

S.P.R.B. – B.D.U. – D.M.S.
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur f. f.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : JFL/2043-0621-02/2012-039PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1615/s.546
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. rue de la Gouttière, 19. Restauration et transformation en logements
Demande d'avis de principe de la CRMS
(gestionnaire du dossier : Jean-François Loxhay)

En réponse à votre lettre du 29 novembre 2013 sous référence, reçue le 2 décembre, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en séance du 4 décembre 2013 conformément au prescrit de l'article 177 § 2 du Cobat.

Contexte

Le bien concerné par la demande est un immeuble datant de l'ancien régime, classé en totalité par arrêté du 11/09/2003, comme ensemble avec les n°15 et 17 de la même rue et le n°21 de la rue du jardin des Olives.

Il se compose d'une maison avant et d'une cour arrière dans laquelle se dresse sur deux niveaux une annexe sous appentis qui lui est adossée et qui date du XXe siècle. Le reste de la cour est couvert par un appentis en structure légère.

La maison comporte un sous-sol (caves voûtées d'un berceau en brique sous la partie arrière de la maison), un rez-de-chaussée, un étage et un niveau sous combles. La façade à rue se termine par un pignon à gradins. La toiture en bâtière est couverte de tuiles.

Transformées au XIXe siècle, les fenêtres de la façade à rue ont perdu leurs croisées de pierre et les ouvertures du rez-de-chaussée ont été redimensionnées. Les façades ont, par ailleurs, été cimentées.

A l'intérieur, les niveaux hors sol s'organisent en deux pièces en enfilade. L'escalier, probablement refait fin XVIII^e ou courant XIXe siècle, se compose de deux volées droites, le palier intermédiaire étant au niveau du 1^{er} étage de l'annexe située dans la cour.

Deux conduits de cheminée appuyés contre le mitoyen avec le n°21 traversent les étages. Dans les combles, les fermes de charpente ne sont pas visibles du fait de l'habillage en place mais la structure ancienne est probablement encore existante.

L'immeuble a fait l'objet de petites interventions de rénovation (installation de cloisons et de faux-plafonds devant les structures d'origine) début 2013 visant à remettre en location les logements des étages et à rentabiliser le bien. Il n'a dès lors pas été possible de procéder, à ce stade, à l'étude archéologique du bâti. Néanmoins, à l'heure actuelle, plusieurs études préalables ont d'ores et déjà été réalisées qui sont jointes au dossier (une étude historique, une étude stratigraphique et une étude sanitaire, et qui ont pu guider l'avant-projet).

Projet

Le projet prévoit principalement les interventions suivantes :

- La restauration de la façade à rue pour laquelle plusieurs types de « restitutions » sont proposés. Il est, en tout état de cause, prévu de dérocher l'enduit de ciment actuel qui semble peu adhérent, de restaurer les maçonneries de briques et les pierres de façade, et de remettre un enduit minéral traditionnel à base de chaux sur l'ensemble.
- La transformation de la façade arrière qui donnait autrefois sur la Senne et qui débouche aujourd'hui sur un mur bloquant toute vue en fond de parcelle. Il est proposé de démolir l'annexe existante en mauvais état et de reconstruire un nouveau volume d'emprise identique. Il est également prévu d'y installer une isolation couplée à la pose de châssis en alu performants.
- La rénovation des logements (1 par étage + duplex dans les combles) tout en conservant la lecture de l'habitation et son organisation autour de l'escalier qui sera entièrement restauré.
- L'isolation des appartements du point de vue acoustique et la mise aux normes RF induisant des interventions au niveau des planchers dont ne seraient conservées que les solives.

Avis de la CRMS

1) Restauration de la façade à rue

La restauration de la façade à rue vise la mise en valeur de l'esthétique caractéristique de cette habitation perpendiculaire du XVIII^e siècle du centre-ville bruxellois. Plusieurs options de restitution sont envisagées après décapage du cimentage qui semble, au vu des sondages effectués, peu stable sur l'ensemble de la façade.

a. décapage

Le dérochage du cimentage de la façade semble être nécessaire au vu de son manque d'adhérence à de nombreux endroits mais aussi et surtout en raison de la détérioration des éléments de façade, en briques et pierre, qui semblent résulter de la concentration d'humidité derrière la couche de ciment.

