

Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 16/PFU/277763
N/réf. : gm/UCL2.2/s.485
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLÉ. Avenue De Fré, 44. Restauration de la « Ferme Rose ». Demande de permis unique. **Avis conforme de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 6 septembre 2010, réceptionnée le 7 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en ses séances du 22 septembre et du 6 octobre 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis conforme favorable sous réserve.**

La demande porte sur la restauration des façades et toitures ainsi que sur le réaménagement intérieur des ailes sud et ouest de la ferme Rose, classée dans sa totalité comme monument, y compris ses abords immédiats. La demande inclut également quelques interventions pour protéger provisoirement les ruines des ailes est et nord en postposant les projets précédents, qui prévoyait la couverture par une toiture de l'aile nord et la reconstruction de la grange. Dans son avis de principe du 11 septembre 2009, la CRMS avait émis d'importantes réserves sur les interventions prévues pour ces deux ailes et demandé de profondément revoir le parti adopté pour cette partie de la ferme. Suite à cet avis, la Commune a décidé d'exclure ces volumes de la présente demande et de se limiter à une protection des ruines sans ajout de nouvelles constructions. La Commission regrette que le projet introduit ne couvre pas l'ensemble des bâtiments de la Ferme Rose. Elle encourage la Commune à élaborer, dans les meilleurs délais et en tenant compte de ses recommandations antérieures un dossier de demande permis unique pour ces deux autres ailes.

Pour ce qui concerne la présente demande, la Commission estime que le dossier est de manière générale bien documenté, en particulier pour ce qui concerne le volet restauration qui est fondé sur une analyse approfondie de la situation existante (différentes études préalables) et des pathologies que présentent les bâtiments. Pour ce qui concerne les nouveaux aménagements intérieurs et certaines transformations des façades, la CRMS se pose, par contre, une série de questions importantes. Celles-ci portent, entre autres, sur les techniques spéciales et les conséquences de certaines interventions prévues dans ce cadre. Ces questions sont précisées ci-dessous et devront faire l'objet de réponses adéquates avant le début du chantier. Enfin, la Commission ne s'oppose pas au principe de prendre des mesures de protection temporaires des ruines. Elle s'interroge toutefois sur l'efficacité de certaines interventions prévues à ce sujet. Dès lors, la CRMS émet un avis conforme favorable sous une série de réserves. Cet avis fait suite à une réunion qui s'est tenue le 29/10/2010 en présence des auteurs de projet ainsi que de représentants de la DMS et de la CRMS. Au terme de cette réunion, les auteurs de projet ont introduit un document écrit répondant à la plupart des questions que se posaient la CRMS et la DMS. ***Ces réponses ont été intégrées dans le présent avis. Elles doivent toutefois encore être concrétisées par le biais de plans modificatifs, de détails et de descriptions qui doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS (procédure des plans modificatifs prévus par l'art. 191 du Cobat).***

Façades et toitures

- Restauration des parements

De manière générale, la CRMS approuve les traitements qui sont mis en avant pour la restauration des parements de façade. On propose, en outre, de recouvrir les maçonneries de brique par un badigeon à la chaux teinté dans la masse (couleur brique), ce qui s'avère la technique la plus adéquate pour assurer leur bonne conservation. En effet, les briques se sont fortement dégradées en raison de leur porosité (il s'agit de briques peu cuites) et de la présence de sels, ce qui motive la décision de les consolider. L'application d'un durcisseur (de type silicate d'éthyle) ne semble, dans ce cas précis, pas une bonne solution étant donné qu'il risque d'amplifier certains phénomènes de dégradation en surface (efflorescences superficielles, augmentation de la gélivité en surface, etc.), ce qui ne serait pas le cas d'un badigeon à la chaux aérienne.

