et rénovation intérieurs nécessaires à la remise du bien en exploitation (appartements à louer). La DPC a adressé au propriétaire en date du 1er février 2016 une mise en demeure de faire régulariser la situation par le biais de l'introduction d'une demande de permis portant également sur la restauration complète des toitures. En effet, dès 2011, la DPC a pu constater l'état préoccupant des toitures (qui ne garantissaient plus l'étanchéité des bâtiments et mettaient donc en péril la conservation du bien, particulièrement au niveau des chéneaux des murs mitoyens). Aucune mesure n'ayant été prise entre-temps pour limiter les infiltrations (si ce n'est au niveau du mur de fond de parcelle, suite à une plainte des voisins), il a donc été demandé d'inclure ces travaux et même de les réaliser en priorité.

La **demande de permis,** introduite en avril 2016, a été jugée inacceptable par la DPC qui a entamé une réflexion avec le demandeur et l'auteur de projet en vue d'améliorer le projet. Suite à ces discussions, une nouvelle version amendée du projet a été introduite sous forme de documents complémentaires en avril 2018, lesquels font l'objet de la présente demande de permis unique à titre modificatif par rapport à la demande déjà introduite.

Demande

La demande porte sur le **réaménagement intérieur** du bien ainsi que sur la **restauration des façades et de la toiture**. Il convient de préciser que le projet ne vise pas la régularisation des aménagement sommaires et temporaires réalisés mais qu'il s'agit bien de nouveaux aménagements visant à revaloriser le bien dans son ensemble et à le convertir en 3 logements : 1 appartement 1 ch. au rez-de-chaussée et deux studios aux 1er et 2e étages.

1. Le projet prévoit les **réaménagements intérieurs** suivants :

- le cloisonnement de la cave en 3 entités (1 pour chaque logement) ;
- l'enlèvement de la couverture de la cour, la démolition de cagibis et le réaménagement de la cour vers l'arrière de la parcelle;
- l'aménagement au rez-de-chaussée d'un logement 1 chambre avec salle de douche au rez de l'annexe (reconstruite) et chambre à l'étage de celle-ci, induisant la création entre la maison avant et l'annexe d'un espace de liaison, avec une nouvelle façade, comprenant notamment un petit escalier d'accès, installé le long de la façade arrière ;
- l'obturation de deux baies entre le logement et le couloir (compartiment RF) ;
- l'aménagement de deux studios aux 1er et 2e étages ne nécessitant que quelques cloisonnements en structure légère (non décrites dans le dossier), la fermeture d'une porte donnant sur le palier,

l'aménagement d'une toiture verte au 1er étage (surplombant l'espace de liaison entre la maison et l'annexe) et d' un balcon arrière au 2e étage ;
- la reconversion du corps de cheminée arrière en conduit technique (et le maintien des autres corps de cheminées, contrairement au projet initial) ;
- la démolition et la reconstruction de l'annexe en ossature bois avec un étage présentant un encorbellement, sous une toiture en appentis.

Il est prévu de supprimer les cloisons en plâtre qui habillent actuellement les murs, ce qui permettra d'examiner leur état sanitaire, de pouvoir remédier aux éventuelles pathologies et de restaurer les enduits intérieurs Cette intervention permettra en outre de poursuivre l'étude archéologique entamée avant les travaux illicites et jointe au dossier sous la forme d'une étude historique. La cellule archéologique de la DPC sera également associée à cette phase de travaux qui permettra de documenter le bien.

2. Les interventions de **restauration des façades et de la toiture** portent sur les aspects suivants :

- le dérochage des façades avant et arrière et leur réenduisage à l'aide d'un enduit à la chaux en deux couches ;
- le remplacement des appuis de fenêtres en béton par des appuis en pierre (non repris dans le cahier des charges) ;
- la restauration des éléments en pierre (tablettes, linteaux) et en briques défectueux ou présentant des pathologies ;
- le renouvellement de tous les linteaux intérieurs par de nouveaux linteaux en béton armé ;
- en façade avant : la dépose de toutes les menuiseries à l'exception de celle de la porte d'entrée, qui sera restaurée, et leur remplacement par de nouveaux châssis en bois – dont l'essence n'est pas précisée – présentant des divisions traditionnelles s'accordant mieux avec la typologie du bien que les châssis existants. Il s'agirait toutefois de châssis avec double vitrage isolant, petits bois collés et intercalaires. Ils seraient équipés de quincaillerie de remploi ;
- en façade arrière, le remplacement du châssis du rez-de-chaussée par une grande baie de porte (aluminium) intégralement vitrée, ainsi que la dépose de la fenêtre à arc surbaissé du 2e étage et la démolition de son allège pour son remplacement par une porte orthogonale en alu intégralement vitrée (ne s'intégrant pas dans l'arrondi de la baie) donnant accès au balcon projeté ;
- au niveau de l'annexe reconstruite, le placement de nouveaux châssis sans divisions (aluminium) ;
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ainsi que des toitures de la maison et de l'annexe ;
- le renouvellement des couvertures de toiture et des systèmes d'égouttage ;
- la restauration du médaillon « Le phénix » en façade avant.

