

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/276085  
D.M.S. : is/2043-0621/01/2011-011  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1614/s.513  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Gouttière, 17. Transformation et restauration.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
(Dossier traité par O. Maroutaeff à la D.U. / I. Segura à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 12 janvier 2012, sous référence, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 janvier 2012, concernant l'objet susmentionné.

***En effet, si le programme d'occupation, déjà approuvé par la CRMS dans son avis de principe du 23/01/2008, est tout à fait adapté au bien et favorable à sa bonne conservation, la partie du dossier relative à sa restauration est, par contre, très problématique et propose de nombreuses options d'intervention inadaptées aux spécificités de la construction. La Commission ne peut dès lors se prononcer favorablement sur la demande et émet une série de recommandations – reprenant celles formulées par la DMS dans son rapport – afin que le demandeur puisse amender favorablement le projet et réintroduire une nouvelle demande de permis dans les meilleurs délais.***

#### **I. CONTEXTE ET 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.

La DMS a complété les données historiques par certains documents et clarifié les conclusions à en tirer : 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.

Considérant la situation du bien dans le cœur historique de la ville, sa proximité immédiate de l'Overmolenwycket (poterne de la 1<sup>ère</sup> enceinte datant du XIII<sup>e</sup> siècle) et de 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 propose de faire réaliser une étude complète du bâti, ce que la CRMS encourage pleinement. L'étude historique entamée par l'auteur de projet et complétée par la DMS pourra ainsi être davantage approfondie. Les informations que recèlent encore les lieux pourront être collectées et éventuellement utilisées pour affiner le projet.

Cette recherche comportera une étude archéologique complète du bâti, ainsi qu'une campagne de fouille 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. La DMS évalue en ce moment la possibilité de prendre en charge ces recherches archéologiques via un marché public.

## **II. 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 mur 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. La CRMS tout comme la DMS juge ces options satisfaisantes. Elle note que l'on créera ainsi une nouvelle articulation entre bâtiment principal, cour et bâtiment arrière et un fonctionnement certes inédit depuis la construction des lieux, mais permettant néanmoins 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. Ces choix avaient d'ailleurs déjà été validés dans son avis de principe émis en 2008. Ils permettent d'inscrire harmonieusement le projet dans les lieux en respectant leur histoire et en garantissant aux habitants confort et fonctionnalité.

Le projet de restauration comme l'étude sur laquelle il se fonde sont, par contre, globalement très médiocres (nombreuses lacunes et erreurs de diagnostic, propositions de restauration incohérentes...) et traduisent le manque d'expertise de l'auteur de projet dans le domaine de la restauration. La CRMS tout comme la DMS ne peut que le déplorer. Elle approuve et reprend l'ensemble des remarques et recommandations formulées par la DMS et destinées à rectifier le projet de restauration tant au niveau des plans et détails que des techniques. Elle demande que le projet soit adéquatement corrigé de manière à être réintroduit rapidement. Les remarques et recommandations sont les suivantes.

### **III. REMARQUES DE LA CRMS SUR LES OPTIONS DU PROJET DE RESTAURATION**

#### **1. Façade à rue du bâtiment avant**

##### **a) Etat :**

La façade (maçonnerie de briques espagnoles avec sous-bassement et éléments d'encadrement des baies en pierre blanche) est revêtue d'un cimentage. Ce cimentage a été en partie déroché récemment.

Il existe une série de photos d'archives intéressantes de cette façade qui permettent de tirer plusieurs informations pour sa restauration :

- la photo du Comité d'Etude du Vieux Bruxelles, datant du début du siècle ;
- une série de photos de l'IRPA datant de 1945 ;
- une photo prise en 1980 lors de l'inventaire de Bruxelles (voir en annexe).

