

Ministère de la Région de Bruxelles-  
Capitale  
A.A.T.L.  
Direction des Monuments et des  
Sites  
A l'attention de M. G. Van  
Cauwelaert, Directeur  
CCN – 80 bte 1, rue du Progrès  
1035 Brussel

Bruxelles,

Vos réf. : Albin Thomas / 2083.0005  
Nos réf. : AVL / GM – GAN2.12-352  
Annexe : 1 copie du dossier

Concerne: Ganshoren. Ferme Paelinck sise 26, rue Demesmaeker et 90, rue Pampoel.  
Projet de réhabilitation en deux logements.  
Avis de principe de la CRMS du 25.08.2004 (point III.10).

Monsieur le Directeur,

Comme suite à votre demande du 30 juillet 2004, la Commission royale des Monuments et des Sites a émis les remarques suivantes lors de la séance du 25 août 2004 sur le projet modifié.

Un premier dossier de demande de principe avait été examiné par la CRMS le 9 juin dernier. A cette occasion, une série de remarques avait été formulée afin de guider l'auteur de projet dans la conception du projet et d'attirer son attention sur les grandes caractéristiques patrimoniales du bien et du site protégés.

Tout en répondant ponctuellement à certaines des réserves précédemment prononcées, le projet tel qu'actuellement dessiné ne tient pas compte de l'esprit-même des propos de la CRMS qui visaient une conservation intégrée des caractéristiques patrimoniales du bâtiment tout en admettant des transformations importantes. La CRMS insiste sur le fait qu'il faut conserver la lisibilité des particularités propres au bâti existant : il s'agit d'une ancienne ferme dont les combles étaient utilisés comme remise. Cet étage n'était donc que faiblement éclairé ; la toiture devra également être rendue à sa stricte typologie d'origine. L'ancienne grange contribue aussi à cette caractérisation. La remise en place de sa porte est primordiale.

Enfin, les abords devront être adaptés au site formé de prairies pâturées.

La CRMS invite le demandeur et son architecte à examiner la possibilité de restreindre le programme d'occupation des lieux pour répondre plus facilement aux exigences posées par la protection de l'ensemble formé par la ferme et le site qui l'entoure.

De ce préalable, découlent de nouvelles remarques.

## 1. Les toitures

Dans son dernier avis, la CRMS regrettait « l'installation d'une douzaine de vélux dans les pans avant et arrière de la toiture. Elle en demandait la suppression totale en façade avant et la plus grande diminution possible en façade arrière ».

En façade avant, la remarque a été strictement observée mais de nouvelles ouvertures sont apparues juste en-dessous de la sablière. Cette manière de procéder ne peut pas être avalisée par la CRMS : il s'agit de maintenir les caractéristiques essentielles de la ferme et de limiter le plus possible les ouvertures donnant sur les anciennes remises (maintien de la situation existante) d'autant que les nouvelles baies donnent sur des espaces plus largement éclairés par d'autres façades (cas des chambres) ou qu'il s'agit d'espaces d'importance secondaire (hall de nuit et dressing).

En façade arrière, l'auteur de projet a augmenté le nombre de vélux au lieu de le diminuer (10 ouvertures, y compris celles de l'annexe, à la place de 5). La CRMS réitère donc sa remarque. Il convient aussi de ne pas introduire de nouveaux percements dans les toitures des annexes.

Le 9 juin, la CRMS avait demandé que « le débordement de la toiture soit scrupuleusement respecté (sans gouttière), le raccord entre les tuiles et la maçonnerie des pignons simplement comblé avec un mortier à la chaux, etc. »

La CRMS se voit dans l'obligation de répéter sa remarque : le débordement de la toiture sans gouttière fait partie des dispositifs d'origine à maintenir pour conserver la très grande simplicité des éléments constructifs de la ferme. Ce débordement était accompagné par un traitement du sol particulier (gravillons formant drain). Cet aménagement pourra être développé en travaillant le sous-sol. L'établissement d'un plan des abords (à joindre à la demande d'avis conforme) sera aussi instructif à cet égard. Ce problème de récolte des eaux de toitures pourrait aussi être étudié sur base d'un nouveau détail à mettre au point (chenal à intégrer dans la toiture).

## 2. Les façades

La nouvelle proposition concernant le traitement des ouvertures de l'ancienne grange n'est pas satisfaisante pour la CRMS. L'ancien percement (3 m de hauteur sur 2,60 m de largeur) serait remplacé, en façade avant, par trois ouvertures dimensionnées sur des baies standards de 2,10 m de hauteur. La CRMS demande que le principe de l'ancienne porte soit respecté (éventuellement utilisée comme « volet »). L'étude du traitement de la baie en façade arrière sera elle aussi poursuivie selon cette méthode.

La CRMS avait souhaité que « la typologie des nouvelles menuiseries rencontre les caractéristiques particulières (rurales) du bâtiment. ... De ce fait, on évitera de placer des portes entièrement vitrées. »

L'oculus pour éclairer la mezzanine de la grange doit également être abandonné.

La CRMS réitère sa remarque.

En considérant les travaux exécutés au Kriekenboom, ancienne auberge, très comparable dans sa typologie, son état de dégradation et son environnement rural à la ferme Paelinck qui ont abouti à la banalisation du site et à l'altération de ses anciennes caractéristiques patrimoniales, la CRMS enjoint la DMS d'être particulièrement vigilante dans le suivi de ce dossier qui se révélera sans aucun doute difficile.

La CRMS se tient à votre disposition pour accompagner l'auteur de projet et le propriétaire dans les prochaines démarches qu'il mèneront pour faire aboutir leur ambitieux projet.

Veillez croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de notre considération.

Anne VAN LOO,  
Secrétaire.

Jacques DEGRYSE,  
Président.