

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 17/10/2025

N/Réf. : BXL21614_749_PUN
Gest. : AH
V/Réf. : 2043-0621/07/2024-554PR
Corr DPC: I. SEGURA
NOVA : 04/PFU/1964537
Corr DU: N. DE KUIJPER /L. DE TAEYE

BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 17
(= maisons 15 à 19 rue de la Gouttière classées comme ensemble pour totalité)
PERMIS UNIQUE: Rénover une maison unifamiliale
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 17/09/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 17/09/2025, nous vous communiquons l'**avis conforme favorable sous conditions** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/10/2025, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



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.

La demande porte sur la version amendée du projet de restauration et d'aménagement en logement unifamilial du n° 17, rue de la Gouttière. L'opération vise à aménager le futur logement dans les maisons avant et arrière, à restaurer l'enveloppe et les structures portantes anciennes des deux maisons et à intégrer un nouveau volume vitré dans la cour qui sera dégagée de ses annexes.

La précédente version du projet avait reçu un avis défavorable de la CRMS¹ lors de sa séance du 02/04/2025, suite à quoi le demandeur a adapté son projet en application de l'article 177 du CoBAT.

¹ Avis du 02/04/2025 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/740/BXL21614_740_PUN_Gouttiere_17.pdf

Les principales modifications concernent :

- la démolition complète des annexes existantes et la modification des façades sur cour,
- l'aménagement dans la cour d'une galerie vitrée en L,
- le repositionnement des circulations verticales et l'ajustement des plans intérieurs en fonction des structures porteuses anciennes.

Les performances énergétiques du bâti seront améliorées par l'isolation des toitures et, en façades, par la pose d'un enduit isolant à la chaux (type *Fixit*) en remplacement de l'enduit traditionnel initialement prévu.



De gauche à droite, coupes longitudinales et plans du rez-de-chaussée : situations existantes, versions 1 et 2 du projet assorties, pour les plans, du projet de 2014 (en couleur), documents extraits des demandes respectives

La Commission renvoie son avis antérieur pour l'historique et l'intérêt patrimonial du bien ainsi que pour le contexte administratif complexe du dossier. Pour rappel, préalablement à la procédure en cours, la maison, inoccupée depuis les années 1990, avait déjà fait l'objet de démarches entamées dès 2008, conduisant à l'octroi d'un permis en 2014, lequel n'a toutefois jamais été mis en œuvre.

Avis CRMS

La Commission émet un avis conforme favorable sous conditions sur la présente demande.

Elle constate que le projet a évolué dans une direction positive, et répond en grande partie aux principes d'intervention préconisés par la Commission dans son avis précédent, à savoir : libérer autant que possible l'espace de la cour, respecter l'implantation historique des circulations verticales, préserver la composition des façades sur cour, et organiser les cloisonnements dans le respect des structures portantes et fermes anciennes.

Dans cette nouvelle version, la démolition des annexes disparates et peu valorisantes, et la nouvelle organisation spatiale permettent de développer un projet plus cohérent et qualitatif, conciliant le respect de la typologie d'origine du bâti et les exigences de confort du futur logement.

Cependant, la CRMS estime que le projet n'atteint pas encore le niveau d'exigence patrimoniale requis et n'assure pas une requalification suffisante du bâti ancien, en particulier de la cour et du nouveau volume de liaison prévu à cet endroit.

La Commission demande de poursuivre et d'améliorer le projet selon les remarques formulées ci-après, et de fonder les interventions sur un dossier de restauration cohérent et complet, incluant notamment la précision des choix techniques. Tous les documents complémentaires, ainsi que les détails techniques, dessins d'exécution et échantillons de mise en œuvre, devront être soumis à l'accord préalable de la cellule travaux de la DPC.