Si l'application d'un badigeon semble la manière la plus adéquate de consolider les maçonneries de brique au stade actuel du dossier, la CRMS soulève toutefois certaines questions à ce sujet. Elle s'interroge tout d'abord sur le choix de la teinte de ce badigeon. On souhaite, en effet, recouvrir les parties en briques par un badigeon qui imite la couleur des briques afin de ne pas modifier radicalement l'aspect actuel des façades. Or, l'étude stratigraphique et les sources iconographiques montrent que les bâtiments ont été recouverts dans le passé d'un chaulage blanc (trois premières couches) ou rose (les couches ultérieures). Ces couches semblent avoir recouvert l'ensemble des parements, y compris les pierres naturelles. L'ajout d'un badigeon en teinte brique (uniquement sur les briques) ajouterait donc une nouvelle « couche » aux bâtiments et ne correspondrait pas à une période de référence bien documentée de l'histoire du bâtiment. La pose de badigeons partiels ne semble pas non plus une mise en œuvre traditionnelle qui couvrirait habituellement l'ensemble du parement (parties en briques tout comme parties en pierre naturelle). Cette mise en œuvre risque, par ailleurs, d'entraîner des problèmes de gestion et d'entretien (écoulements sur la pierre naturelle de la « couche sacrificielle »). Ceux-ci ne semblent pas avoir été pris en compte au stade actuel du dossier.

La Commission estime donc que la réflexion sur la période de référence et la teinte des façades n'est pas aboutie au stade actuel du dossier et demande de la poursuivre. L'unique argument développé pour proposer une teinte brique (à savoir la réticence pour un changement radical de l'aspect du bâtiment) semble trop sommaire pour motiver l'introduction de cette nouvelle « couche ». La CRMS estime qu'il y a lieu de prendre les aspects développés ci-dessous en considération avant de prendre une décision définitive à ce sujet.

La Commission s'interroge sur la nécessité d'appliquer le badigeon sur l'ensemble des façades des deux ailes : les parements en brique des façades déjà restaurées (et décapées?) par Lemaire (façade de l'aile sud et du retour d'angle avec l'aile ouest) présentent-ils un même degré de dégradation que celles qui n'ont pas encore été restaurées? Est-ce que la consolidation des maçonneries se justifie de la même façon dans les deux cas? ***Cet aspect devrait être mieux documenté et inclus dans la réflexion sur la finition des façades.***

Toutes les maçonneries seront nettoyées par microgommage (sans eau) ou hydrogommage (avec eau) à basse pression. Le cahier des charges (voir art. (04)112) indique que la patine des briques ne peut être abîmée ou enlevée. Des essais de nettoyage détermineront le choix de la méthode et des paramètres de réglage (granulats, pression, distance de travail) ; ***le résultat des ces essais doit être soumis à l'approbation préalable de la DMS.***

Les briques qui présentent une pulvérulence telle qu'un remplacement est inévitable seront démontées et remplacées à l'aide d'un modèle de briques similaires (format, propriétés physiques et aspect) à celles d'origine. Les zones dégradées concernées par cette intervention ont été repérées sur les élévations. ***Un échantillon des briques de remplacement doit être soumis à l'approbation de la DMS.***

Les pierres blanches d'angle et de soubassement seront réparées ou remplacées selon leur état. Une inspection préalable doit déterminer les zones à rejointoyer, à réparer au mortier, les pierres à renouveler, les nouvelles pierres à mettre en œuvre et les épinglages à effectuer. Ces méthodes n'appellent pas de remarques particulières. ***La Commission demande toutefois que celles-ci soient appliquées suivant une méthodologie et des critères précis, à définir préalablement et à soumettre à l'approbation de la DMS.*** Le rapport de l'étude lithologique préconise l'application d'un hydrofuge (voir p. 69 du rapport : « *Si les pierres doivent être laissées apparentes, après le nettoyage, une consolidation et une hydrofugation sera indispensable* ») ainsi qu'un anti-graffiti. L'auteur de projet a retenu l'ensemble de ces traitements.