Il apparaît ainsi que l'enduit de façade a été renouvelé entre 1945 et 1980. Sur les photos de 1900 et 1945, des encadrements moulurés sont visibles autour des baies du 1<sup>er</sup> étage (probablement réalisés en enduit), l'ensemble des baies (vitrine du rez-de-chaussée, fenêtres de l'étage et baie meunière) sont munies d'un appui saillant (il n'est pas possible d'en déterminer le matériau). La menuiserie de la vitrine a disparu, elle est cependant encore visible sur la photo de 1980. La porte et son imposte sont encore en place, en très mauvais état (il s'agit probablement des menuiseries déjà présentes au début du siècle). A l'étage les menuiseries sont récentes (oscillo-battant avec poignée en alu) mais leur composition (2 ouvrants surmontés d'une imposte) est analogue à celle des menuiseries anciennes (fermeture des ouvrants à gueule de loup et pompe pour quincaillerie) que l'on discerne encore sur les photos de 1945 et 1980. La baie du soupirail a apparemment été largement élargie entre 1900 et 1980.

##### **2) Le projet prévoit :**

- la restitution d'un cimentage lisse moyennant le décapage préalable des surfaces de cimentage non adhérentes, le nettoyage approfondi des briques et pierres blanches alors à nu (micro-sablage), le remplacement à l'identique des briques trop abimées, la restauration par masticage minéral des pierres blanches en mauvais état, le rejointoyage (on utilisera un mortier à la chaux traditionnel, donc ne contenant pas de ciment), la consolidation du cimentage ancien conservé par injection de résine époxydique à basse viscosité, le complément du cimentage ancien par un nouvel enduit sur les parties mises à nu, le placement de nouveaux châssis de facture traditionnelle (cf. ci-dessous).

##### **3) Position de la CRMS :**

- **Enduit** : l'instar de la DMS, la CRMS approuve la restitution d'un enduit. La façade étant aujourd'hui en grande partie déjà dérochée, l'option d'un dérochage complet du cimentage encore en place pourrait exceptionnellement être envisagée plutôt que sa conservation partielle. Ainsi des essais de dérochage pourraient être programmés en début de chantier. S'il s'avère possible de dérocher sans endommager le support, cette option devra être retenue : il serait alors possible de revenir à une enduisage traditionnel à la chaux (chaux faiblement hydraulique) nettement plus favorable à la conservation de la façade.

- **Microsablage** : la CRMS, comme la DMS, s'oppose au nettoyage approfondi par microsablage du support déroché (totalement inutile) et également à l'injection de résine époxydique pour consolider le cimentage s'il était conservé.

- **Seuils** : la mise en place de nouveaux seuils en pierre de Gobertange (pour un seuil, plusieurs blocs assemblés « collés-brochés »), légèrement saillants (1,5 cm), et non enduits, est prévue.

La CRMS s'y oppose, cette proposition n'ayant aucun fondement historique et ne correspondant d'ailleurs à aucun des usages constructifs traditionnels. La CRMS propose que soient restitués les appuis saillants visibles sur les photos de 1900 et 1945, soit en enduit, soit en pierre bleue.

- **Linteaux** : concernant le remplacement des barres métalliques par des barres en acier inoxydable, la CRMS estime que si l'état des barres le permet, leur restauration in situ doit être privilégiée.

- **Trous de boulins** : la CRMS est opposée au bouchage des trous de boulins au moyen de briques identiques à celles des façades. Les trous de boulins font partie de la physionomie et de l'histoire de la façade. Côté extérieur, ils peuvent être obturés au moyen de clapet en fonte ou de caches en bois.

- *Soupirail* : le traitement de la baie (dimensions ?) et le type de châssis qui y est prévu doivent être précisés.

- *Mise en peinture de la façade* : l'étude propose une peinture à l'huile de lin tandis que le cahier des charges décrit une peinture à la chaux. Le cimentage n'est plus aujourd'hui revêtu d'aucune couche de finition mais entre 1900 et 1945, l'enduit était peint dans une teinte claire. La CRMS souscrit donc à la mise en peinture de l'enduit au moyen d'une peinture à la chaux de teinte blanche ou blanc cassé. Cette peinture sera appliquée de manière traditionnelle à la brosse. Concernant le soubassement, voir les remarques ci-dessous sur l'anti-graffiti.

