

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Monsieur Thibaut Jossart**

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry Wauters**

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 09/04/2025

N/Réf. : BXL21614\_740\_PUN

Gest. : AH

V/Réf. : 2043-0621/07/2024-554PR

Corr DPC: I. Segura

NOVA : 04/PFU/1964537

Corr DU: G. Lecompte / L. De Taeye

BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 17

(= maisons 15 à 19 rue de la Gouttière classées comme ensemble pour totalité)

**DEMANDE DE PERMIS UNIQUE:** Restaurer et rénover une maison unifamiliale**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 18/03/2025, nous vous communiquons l'**avis conforme défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 02/04/2025, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET HISTORIQUE DU DOSSIER**

Localisation du projet (© Brugis Google Earth), détail du Plan Popp de 1866 et façade existante extraits de la demande

L'arrêté du 11/09/2003 classe comme ensemble la totalité des biens sis rue de la Gouttière 15, 17 et 19 et rue du Jardin des Olives 21 à Bruxelles. Ces biens constituent les derniers témoins du quartier « Overmolenwycke ». Son tissu urbain dense était caractérisé par une succession de parcelles étroites, comme celles occupées par les maisons classées. Les constructions remontent au XVII<sup>e</sup> siècle et pourraient dater d'avant le bombardement de 1695. En revanche, la charpente de la maison concernée par la demande, au n° 17, semble typique de la phase de reconstruction post-bombardement<sup>1</sup>. La maison occupe une parcelle étroite de 4 m de large qui donnait à l'arrière sur la Senne. Elle se compose d'un corps de bâtiment avant et d'une arrière-maison, séparés par une cour où sont localisées plusieurs annexes.

Elle a subi diverses transformations, peu renseignées par les documents d'archives. À l'examen du bien, il semble cependant que la volumétrie du bâtiment avant n'ait pas changé depuis sa construction tandis que le bâtiment arrière, accessible depuis la cour, aurait été rehaussé d'un niveau au XIX<sup>e</sup> siècle. Des annexes ont ensuite été ajoutées dans la cour.

<sup>1</sup> Le bois gracile et déformé témoigne de la construction rapide de nombreuses charpentes dans la période post-bombardement - *Étude archéologique des bâtiments sis rue de la Gouttière, 17 à 1000 Bruxelles*. Urban/ULB, 2016.

Aujourd'hui, la maison est dépourvue de tout cloisonnement ou décor intérieur. Abandonnée depuis plusieurs décennies, elle présente un état de délabrement avancé, sans pour autant présenter des désordres de stabilité importants.

L'historique de cette demande se résume comme suit :

- . 2008 : avis de principe de la CRMS sur un premier dossier de restauration/rénovation et de réaménagement en logement unifamilial (baies condamnées suite à l'intrusion répétée de squatteurs)<sup>2</sup>,
- . 2012-2013 : avis CRMS conformes défavorable, puis favorable sous conditions sur la demande de permis unique de transformation et restauration de la maison<sup>3</sup>.
- . 2014 : octroi du permis unique (04/PFU/478910, 07/08/2014 : « Transformer et restaurer une habitation classée avec modification de volume »), et réalisation d'une étude archéologique par Urban en 2016<sup>4</sup>,
- . 2016 : procès-verbal d'infraction (PV ISA/2016-24) pour non-maintien en bon état du bien classé, modification de l'aspect architectural de la façade avant et placement de fenêtres de toiture dans le bâtiment avant,
- . Le permis unique de 2014 est prorogé jusqu'en 2017, mais pas mis en œuvre,
- . 2018 : acquisition du bien par le propriétaire actuel et menace par la Ville de Bruxelles de taxes sur les immeubles à l'abandon,
- . 2021 : action d'acquisition/d'expropriation menée par la Ville (cette procédure n'est à ce jour pas clôturée),
- . 2024 : nouvelle demande de permis, objet de la présente demande et visite du bien en présence de la DPC et de l'ISA.

### **LE PROJET**

La demande porte sur la rénovation complète de la maison et son aménagement en logement unifamilial. Le document intitulé « *Étude d'une maison sise rue de la Gouttière, 17 à Bruxelles* », joint à la demande, comprend une analyse historique, matérielle et sanitaire du bâti ainsi que la présentation des options de restauration. Il s'agit d'une reproduction exacte du document figurant dans le dossier de permis unique de 2024, très ponctuellement adapté en fonction des modifications apportées aux plans. En effet, si les options de restauration sont similaires, le projet a, par contre, été modifié concernant les circulations verticales, la configuration de la cour et le cloisonnement des espaces.