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



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

Le projet modifié renonce à l'option d'une verrière couvrant l'entièreté de la cour au profit d'une galerie vitrée, implantée en L le long du mur mitoyen côté n°19 et adossée à la façade sur cour du bâtiment à rue. Elle serait conçue avec une structure métal-bois reposant sur une allège pleine enduite, une couverture en zinc et des menuiseries en bois à petites divisions.

La CRMS est favorable à la création d'une nouvelle liaison entre les maisons avant et arrière, sous réserve qu'elle soit implantée contre le mitoyen avec le n°15 (conformément au projet de 2014) et se limite à un simple passage reliant les portes sur cour des deux bâtiments, sans développement en

largeur devant les façades - qui pourront ainsi rester dégagées. Moins invasive, cette configuration respecte davantage la composition des façades sur cour, évite les raccords techniquement complexes et inesthétiques entre la galerie et les menuiseries intégrées aux baies historiques, et améliore l'habitabilité du logement (éclairage naturel et jardin intérieur plus généreux).

Les détails constructifs de la nouvelle galerie devront faire l'objet d'un soin particulier (mise en œuvre, structures, raccords, ...). Ce volet du dossier doit être complété.

*** Respecter la composition des façades sur cour et améliorer le projet des nouvelles menuiseries**



Façade sur cour de la maison avant, photos de l'état renseigné en 2016, extraites de la demande

Le retour à la configuration historique des façades sur cour constitue une amélioration significative par rapport à l'état existant, à condition que les façades restaurées demeurent lisibles et que les baies anciennes soient dégagées au maximum. Comme mentionné ci-avant, la galerie en L compromettrait cette lisibilité et ne peut être acceptée dans sa configuration proposée.

Les menuiseries existantes seront remplacées par des châssis en bois à double vitrage, plus performants sur le plan énergétique, dont certains présentent des divisions en petits-bois. Les modèles renseignés manquent cependant de finesse, en raison du recours à des profils et à des petits-bois structurels trop épais alourdissant le dessin en élévation. La Commission demande d'améliorer les dessins et détails techniques, d'affiner les divisions vitrées et d'assurer une lecture plus légère et fidèle aux modèles anciens.



Verrière de l'ancien atelier, photo extraite de la demande

Ceci concerne entre autres le châssis de l'ancien atelier situé dans la maison arrière, actuellement composé d'un cadre en bois à petits-fers. Il est demandé d'améliorer le projet et d'affiner le dessin pour respecter la finesse et conserver l'apparence d'un châssis ancien. Ainsi, il serait envisageable de renoncer à des petits-bois structurels au profit d'éléments factices, comme des profils collés assortis d'intercalaires, reproduisant fidèlement les profils et divisions d'origine, sans pour autant compromettre la qualité patrimoniale de l'ensemble.

Le châssis sur cour du second étage de la maison avant devra reprendre les divisions figurant dans le projet de 2014, plus cohérentes avec la composition de la façade.

*** Respecter la composition de la façade sur rue**

Le projet n'ayant pas évolué sur ce point, la CRMS réitère sa demande précédente d'améliorer le dessin de la baie du rez-de-chaussée. Celle-ci intègre une imposte avec ouvrant central, qui ne présente pas la même finesse que le châssis renseigné sur les photos de 1980. Pour éviter des profils visuellement trop marqués, 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.

*** Préciser les mesures pour l'amélioration des performances énergétiques**

Le projet actuel intègre plusieurs mesures d'amélioration des performances énergétiques du bâti. Il s'agit d'une évolution positive pour autant que la question thermique soit abordée de manière globale, comme demandé par la CRMS dans son avis précédent, afin de prévenir des modifications de l'équilibre hygrothermique du bâtiment pouvant entraîner, à terme, des dégradations (condensations interstitielles, sources de moisissures à l'intérieur, dégradation des enduits, ...) Les coupes dans le complexe de toiture de chacun des bâtiments et de la nouvelle galerie, ainsi que la mise en œuvre de l'enduit isolant prévu en façades doivent, par ailleurs, être détaillées.