- *Anti-graffiti* : la pose d'un anti-graffiti sur le soubassement, jusqu'au seuil de la fenêtre du rez-de-chaussée tel que proposé est une mesure inadéquate. La rue semble effectivement exposée à ce type de déprédation. Cependant protéger uniquement le soubassement paraît nettement insuffisant. Il serait plus opportun pour ce dernier de revenir à une solution historique : entre 1900 et 1945, il apparaît peint dans une teinte foncée jusqu'au seuil de la baie du rez-de-chaussée. En 1980, le soubassement l'est également mais jusqu'à une hauteur moindre. La CRMS demande de revenir à la situation 1900-1945. Le type de peinture à appliquer et sa teinte devront être précisés.

L'application d'un anti graffiti pourra être envisagée de façon complémentaire, mais alors jusqu'à un niveau plus élevé (linteaux des baies du rez-de-chaussée ou appuis de celles de l'étage). Concernant le cordon de fils (probablement de télévision) fixé en façade sur toute la largeur de la maison et qui crée une démarcation particulièrement inesthétique, il serait opportun de profiter du chantier pour imaginer un passage plus discret de ceux-ci (éventuellement par l'intérieur). Des contacts devraient alors être pris dès le début du chantier avec les organismes concernés.

- *Châssis* : pour ce qui est des menuiseries, le projet appelle de nombreuses remarques.

La CRMS, comme la DMS, ne s'oppose pas à ce que de nouvelles menuiseries soient réalisées, étant donné le manque de qualité des châssis en place, sauf pour la porte d'entrée : cet élément (porte et imposte) est probablement celui du début du siècle. La Commission demande d'envisager sa restauration en remplaçant uniquement les éléments défectueux ou manquants.

Le dessin de la menuiserie de l'ancienne vitrine n'est pas satisfaisant (hors proportion, peu pratique d'utilisation). La CRMS comme la DMS propose de revenir à un châssis dans l'esprit de celui encore présent en 1980 : fixe en partie basse surmontée d'une baie d'imposte dont la traverse se trouvera au niveau de celle de la porte. Il serait possible de prévoir une partie ou l'ensemble de l'imposte ouvrante (de type tombant) pour ventiler l'espace intérieur.

La CRMS n'est pas non plus satisfaite du dessin de la menuiserie de la baie meunière. D'après les photos, sa typologie n'a pas changé depuis 1945 : un simple ouvrant surmonté d'une imposte. Elle demande donc, comme la DMS, que l'auteur de projet se réoriente vers une solution analogue (éventuellement en simplifiant le dessin de l'ouvrant et en abandonnant les petits bois).

Concernant les autres châssis à réaliser, le dossier comporte d'importantes contradictions : il propose tantôt (options de restauration de l'étude historique p.48) de nouveaux châssis en chêne, avec un détail type de châssis XIXe (avec mouluration intérieure intégrant les briquets, profil à gueule de loup), tantôt des éléments de type actuel en méranti (métré 5.1.1. + document intitulé « Plans châssis » à la fin du cahier des charges). La Commission ne peut en aucun cas souscrire à l'utilisation de méranti dans ce bien classé. Elle insiste pour que des châssis en chêne de type traditionnel tels que proposés dans les options de restauration de l'étude historique soient mis en oeuvre. Les subventions concernant la restauration des menuiseries (80%), ne pourront être octroyées que si une mise en oeuvre et des détails d'exécution traditionnels sont respectés, tel le détail type transmis, avec assemblage par tenons et mortaises. Les quincailleries devront également être de type traditionnel (gonds de type briquet, pompe...). Il est évident que les oscillo-battants sont totalement exclus.

La CRMS souligne, par ailleurs, que l'intégration d'un double vitrage (épaisseur minimale 22 mm) n'est pas envisageable dans les châssis en chêne proposés. De plus, un tel vitrage, trop isolant par rapport au reste du bâtiment, induirait probablement des phénomènes de condensation préjudiciables sur les murs intérieurs. C'est d'ailleurs probablement pour éviter ce problème qu'un système de ventilation double flux est envisagé dans l'ensemble du bien (cf. métré joint au CdC 10.1). La CRMS est opposée à l'installation d'un tel système dans le bien classé. Elle demande d'y renoncer et préconise de recourir, pour équiper les châssis, à un vitrage feuilleté dont le coefficient de résistance sera un peu inférieur à celui des façades.