Des tests de dérochage doivent absolument être prévus afin de s'assurer que l'opération n'occasionne pas de dégradations sévères et irrémédiables à la façade.

b. types de restitution

Plusieurs options sont proposées dans le cadre de la restauration de la façade :

- 220 B : restitution de la situation actuelle avec faux appareillage tracé dans l'enduit dans le registre supérieur ;
- 221 B : restauration de la façade originelle sans application d'un nouvel enduit (et donc sans réelle protection des matériaux de façade qui sont en mauvais état) et aussi sans les croisées de pierre des baies de fenêtres ;
- 222 B : application d'un nouvel enduit fin (sorte de badigeon de 3 mm) sur l'ensemble de la façade avec un supplément d'enduit (2 mm) sur les bandeaux horizontaux en vue de souligner la modénature de la façade ;
- 223 B : application d'un nouvel enduit fin (3 mm) sur l'ensemble de la façade avec un supplément d'enduit (2 mm) sur les pierres de décor en les soulignant avec un léger relief, soulignant les reliefs dus aux différents matériaux mis en œuvre. Cette option vise à se rapprocher de la solution 221 B mais en veillant à appliquer un fin enduit assurant la protection – et d'unification (nécessaire pour cacher les interventions de restauration) – des matériaux de façade

A l'instar des demandeurs, la CRMS demande de privilégier la solution 222 B qui s'avère la plus cohérente des 4 propositions. Elle correspond au type de transformations dont de nombreuses façades de maisons de l'ancien régime ont fait l'objet à l'époque néoclassique.

Elle assurera, par ailleurs une unification et une protection des matériaux de façade. La CRMS insiste, dans ce cadre, pour que l'enduit soit suffisamment épais pour assurer son rôle protecteur des matériaux de façade qui devront être restaurés et consolidés au préalable.

Par ailleurs, un enduit de 5 mm d'épaisseur n'est plus un chaulage et sera difficile à mettre en œuvre en tant qu'enduit dressé en une seule couche. Soit il suivra le relief du matériau, ce qui

risque d'amener une certaine mollesse dans le trait, soit il devra être plus épais et s'en affranchir, ce que la Commission préconise aussi en raison de l'état des briques après dérochage.

c. châssis

Le rappel des croisées dans le modèle des châssis à restituer n'a sans doute pas de sens étant donné que les baies du rez-de-chaussée ont été modifiées et ne sont plus dans leurs proportions d'origine (cf. pp. 13 et 15 de l'analyse matérielle de la façade, « sleuf » 2 et 4).

L'intégration d'un modèle de châssis plus simple à 8 jours et imposte, correspondant à la même époque que celle privilégiée pour la restauration de l'enduit de façade est préconisée.

Concernant la porte d'entrée, la Commission constate que l'élément en place présente une composition adéquate. Elle demande de la prendre comme modèle pour la nouvelle porta à placer en remplacement.

2) Façade arrière et annexe

La Commission n'a pas de remarque concernant la nouvelle annexe projetée en remplacement de l'existante.

Concernant les transformations prévues en façade arrière de l'immeuble, elle constate, par contre, que les nouveaux châssis prévus en remplacement des existants ne seraient pas de composition traditionnelle mais présenteraient de grands jours, parfois dépourvus de divisions et/ou d'imposte, plutôt censés s'harmoniser vraisemblablement avec l'expression contemporaine de la nouvelle annexe qu'avec la typologie néoclassique prise comme référence pour le reste de la restauration. La Commission ne souscrit pas à cette approche et demande de faire preuve de cohérence. concernant les nouveaux châssis à placer en façade arrière, qui devront être de même typologie que ceux de la façade à rue. La baie du dernier étage devra conserver sa forme actuelle cintrée avec arc surbaissé (et qui répond, en symétrie, à celle de la façade à rue).

3) Isolation thermique des façades par l'intérieur

L'option de l'isolation intérieure prévue par le projet est évoquée mais pas documentée : il serait question de doubler les façades par une paroi isolante sans que cette intervention soit détaillée. En tout état de cause, la Commission n'approuve pas ce mode d'isolation car il risque d'augmenter l'humidité et les chocs thermiques dans les façades, ce qui pourrait entraîner, à moyen ou long terme, des pathologies et des problèmes de conservation aux maçonneries et aux enduits de façade. Une isolation par l'extérieur est toujours à privilégier quand elle est possible. Dans le cas présent, cette option pourrait éventuellement être envisagée surtout en façade arrière, étant donné qu'il est question de dérocher le cimentage existant pour le remplacer par un nouvel enduit. La CRMS invite le demandeur à vérifier avec la DMS si des enduits isolants de composition traditionnelle ayant fait leur preuve sont disponibles sur le marché et pourraient être utilisés dans le cadre du présent projet de restauration (plutôt qu'un enduit classique peu performant sur le plan thermique).