La demande s'appuie notamment sur diverses études :
- une *Étude stratigraphique* (2013) pour l'escalier en bois, l'imposte ovale du couloir d'entrée, le châssis du rdc (façade arrière – non pertinent car fin 19e) et enduit de façade;
- une *Étude historique* : étude du bâtiment et sa relation au parcellaire environnant,
- un *Diagnostic sanitaire* ;
- un *Onderzoeksdossier*, Ornament, 2013.

Avis

La CRMS émet un **avis favorable sous réserve de respecter les conditions** détaillées ci-dessous. Elle se réjouit de voir l'aboutissement de la restauration de cette maison et souhaite que cela puisse être un incitant à la restauration de la maison voisine, au n°17.

1. Concernant les **réaménagements intérieurs**, la CRMS marque son accord quant au programme d'occupation proposé, qui répond en grande partie aux remarques déjà formulées dans l'avis de principe de 2013. Toutefois :
   - concernant la mise aux normes du bien en matière de protection contre l'incendie, bien que l'étude patrimoniale et sanitaire parle de la restauration des planchers, il semble, selon les plans en coupe, que l'isolation RF de ceux-ci continue de se faire par-dessus les

planchers et hypothèquerait la remise en valeur, voire le maintien, des planchers existants. **La CRMS maintient sa position, déjà précisée dans son avis de principe de 2013, qui plaidait pour une isolation RF au niveau des plafonds et non des sols. Elle demande donc de revoir le projet dans ce sens ;**

- l'étude patrimoniale et sanitaire évoque à plusieurs reprises le décapage éventuel d'enduits intérieurs alors que ceux-ci sont décrits comme ne présentant aucune pathologie (« pas de désordre apparent ») dans l'étude patrimoniale et sanitaire (effectuée vraisemblablement avant l' « habillage » des murs par les cloisons en plâtre actuelles). **La CRMS demande que les enduits en bon état soient maintenus. Cet aspect ne pourra toutefois être vérifié qu'une fois l'habillage actuel des murs déposé. Les enduits intérieurs à décaper devront être identifiés en cours de chantier sous la supervision de la DPC ;**
- le poste 3.9.3. du cahier des charges prévoit le renouvellement de tous les linteaux intérieurs par de nouveaux linteaux en béton armé (cf. métré). **La CRMS demande de maintenir les linteaux existants s'ils sont en bon état. Le remplacement éventuel de linteaux défectueux devra faire l'objet d'une approbation préalable en cours de chantier ;**
- **la CRMS insiste pour qu'une étude archéologique complète du bâti puisse être effectuée dans le cadre de la présente campagne de travaux. La cellule archéologie de la DPC y sera associée. Une clause sera réservée à cet aspect dans le permis unique.**

Rue de la Gouttière, n$^{os}$ 19 à 15, en 1945 (© IRPA)

2. Concernant la **restauration des façades et de la toiture**, la CRMS regrette d'une manière générale que les travaux de restauration projetés ne soient pas localisés de manière plus précise sur les plans. La lecture conjointe du métré et de l'analyse patrimoniale et sanitaire permet toutefois de comprendre la portée de ceux-ci mais cependant de manière peu précise. En ce qui concerne le cahier des charges, il s'agit d'un document type qui présente des descriptifs techniques très généraux et peu détaillés et qui semble, à peu de choses près, pouvoir s'appliquer

à n'importe quel chantier. Il prévoit que l'ensemble des options plus précises de restauration soient déterminées ou approuvées pendant les travaux. En outre, certains documents importants manquent au dossier tels que les détails d'exécution des châssis, etc.