La demande renseigne les interventions suivantes :

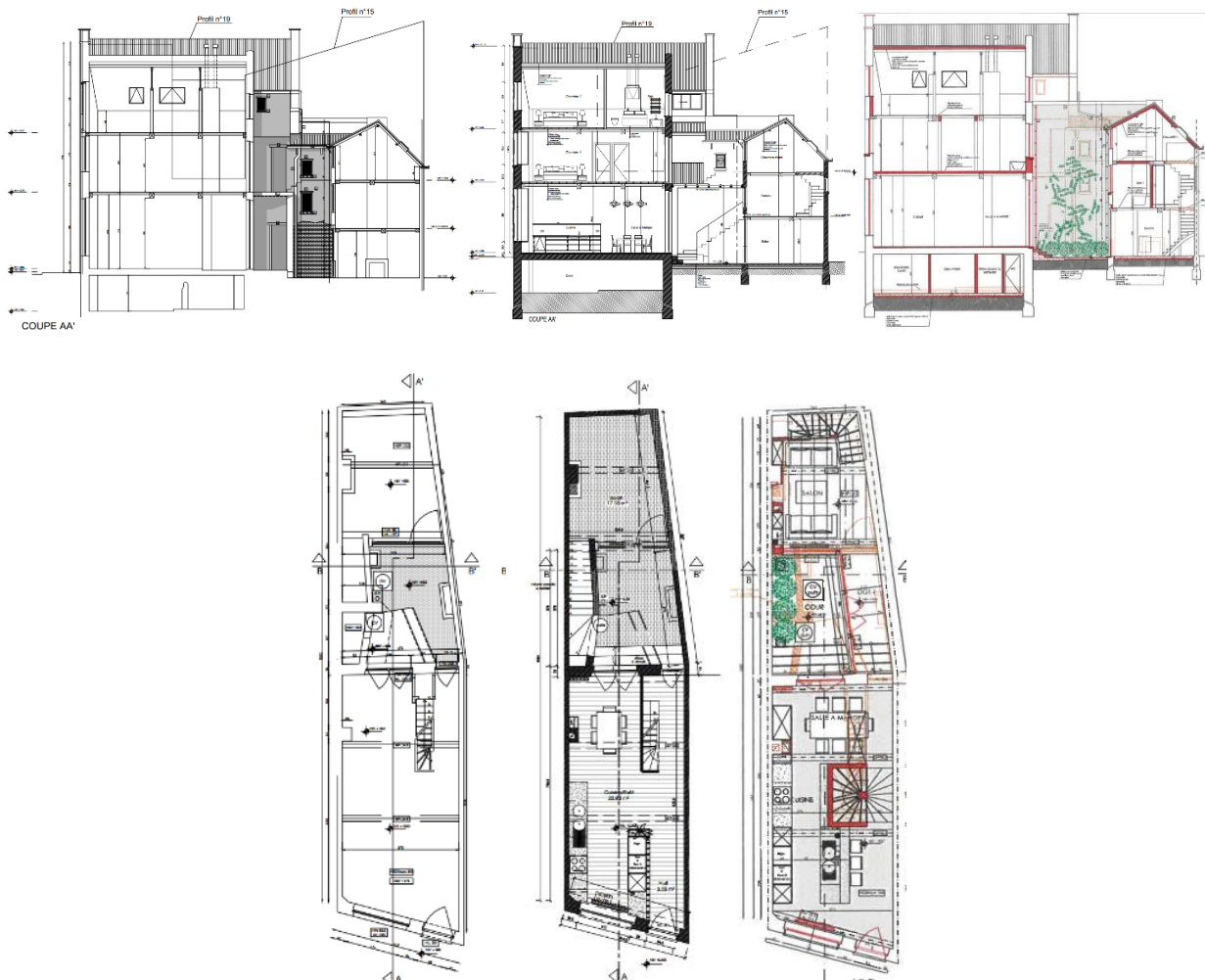
- . restauration de la façade à rue : façade décapée manuellement, pose d'un enduit à la chaux, remplacement des menuiseries (bois, chêne d'Europe et double vitrage), restauration ou remplacement des seuils et des linteaux ;
- . rénovation et isolation de la toiture et installation de nouvelles fenêtres de toit ;
- . couverture de la cour par une verrière ;
- . transformation des façades sur cour et démolition du volume annexé au second étage de la maison avant, maçonneries décapées et traitées avec un enduit à la chaux peint dans une couleur claire;
- . rénovation et réaménagement intérieur:
  - o dans la maison avant : remplacement partiel de l'escalier en conservant son implantation, aménagement de deux salles d'eau aux étages.
  - o dans la maison arrière, création d'un nouvel escalier entre les niveaux +1 et +2, nouvelle annexe côté n° 19 intégrant l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, restauration des maçonneries et enduisage à la chaux, adaptation des sols et traitement ou renouvellement des revêtements.