La Commission n'encourage pas l'application d'un anti-graffiti de manière systématique, celui-ci changeant inévitablement l'aspect de surface de la pierre. L'environnement dans lequel se trouve le bâtiment ne semble, par ailleurs, pas justifier un tel traitement, d'autant que les photos annexées au dossier ne montrent pas de trace de vandalisme.

La question du traitement des pierres devrait également être liée à la réflexion sur la finition des façades : si un retour à un badigeon dans une des teintes historiques (blanc cassé ou rose) est finalement retenu, il semble que, historiquement, on devrait également l'appliquer sur les parties en pierre. Dans ce cas, l'application d'un durcisseur sur les pierres deviendrait probablement inutile.

Au vu des considérations précédentes la Commission estime qu'il serait plus prudent d'attendre les résultats de la restauration des parements (nettoyage, remplacement de briques, restauration des pierres, etc.) afin de prendre une décision définitive quant aux modalités d'application d'un badigeon ainsi que sur la teinte que celui-ci devrait recevoir. Elle plaide toutefois d'ores et déjà

en faveur d'un badigeon complet des parements des ailes sud et ouest, dans une teinte choisie en fonction des résultats de l'étude stratigraphiques. Elle demande, en tout état de cause, de prévoir cette possibilité comme une variante dans le cahier des charges et l'appel d'offre et de tenir compte, dans ce cas, d'une restauration moins « profonde » des parties en pierres naturelle. Il semble, en outre, que ce choix pourrait aussi avoir un effet budgétaire favorable.

- Baies de façades

. Les châssis existants (parties déjà restaurées par R. Lemaire) seraient conservés et restaurés. Afin d'améliorer leur performance, on propose d'appliquer, du côté intérieur du châssis, un survitrage sur le châssis (cadre en bois ouvrant). ***La Commission approuve le principe de cette intervention mais demande d'étudier un châssis plus mince ayant moins d'impact sur la surface vitrée des châssis existants*** (par exemple en utilisant des profils métalliques comme proposé dans la réponse des auteurs de projet).

Aux endroits où les châssis ont disparu et dans les nouvelles baies à créer (notamment dans l'aile ouest), on propose de placer des nouveaux châssis en chêne, qui s'inspirent des modèles existants et seraient équipés de double vitrage. ***La Commission constate toutefois qu'il s'agirait des châssis « à l'allemande »; elle demande de prévoir des modèles traditionnels dont les détails doivent être soumis à l'approbation préalable DMS.***

. le projet prévoit la création de 3 baies étroites dans la façade est de l'aile ouest (pour mieux éclairer le futur logement du concierge) ***La Commission souscrit à la création des 3 nouvelles baies dans la façade est, telles que proposées.***

On propose également la mise en œuvre d'un grand châssis vitré dans le « pignon » (historiquement il s'agit d'un mur intérieur) de l'aile ouest. Renseignement pris, la partie supérieure de ce mur, n'existerait plus mais serait simplement constituée d'un bardage en ardoises artificielles placées sur une structure légère en bois. C'est cette structure qu'on propose de remplacer par un vitrage. La Commission estime que l'intervention projetée est quelque peu disproportionnée compte tenu qu'elle n'éclairerait qu'un seul local (local 2.13). La Commission ***demande d'intervenir de manière plus modeste et de prévoir une baie présentant une typologie plus neutre et de dimensions réduites*** (permettant un éclairage normal du local ainsi que l'accès au nouvel escalier de secours qui est également prévu contre ce mur). Elle insiste aussi sur le caractère provisoire de cette intervention.

Les détails de la nouvelle baie et du châssis, revus selon les recommandations précédentes, doivent être soumis pour approbation préalable à la DMS. La CRMS demande également de réduire l'impact de l'escalier de secours en lui donnant un aspect le plus discret possible.