Concernant la façade avant :

- elle est recouverte par un cimentage lisse au rez-de-chaussée et par un cimentage à faux joints aux étages, imitant un parement de pierre. Ces cimentages ne sont pas d'origine et occasionnent des pathologies aux briques et pierres sous-jacentes (fissures, humidité, manque d'adhérence). Il est prévu de les dérocher, dans la mesure du possible, et de rétablir un enduit lisse sur l'ensemble de la façade. En effet, bien que l'étude patrimoniale et sanitaire conclut au fait que les matériaux constitutifs de la façade avaient peut-être été laissés apparents à l'origine, force est de constater que le bâtiment gagnerait à être réenduit : tout d'abord, parce qu'il n'est plus dans son état originel (baies redimensionnées, suppression des croisées de fenêtre en pierre) et qu'il serait donc plus cohérent de rétablir une finition davantage compatible avec son aspect 19e siècle ; ensuite, parce qu'il y a aujourd'hui une disparité de matériaux qu'il conviendrait de dissimuler (pierres bleues présentes par endroits) et, enfin, parce que cela contribuera à protéger adéquatement les matériaux sous-jacents qui ont déjà fort souffert. **La CRMS souscrit à cette option de restauration mais elle demande que des tests préalables de dérochage soient menés à la main, au burin plat, afin d'évaluer la faisabilité de l'intervention. Si celle-ci est trop dommageable pour les parements de briques et pierres sous-jacents, le cimentage devra être maintenu en place et restauré localement à l'identique ;**

Détail de la façade avant, 2019 (© CRMS)

- la CRMS s'interroge, en outre, sur la nature de l'enduit proposé pour la restauration. Il est fait mention tantôt de chaux grasse, tantôt de chaux hydraulique, en deux ou trois couches. **Elle demande de privilégier le recours à de la chaux aérienne ou faiblement hydraulique (NHL 3,5 maximum) et de prévoir une épaisseur suffisante pour garantir la bonne protection des briques sous-jacentes (un enduit traditionnel en trois couches s'avère indispensable). En guise de finition, la CRMS estime toutefois**

**qu'une peinture de finition minérale de type silicate (compatible avec l'enduit à la chaux) de teinte blanche, telle qu'identifiée par l'étude matérielle réalisée par Ornament serait plus indiquée. Des essais à l'aide de différentes nuances de blanc devront être réalisés et soumis à l'examen de la DPC en cours de chantier afin de déterminer la teinte de finition à adopter ;**

- la pierre blanche et la brique sont décrites dans l'étude matérielle comme étant en très mauvais état, dû aux infiltrations d'eau et à l'humidité derrière le cimentage en place. L'étude préconise le recours à un durcisseur à base d'eau de chaux ou de silicate d'éthyle, voire au remplacement des éléments trop endommagés en fonction de l'état de dégradation de ces éléments. **La CRMS souscrit particulièrement à l'eau de chaux comme durcisseur pour la brique qui est une technique efficace pour autant que sa pulvérulence ne soit pas trop avancée. Un protocole précis de traitement des pierres et des briques devra être soumis à la DPC pour approbation en cours de chantier qui déterminera quelles zones à traiter selon quelle technique en fonction de la dégradation des éléments observés.**

Rue de la Gouttière, n$^{os}$ 19 à 15, détails, en 1945 (© IRPA)

- concernant les menuiseries, **la CRMS souscrit au principe de remplacement des châssis et aux divisions proposées pour les nouvelles menuiseries en façade avant**, ce qui correspond à la demande formulée dans son avis de principe. Vu qu'aucun châssis d'origine ne subsiste, il est légitime d'autoriser, dans ce cas précis, le placement de châssis performants thermiquement, en remplacement des existants, **pour autant que ces nouveaux éléments présentent un aspect traditionnel irréprochable qui contribue sensiblement à renforcer la cohérence visuelle et patrimoniale du bien. Une photographie de l'IRPA, datée de 1945, permet de se faire une idée des divisions et de l'aspect des profilés des châssis. Il faudra prendre ce document comme base de référence. En outre, les nouveaux châssis devront répondre impérativement aux critères suivants :**

✓ les nouvelles menuiseries devront être réalisés dans un bois de qualité ;
✓ aucun châssis ne pourra être oscillo-battant ;
✓ les bois vus des ouvrants devront faire environ 4,5 cm de large en vue de les rapprocher des largeurs de châssis anciens ;
✓ les dormants devront être bien au fond des batées, avec un bois vu de 1,5 à 2 cm maximum ;
✓ l'imposte devra présenter un double cadre ;
✓ le mauclair et la traverse d'imposte seront prolongés visuellement dans l'imposte avec un profil identique ;