- Mise en peinture des châssis : la Commission ne souscrit pas à la teinte anthracite proposée pour la mise en peinture des châssis car elle ne correspond à aucune réalité historique. Une stratigraphie réalisée au niveau de la porte pourrait donner une information sur l'état fin XIXe siècle. Mais le recours à une teinte blanche ou blanc cassé, habituelle pour ce type de bien et donc plus cohérente du point de vue patrimonial, peut être envisagé.

## **2. La façade sur cour du bâtiment avant**

Cette façade en maçonnerie de briques espagnoles est revêtue d'un enduit à la chaux peint également à la chaux (peinture jaune datant d'après 1953). L'enduit a été en partie déroché, il est manquant sur plus de la moitié de la surface.

La CRMS, à l'instar de la DMS, demande que la philosophie de restauration soit adaptée à ce cas particulier: un dérochage complet des parties d'enduit subsistantes pourra être effectué car l'intervention n'entraînera pas de dégâts au support (vu que l'enduit est à la chaux). Un renouvellement complet de l'enduit, à l'identique, pourra être effectué, à l'aide d'un enduit à la chaux faiblement hydraulique. Aucun « vernis d'adhérence » ne sera accepté pour améliorer l'adhérence de l'enduit. Seuls des matériaux et mises en œuvre traditionnels seront autorisés.

Pour le reste, les mêmes remarques que celles formulées pour la façade avant restent de rigueur : pas de micro-sablage des briques avant réenduisage, pas de nouveaux seuils en pierre de Gobertange, mortier de rejointoyage sans ciment, trous de boulins à maintenir, peinture à la chaux sur l'enduit, etc.

L'auteur de projet propose de maintenir les seuils et linteaux des baies à obturer. S'agissant de baies récentes et peu qualitatives, la CRMS estime qu'il n'est pas utile de les conserver (sauf si leur démontage est susceptible de mettre en péril les ouvrages adjacents).

Elle demande, par ailleurs, que le ragréage de la baie du pallier de l'ancien escalier qu'il faut obturer le soit à l'aide de briques identiques aux existantes (comme spécifié dans les options de restauration de l'étude historique p. 46) et non à l'aide de blocs en terre cuite tel que prévu dans le métré (2.4.8.2.)

Concernant les menuiseries, la CRMS constate que les proportions des baies du rez-de-chaussée et de l'étage ne sont pas satisfaisantes. Jusqu'en 1953, l'étage était pourvu d'une fenêtre et non d'une porte-fenêtre. Elle demande donc que l'allège en briques soit restituée.

Pour la baie du grenier, la CRMS juge qu'un simple ouvrant serait plus en accord avec les dimensions existantes.

Elle réitère les mêmes autres remarques que celles émises pour les menuiseries de la façade avant au niveau de l'essence de bois, de la mise en œuvre traditionnelle, des détails d'exécution, du choix du vitrage, des quincailleries et du refus des oscillo-battants.

## **3. Façade sur cour du bâtiment arrière**

Comme la façade sur cour du bâtiment avant, cette façade (maçonnerie de briques espagnoles) est revêtue d'un enduit à la chaux peint également à la chaux. Les mêmes remarques sont d'application pour sa restauration que celles formulées ci-dessus.

La CRMS, souligne, comme la DMS, des erreurs de diagnostic concernant la façade au niveau du rez-de-chaussée : une poutrelle métallique soutient la façade sur toute sa largeur au dessus du rez-de-chaussée. Le châssis de type atelier est fixe en bois et muni de petits fers métalliques. Deux carreaux sont ouvrants au niveau des petits fers. Quant à la porte, elle est également en bois. Il n'existe pas de colonne métallique entre la fenêtre et la porte. Un pilier en béton a été coulé (probablement après 1953) à gauche du châssis qui a alors été amputé de son montant gauche.