4) Aménagements intérieurs

a. programme d'occupation

Dans l'aménagement du logement du rez-de-chaussée, l'annexe accueille la fonction de cuisine. L'accès à celle-ci se ferait par la reprise des premières marches de l'escalier menant à la cave, ce qui rendrait l'accès à cette petite cave périlleux, voire impossible. La fenêtre de la façade arrière du bâtiment principal devenant une porte-fenêtre, il serait préférable d'envisager, dans la volumétrie générale de la nouvelle annexe, l'aménagement d'un passage repris sur la cour (et largement vitré sur celle-ci) plutôt que sur la cage d'escalier, sous le premier palier. Cette solution présenterait évidemment l'inconvénient de déplacer la façade arrière au rez-de-chaussée et de rétrécir un peu la cour, mais assurerait une beaucoup plus grande fluidité spatiale au rez-de-chaussée et permettrait de conserver le plan de la façade arrière derrière la cage d'escalier. La Commission demande d'étudier cette option.

Le premier étage reçoit un studio de 34,5m², le premier étage de l'annexe un local technique et le deuxième étage un studio de 31,6 m² bénéficiant d'une terrasse sur le toit de l'annexe. La seule disparition notable d'une cloison supposée ancienne concerne le mur perpendiculaire à la rue, dans le plan d'une ferme, au 2e étage qui séparait le plateau en trois locaux, plutôt qu'en deux aux étages inférieurs.

La Commission n'a, à ce stade, par de remarque à formuler sur l'aménagement des logements si ce n'est concernant la suppression quasi systématique des cheminées qu'elle ne peut cautionner. Les cheminées font partie de la composition spatiale de ce type de maison et de leur typologie. Elles peuvent, en outre, être utilement reconverties en conduits techniques ou gaines de ventilation. La Commission plaide donc pour leur maintien et leur réutilisation dans le cadre du projet.

Elle se réjouit, par ailleurs, du maintien de l'escalier XVIIIe et de sa restauration

b. Isolation RF et acoustique des logements

Pour des raisons de coupure anti-feu, les planchers seraient intégralement démontés et remplacés par des panneaux de matériaux résistant au feu (panneaux type Promatect), sur les solives remises de niveau : un plancher léger prendrait place sur les panneaux et à la face inférieure du plancher, on poserait un faux-plafond qui ne laisserait voir que les sommiers.

Cette manière de procéder à l'avantage de proposer une barrière étanche au feu efficace parce que continue et permettant d'éviter l'interférence de faux-plafonds trop bas avec les fenêtres hautes des façades. L'inconvénient est malheureusement la perte systématique des planchers anciens et leur remplacement par un parquet neuf de faible épaisseur (l'essentiel de la hauteur disponible, traditionnellement de 20 à 23mm, étant absorbé par le calage de mise à niveau ainsi que la hauteur du matériau coupe-feu.

Or, l'étude sanitaire réalisée par l'auteur de projet renseigne dans tous les locaux un plancher en bon état ou bon état présumé. Il serait dès lors regrettable de condamner tous ces planchers anciens et la CRMS souhaite que soit explorée la possibilité de mettre en œuvre une coupure RF par la face inférieure des planchers, contre les solives, entre les sommiers, de manière à ce que les planchers puissent être conservés, même s'ils doivent être déposés et reposés par endroits pour une remise à niveau et un calage.

5) Etude archéologique du bâti

Il n'a, à ce stade, par encore été possible de procéder à l'étude archéologique du bâti.

Cette étude, prévue par le projet, est indispensable aurait dû être menée au stade de l'avant-projet afin de pouvoir établir un inventaire des éléments appartenant à la structure primitive du bâtiment comme les planchers et plafonds, la charpente, les maçonneries intérieures et extérieures. En l'absence, on laissera le bénéfice du doute aux éléments en place puisque le bien est classé pour totalité.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : JF Loxhay