*** Préciser les interventions au niveau des planchers**

Selon la demande « *le plancher en bois [des niveaux +1 et +2] sera rehaussé de 12 cm [pour le passage des techniques], en plaçant un panneau en Multiplex sur le gîtage existant, surmonté de lambourdes, qui recevront un panneau acoustique sur lequel reposera le nouveau plancher en chêne.* ». Aux étages inférieurs, la structure resterait apparente (poutres et lambourdes du plancher ancien), tandis qu'un faux-plafond serait suspendu entre les gîtes.

La CRMS n'est pas opposée au principe d'une rehausse des planchers. Toutefois, la pertinence de cette intervention doit être vérifiée au regard des hauteurs libres sous l'entrait de chaque ferme au niveau des combles, et au droit des allèges des baies de façade. Les coupes cotées devront être transmises pour vérification et approbation par la DPC.

Quant au traitement du dessous des planchers, la solution d'intercaler une section de faux-plafond entre chaque gîte apparaît visuellement incohérente et patrimoniallement peu pertinente. Comme alternative, deux options sont envisageables :

- 1° surhausser les planchers en conservant le gîtage et la sous-face du plancher apparentes,
- 2° installer un faux plafond continu fixé sous les gîtes, ne laissant visibles que les poutres maîtresses, et permettant d'y dissimuler les techniques, sans surhausser les planchers.

Du point de vue patrimonial, la première option, avec le gîtage apparent, est jugée la plus intéressante et devrait être privilégiée dans toute la mesure du possible.

*** Préciser le volet du dossier relatif aux techniques de restauration**

Afin de fonder les interventions par un dossier de restauration cohérent et d'assurer leur mise en œuvre selon les règles de l'art, la CRMS demande de corriger et de préciser les aspects suivants du dossier et de les soumettre à l'accord préalable de la DPC.

- Enduits isolants : adapter et détailler les prescriptions techniques du cahier des charges en fonction du type d'enduit (isolant, de type FIXIT) retenu.
- Finition des façades enduites : opter de préférence pour une peinture minérale au silicate, plus durable et plus facile d'entretien qu'une peinture à la chaux.

- Étanchéité des façades du bâtiment avant : prévoir une protection en zinc, cuivre ou plomb avec casse-goutte sur les rampants des façades avant et arrière, pour une meilleure durabilité et intégration visuelle.
- Pignons : enduire également la face arrière des pignons (côté toiture), à l'identique de la face avant.
- Murs mitoyens sur cour : remplacer l'enduisage prévu par un simple badigeon à la chaux naturelle, technique traditionnellement utilisée pour ce type de mur.
- Charpente du bâtiment avant : compléter la restitution des deux aisseliers manquants, par la restitution des contreventements reliant les arbalétriers inférieurs à la panne médiane.
- Fenêtres de toit (une ouverture dans chaque versant): fournir des renseignements complémentaires sur leur nouvelle implantation, afin de vérifier le respect du rythme des pannes (chevêtres à aménager entre pannes),
- Revêtement intérieur des versants de toiture : exécuter celui-ci au moyen de plaques de plâtre, et non d'un treillis de type stucanet à enduire, comme le mentionnent à tort certains documents — cette contradiction entre plans et cahier des charges devra être corrigée.

Enfin, la CRMS relève que le dossier de restauration « Étude d'une maison » présente encore plusieurs imprécisions, incohérences et contradictions avec les plans et/ou le cahier des charges, par exemple : la mention de simple vitrage au lieu du double prévu, la référence à un treillis type stucanet alors que les plans indiquent des plaques de plâtre, la prévision d'une étude stratigraphique sur une porte d'entrée disparue, ainsi que l'absence de représentation d'une des fermes du bâtiment avant sur la coupe longitudinale.

Il est important d'effectuer les corrections utiles, et de les soumettre pour approbation à la DPC pour garantir la cohérence du dossier remis à l'entreprise en charge des travaux.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : isegura@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be