- ✓ la partie basse du mauclair devra recouvrir le joint entre les deux rejets d'eau moulurés des ouvrants ;
- ✓ pour ce faire, la base du mauclair sera une applique qui se creuse selon le contre-profil du jet d'eau. Le joint entre l'applique et les rejets d'eaux devra être impeccable ;
- ✓ les rejets d'eau seront profilés en talon ;
- ✓ la traverse d'imposte devra porter une moulure contre laquelle viendra butter le mauclair ;
- ✓ le chant du cadre dormant (cochonnet) sera en retour d'équerre dit « en carré » ;
- ✓ le talutage en biais sur le pourtour du vitrage devra être un chanfrein à 45° imitant un biseau de mastic. Il faudra lui donner une hauteur de 12 mm ;
- ✓ le vitrage devra être extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, même léger) et la feuille de verre extérieure devra reproduire l'aspect d'un vitrage étiré ;
- ✓ les intercalaires seront blancs (de la même couleur que les châssis), de même largeur et placés à la même hauteur que les petits bois de manière à assimilés visuellement à des petit bois structurels ;
- ✓ le cahier des charges parle de réutiliser les quincailleries existantes mais, étant donné la typologie des châssis en place, cela ne semble pas pertinent.

- **la CRMS demande de rétablir des caches pour les trous de boulins en bois, reprenant un modèle simple et couramment utilisé à l'époque (pointe de diamant par exemple)**. Les détails d'exécution de ces caches devront être soumis à la DPC en cours de chantier pour approbation ;
- concernant **la restauration du médaillon « le Phénix »**, il pourrait (sans certitude) s'agir d'un emblème d'une compagnie d'assurance (*Le Phénix* était le nom d'une compagnie belge). Cet élément, bien qu'anecdotique dans la façade, **doit cependant être reposé à son emplacement actuel après restauration de la façade**. L'enduit avec faux-joints semble avoir été appliqué autour de cet emblème métallique, qui serait donc antérieur à la pose de l'enduit.

Détail du *Phénix* en façade avant, 2019 (© CRMS)

Concernant la façade arrière et l'annexe à reconstruire :

- la CRMS n'estime pas opportun d'insérer des châssis alu dans la façade arrière de la maison. **Elle demande donc l'installation de menuiseries en bois, s'harmonisant mieux avec la typologie de cette façade ancienne classée. Elle demande de revoir la porte-fenêtre prévue au 2e étage, qui donnera accès au balcon projeté, en dessinant une imposte et un cintrage épousant la forme des maçonneries. De même, le type de châssis au 1er étage doit également comporter des divisions et se calquer sur les modèles proposés en façade avant. Quant au balcon, la CRMS demande qu'il soit réduit dans son emprise (1 m plutôt qu'1m45). Son dessin précis et le système d'ancrage devront être soumis pour approbation à la DPC ;**
- au niveau du rez-de-chaussée, la nouvelle baie donnant sur la cour va fermer l'extension reliant la maison et l'annexe, et ne fait donc plus partie de la façade ancienne. **La CRMS marque son accord pour l'utilisation de l'alu pour cette porte-fenêtre arrière, de même que pour les fenêtres fermant les percements de l'annexe reconstruite**. Cette distinction dans les matériaux marque la différence entre les nouvelles maçonneries et la façade ancienne.
- il est prévu d'isoler la façade arrière et l'annexe par l'extérieur, au moyen d'un enduit sur isolant. Aucune information n'est fournie dans le dossier sur ces aspects. **Des précisions devront être livrées, à ce sujet, préalablement à la délivrance du permis et soumises à la DPC pour approbation.**

**De manière générale, les détails d'exécution, essence de bois, détails des vitrages, finition envisagée…, des châssis des façades avant et arrière de la maison avant, ainsi que de la nouvelle annexe, devront être soumis à la DPC pour approbation avant la délivrance du permis**.

Concernant les charpentes et la toiture :

- **la CRMS approuve le renouvellement des couvertures de toiture, compte-tenu du mauvais état global de l'ensemble. La CRMS demande l'utilisation d'une panne flamande traditionnelle de teinte rouge** (échantillon à soumettre à la DPC en cours de chantier) ;
- pour la restauration de la charpente, le cahier des charges reste très vague et prévoit quelques interventions de restauration sans que celles-ci ne soient localisées ni que leur nécessité soit appuyée par un reportage photographique détaillé. **La CRMS demande que l'ensemble des interventions de restauration ou de remplacement des éléments de charpente soit soumis à l'approbation préalable de la DPC en cours de chantier** ;
- pour l'isolation par l'intérieur de la charpente, entre les chevrons, **la CRMS marque son accord mais demande de fournir des informations plus détaillées sur le complexe isolant et son intégration sous la toiture, avant la délivrance du permis** ;
- concernant les traces d'humidité sur le haut du mur gouttereau droit (contre le n°17), **la CRMS demande que ce problème soit adéquatement diagnostiqué et qu'un descriptif des interventions proposées visant à assainir cette zone soit soumis à l'approbation de la DPC**.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

P/c.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Criquilion ; BUP -DU : B. Annegarn