La CRMS souligne des incohérences dans le dossier concernant la restauration/le renouvellement de ce châssis. En effet, le métré à l'art. 5.1.5. signale que sa partie fixe sera en acier laqué à coupure thermique (comme les châssis du nouveau passage couvert à construire dans la cour), tandis que les options de restauration décrites dans l'étude historique p.49) prévoient de restaurer ce châssis et de le munir de double vitrage, ce qui s'avère totalement irréaliste (de même l'installation d'un vitrage feuilleté dans les petits fers est illusoire) tout comme sa restauration au vu de son état.

La CRMS demande donc que le traitement du châssis de cette baie soit précisé dans la prochaine demande. En tout état de cause, l'installation d'un élément en acier laqué à coupure thermique n'est pas souhaitable.

La CRMS demande, en outre, de rectifier le châssis du 2<sup>e</sup> étage en simple ouvrant (comme c'est le cas actuellement).

Les remarques formulées pour les menuiseries des autres façades au niveau de l'essence de bois, de la mise en œuvre traditionnelle, des détails d'exécution, du choix du vitrage, des quincailleries et du refus des oscillo-battants restent d'application.

#### **4. Façade arrière du bâtiment arrière**

La DMS a pu accéder au 1<sup>er</sup> étage condamné au moyen d'une échelle. Elle a pu constater que la baie donnant anciennement sur la Senne et que l'auteur de projet croit condamnée est toujours présente et munie d'une simple ouvrant (vitrage opalin). A l'instar de la DMS, la CRMS demande, que cette baie, témoin intéressant de l'histoire des lieux, soit maintenue. Une proposition devra donc être faite pour ce châssis et les plans intérieurs (raccord avec le nouvel escalier) devront être adaptés en conséquence.

#### **5. Aménagement de la cour et du nouveau passage couvert**

Le projet prévoit le nivellement de la cour, la création d'une galerie couverte reliant le rez-de-chaussée de la maison avant à celui de la maison arrière ainsi que l'enduisage et la peinture des murs mitoyens (options de restauration de l'étude historique p. 47). Or, le métré indique qu'un cimentage est prévu pour les murs contre terre de ce passage (2.7.3.2.2.). La Commission ne souscrit pas à cette option et demande de recourir uniquement à un enduisage traditionnel à la chaux pour les murs de la cour comme pour les façades.

Concernant le niveau de la cour, la CRMS souligne qu'aucun sondage n'ayant été réalisé lors de la phase d'étude, les niveaux de fondations des murs mitoyens et des façades sont inconnus à ce jour. Elle demande que ces niveaux soient repérés par sondages et que les plans soient adaptés en conséquence de manière à ne établir le niveau de la cour plus bas.

#### **6. Bâtiment avant – intérieur**

Il est prévu d'abaisser le sol de la cave de 40 cm selon les options de restauration de l'étude historique mais le métré indique qu'il s'agit en fait d'un décaissé de 70 cm ! (2.2.2.2.1.). Comme pour la cour, aucun sondage préalable n'a été réalisé pour déterminer le niveau des fondations existantes et le niveau de la nappe aquifère. La CRMS estime que cette excavation est fort importante. Elle ne pourra y souscrire qu'à condition que les niveaux des fondations existants soient établis plus bas que la profondeur totale de la fouille. ne soit pas dépassé. Par ailleurs, elle se demande si les différentes couches isolantes prévues au sol et nécessitant en partie cette excavation sont indispensables (5 cm bricaillons/5cm lit de sable/étanchéité/isolation 4 cm/2eme étanchéité/béton 15 cm/chape en béton lissé 7 cm). Le dossier devrait être adapté sur ce point.

Une nouvelle cage d'escalier sera créée au centre du bâtiment. La nouvelle trémie traversera les 2 planchers des étages dont il ne subsiste que les poutres et les solives. La CRMS réitère sa demande, déjà formulée dans son avis de principe de 2008, de récupérer les solives enlevés pour le percement de la nouvelle trémie et de les réutiliser pour la fermeture de la trémie de l'escalier actuel à supprimer.