---

<sup>2</sup> Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 427).

<sup>3</sup> Voir [l'avis conforme défavorable](#) en ligne sur le site de la CRMS (séance 513) ; et [l'avis conforme favorable sous conditions](#) (séance 544).

<sup>4</sup> *Ibidem*



*De gauche à droite, coupes longitudinales et plan du rez-de-chaussée : situations existantes, projet 2024 et projet 2014, documents extraits des demandes respectives*

## **Avis**

**La CRMS émet un avis conforme défavorable.** Elle encourage bien entendu la relance d'un projet de requalification après une longue période d'abandon, et souscrit à l'usage du bien en logement unifamilial, ce qui correspond à ses qualités typologiques et spatiales. Malheureusement, les modifications apportées au projet comparativement à la version du PU délivré en 2014 constituent un appauvrissement sur le plan patrimonial. Le projet, autorisé en 2014, présentait une organisation cohérente et rationnelle des espaces et des circulations, notamment grâce à la suppression des annexes dans la cour. Plusieurs options de 2014 sont aujourd'hui abandonnées, avec le maintien de plusieurs dispositifs architecturalement peu qualitatifs et, pour certains irréguliers d'un point de vue urbanistique. Cette nouvelle approche compromet tant la valorisation patrimoniale du bien classé que le bon aménagement des lieux et la fonctionnalité du futur logement. La Commission demande une révision significative des plans, en s'appuyant sur les principes d'intervention du permis précédent, qui constituait déjà l'aboutissement d'un long processus d'élaboration accompagné et encadré par la DPC et la CRMS (cf. historique du dossier) :

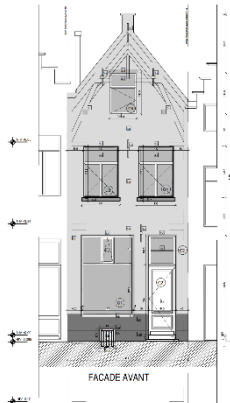
- libérer autant que possible l'espace de la cour,
- rationaliser les circulations verticales des maisons avant et arrière, dans le respect de leur implantation historique,
- préserver la composition des deux façades donnant sur la cour,
- organiser les cloisonnements dans le respect des structures portantes et des fermes anciennes.

Le cahier des charges ainsi que les plans de détails devront également être précisés en concertation avec la cellule travaux de la DPC. Etant donné que le dossier de restauration se base sur celui du permis délivré en 2014, il y a lieu de :

- compléter/mettre à jour les études préalables réalisées en 2013 avec l'étude archéologique de 2016 et revoir les interventions sur cette base le cas échéant,
- mettre à jour l'analyse sanitaire, qui date d'il y a 12 ans, et les nouvelles interventions nécessaires le cas échéant.

Le projet amendé devra aussi intégrer les points suivants.

**\* Améliorer le dessin de la baie de fenêtre de la façade avant du rez-de-chaussée.**



Les options de restauration de la façade, et l'adoption de l'état de 1980 comme période de référence sont acceptées du point de vue patrimonial. Cependant, la baie du rez-de-chaussée, intégrant une imposte avec ouvrant central, ne présente pas la même finesse que le châssis renseigné sur les photos de 1980. Pour éviter des profils visuellement trop impactant, les dessins devront être améliorés en optant soit pour une imposte qui s'ouvre dans son ensemble, soit pour l'intégration d'un châssis basculant au-dessus de la porte.

*Façade à rue vers 1980 (© urban.brussels) et situation projetée extraite de la demande*

**\* Rationaliser les annexes qui donnent sur la cour et les supprimer au maximum.**



Les deux annexes latérales, assez récentes, ne présentent pas de valeur patrimoniale. Elles nuisent à la qualité des espaces ainsi qu'à la composition des façades anciennes et limitent l'apport de lumière dans la cour et les intérieurs qui la bordent. Ceci est aussi le cas de la coursive du premier étage, qui n'est pas indispensable, sur le plan fonctionnel. Pour restituer les qualités spatiales du bâti ancien, le dégagement maximal de la cour est nécessaire, comme c'était prévu par le projet de 2014.

*Articulation des annexes avec la façade arrière de la maison à rue, photo jointe à la demande*

**\* Poursuivre les recherches sur l'intégration éventuelle d'une verrière.**

La CRMS n'est pas opposée au principe d'une verrière couvrant la cour pour autant qu'il s'avère compatible avec un projet de qualité et n'entrave pas la requalification des façades sur cour. Elle devra s'adapter au bâti ancien, être étudiée finement et conçue/positionnée en fonction d'une intégration respectueuse au bâti patrimonial, avec un niveau de détail constructif élevé (position, mise en œuvre, structures, raccords, types de verre, ...) incluant aussi les détails de ventilation des pièces donnant sur la future cour couverte. Ce n'est pas le cas dans le dossier actuel qui n'est pas accepté par la CRMS.



**\* Respecter la composition des deux façades sur cour.**



*De gauche à droite, plans d'élevation de la façade sur cour de la maison avant : situation existante, projet 2024 et projet 2014, extraits des demandes respectives*

La CRMS émet un avis défavorable sur les élévations des façades projetées, qui semblent principalement dictées par l'implantation de la verrière et le choix du maintien des annexes. Elle demande de restaurer les façades en privilégiant la conservation maximale de leur état historique, en s'inspirant du projet de 2014. Pour le bâtiment arrière, il convient de préserver l'ensemble de la porte et des châssis du rez-de-chaussée, qui rappelle probablement une fonction d'atelier et devrait être restauré ou restitué. La baie de la fenêtre de l'étage, probablement d'origine, doit être maintenue.

**\* Rationaliser les circulations verticales.**

L'implantation actuelle des circulations verticales manque de pertinence sur le plan spatial et fonctionnel. Pour retrouver une distribution cohérente dans la maison avant, le nouvel escalier devra être positionné dans la partie centrale de la maison, en accord avec la typologie du bien, et s'insérer entre les éléments de poutraison et les fermes des combles. Dans le bâtiment arrière, les nouvelles circulations verticales doivent être clarifiées en alignant les escaliers reliant le rez-de-chaussée à l'étage et menant aux combles. Cette réorganisation offre l'avantage supplémentaire de libérer et supprimer l'annexe adossée au mitoyen du n°19.

**\* Adapter l'organisation en plan à la logique structurelle et à la travéation en respectant les structures portantes et les fermes.**

- Pour mettre en valeur la qualité de l'espace sous combles et ses fermes apparentes, le cloisonnement devra être réduit au maximum. À tout le moins, chaque ferme devra rester visible. D'un point de vue patrimonial, l'aménagement d'une salle d'eau dans les combles n'est pas une solution optimale (voir aussi avis de principe CRMS de 2008);
- l'organisation de la salle d'eau à l'arrière du premier étage devra être repensée pour mieux s'intégrer à la poutraison. La configuration actuelle n'est pas acceptable d'autant qu'il s'agit d'un espace étriqué sans lumière;
- le maintien de la coursive au premier étage et sa transformation en balcon (avec vue directe sur le voisin) n'apporte aucune plus-value à l'ensemble. Cette dalle devrait être supprimée dans le cadre des travaux de démolition de l'annexe du second étage. En plus d'entraver l'apport de lumière dans la cour, ce balcon étroit, accessible uniquement par un couloir, n'agrémente aucune pièce de vie.

**\* Compléter le plan des toitures**

La CRMS approuve l'implantation de fenêtres de toit en remplacement des petites tabatières, pour autant que leur implantation respecte le rythme de la charpente (chevêtres à aménager entre pannes) et tienne compte des cheminées et du respect des dispositions du Code civil.

**De manière générale, la CRMS encourage le demandeur à poursuivre le projet en vue d'améliorer les performances énergétiques** du bien avec une approche cohérente de l'ensemble du bien. Telles que proposées, elles sont assez limitées au vu des enjeux climatiques actuels.

La demande renseigne l'isolation des toitures par l'intérieur au moyen d'une fibre de bois de 8 cm d'épaisseur, posée entre chevrons. Pour augmenter les performances des toitures, une isolation par l'extérieur pourrait être envisagée, vu que les couvertures seront très probablement renouvelées et démontées. En façades, et au moins pour les façades sur cour, la pose d'enduit isolant est envisageable, comme le suggérait déjà l'avis de la CRMS relatif au permis précédent. Mais cela nécessite d'être étudié finement et en lien avec l'ensemble des interventions, notamment pour s'assurer du bon comportement des maçonneries. A ce sujet, le projet propose la mise en œuvre de nouveaux doubles vitrages performants ( $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), mais aucune étude n'est disponible au sujet du climat intérieur du futur logement. Ce choix n'étant pas sans risques pour la bonne conservation du bâti (report de la condensation sur les murs, risque de pourrissement des éléments structurels en bois ancrés dans la maçonnerie des façades), ce volet du projet devra être étudié plus en détail et de manière globalisée.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [isegura@urban.brussels](mailto:isegura@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)