Concernant les planchers, si les poutres et solives des étages sont encore en place, les planches des planchers anciens ont disparu. Le projet prévoit la pose sur les solives de panneaux de mdf, de lambourdes, d'un panneau acoustique puis seulement d'un nouveau plancher en chêne. Ce dispositif entraînera la surélévation du plancher de 12 cm. La CRMS s'interroge sur ce dispositif qui semble 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, surtout au dernier niveau sous toiture. 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.

La toiture sera isolée sur sa face intérieure au moyen de laine de verre d'une épaisseur de 17 cm et les velux existants remplacés à l'identique. La finition intérieure de la toiture sera ensuite réalisée au moyen d'un treillis métallique de type stucanet revêtu d'un enduit à la chaux. La CRMS s'interroge ici aussi sur l'épaisseur de l'isolation prévue, qu'elle estime très importante au regard de l'espace intérieur disponible. L'intervention aura, de plus, pour effet de dissimuler une partie de la charpente, pourtant remarquable. La CRMS suggère de placer l'isolant entre les pièces de charpente de manière à en conserver la lecture et de permettre la ventilation des bois côté intérieur. Elle déconseille l'emballage complet à l'aide d'un enduit sur treillis.

Au niveau de chacune des 2 fermes, l'aisselier situé côté mitoyen avec le n°15 est manquant (probablement suite à un démontage visant à permettre une circulation le long de ce mitoyen). Ces éléments doivent être restitués sur le modèle de leur pendant.

La CRMS souscrit à l'enduisage à la chaux prévu pour l'ensemble des maçonneries anciennes intérieures.

#### **7. Bâtiment arrière – intérieur**

Au niveau du rez-de-chaussée, le sol serait décaissé sur 30 cm pour permettre que soit coulée une nouvelle dalle de béton.

Pour ce qui est des planchers des étages, la même intervention est prévue que dans le bâtiment avant. Or, les planches des planchers sont ici encore présentes et les hauteurs sous plafond réduites. La CRMS juge donc cette intervention particulièrement inadéquate.

Une nouvelle cage d'escalier sera aménagée et sa trémie sera délimitée des pièces de vie et de nuit par un nouveau mur en maçonnerie. La CRMS estime que le recours à des matériaux légers serait préférable.

Concernant la fenêtre présente dans le mur arrière au 1<sup>er</sup> étage qu'il convient de maintenir (cf. point 4 ci-dessus), son interaction avec l'escalier devra être étudiée et les plans de l'escalier éventuellement amendés de manière à assurer son maintien et un agencement global cohérent.

#### **IV. REMARQUE SUR LE CAHIER DES CHARGES**

La Commission constate que le cahier des charges comporte bon nombre de postes qui sont étrangers au projet de restauration du n°17, rue de la Gouttière. Elle demande qu'il soit strictement adapté au projet en question et qu'il ne mentionne donc que les techniques propres au chantier de restauration qui fait l'objet de la présente demande. Les postes du cahier des charges, comme ceux mentionnés dans le métré, devront également être corrigés en fonction des remarques et recommandation formulées dans le présent avis. Les postes du CdC devront tous préciser la localisation des interventions qu'ils concernent (dans le dossier actuel, seul le métré localise les interventions prévues).

La Commission constate, en outre, que deux métrés ont été joints au dossier (dont l'un intégré au cahier des charges) qui présentent des options d'intervention divergentes. On constate notamment que celui du CdC propose une ventilation double flux tandis que le second une ventilation simple flux dans le bien (10.1) ; le nouvel escalier à créer dans le bâtiment avant est en hêtre dans le premier et chêne dans le second, etc. (23.1.1.2.)

La Commission demande qu'un seul métré reflétant les options d'intervention retenues dans le cahier des charges soit joint à la nouvelle demande.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme I. Segura / Mme S. Valcke / A. De Grave  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme O. Maroutaëff  
- Concertation de la Ville de Bruxelles