. Le projet prévoit de rouvrir certaines baies qui ont été murées, notamment dans la façade ouest de l'aile ouest. La Commission, qui ne s'oppose pas à ces réouvertures, estime que les nouvelles menuiseries devraient être plus respectueuses de la typologie du bâtiment et des anciennes menuiseries. En effet, la majorité des baies (exceptée la porte E04) serait entièrement vitrée, notamment les portes E07 et E02 qui remplaceraient d'anciennes portes en bois. La Commission estime que les nouvelles menuiseries dessinées dans le projet donneraient à cette façade un aspect peu congru qui ne correspondrait pas au caractère plutôt fermé des façades extérieures de la ferme. ***Elle demande donc de revoir le dessin des deux portes vitrées et de les remplacer par des portes en bois*** (partiellement vitrée, éventuellement, dans la partie supérieure). Enfin, la Commission constate la suppression, dans la même façade, de deux baies situées sous la corniche (E08) qui constitue un élément caractéristique de la ferme (baie du « fénil », par où l'on rentrait foin). ***La***

Commission ne souscrit pas à cette intervention et demande de conserver les baies existantes et de l'équiper d'un châssis adéquat. Les auteurs de projet se sont déclarés d'accord avec ces modifications et introduiront des nouveaux détails pour ces points.

. La grande double porte de la façade nord de l'aile sud, qui constitue l'entrée au théâtre (porte coulissante en bois) serait dédoublée par un châssis vitré à l'intérieur (détails 51-53). **La Commission estime que le nouveau châssis modifierait la perception de la façade, chaque fois que les panneaux coulissants seront ouverts et la baie vitrée visible (c'est-à-dire, la plupart du temps). La CRMS demande d'étudier une solution plus discrète et de la soumettre à l'approbation préalable de la DMS.** Les auteurs de projet ont confirmé qu'un nouveau détail avec des profils (métalliques) plus minces sera étudié.

. Porche

- Le projet prévoit de supprimer les contreforts en béton qui se situent de part et d'autre du porche (côté cour) et qui constituent des éléments peu valorisants pour la façade est de l'aile ouest (côté cour). A cette fin, le linteau en bois existant serait remplacé par une poutre en béton apparent ; 4 colonnes en béton seraient placées à l'intérieur des maçonneries et liaisonnées à l'aide de tirants métalliques aux structures existantes. **La Commission ne s'oppose pas au principe de cette intervention, qui constituerait une amélioration de la situation existante. Elle s'interroge cependant sur la nécessité de remplacer le linteau en bois ancien par un linteau en béton. Elle demande d'étudier la possibilité de conserver le linteau en bois, qui semble constituer un élément ancien de la ferme et dont la logique constructive pourrait être établie.** En effet, la Commission constate que le plan et l'élévation sont contradictoires pour ce qui concerne l'intervention sur le porche: sur le plan, la baie existante du porche, côté cour, est élargie (en supprimant le pan de mur situé sous la partie droite du linteau en bois existant) contrairement à ce qui est dessiné sur l'élévation (où ce pan de mur est conservé). Cette contradiction doit être levée. **Il apparaît en tout cas à la Commission qu'il s'agit d'une partie de mur ancien qui doit, dès lors, être conservé.** Il semble, en outre, que du côté gauche, une partie du mur ait été enlevée dans le passé pour élargir le passage du porche (au moment où on a placé les contreforts en béton?), ce qui expliquerait à la fois la différence de largeur entre les deux baies du porche (côté extérieur et côté cour) et le fait que le linteau en bois existant se situe du côté gauche à ras de la baie. Ne serait-il pas opportun, dans ce cas, de rétablir le pan de mur du côté gauche (en symétrie avec le côté droit)? Cette intervention ne permettrait-elle pas de conserver le linteau en bois? Les auteurs de projet souscrivent à cette modification importante et présenteront une nouvelle solution permettant de conserver le linteau en bois.

- Du côté de la cour, le porche serait équipé d'une nouvelle grille. La CRMS ne s'oppose pas au principe même de prévoir un dispositif pour fermer le porche mais elle estime qu'une grille ne conviendrait pas dans ce cas précis et ne s'inscrirait pas dans la typologie d'une ancienne ferme. En effet, ce type de porche était habituellement fermé par des doubles portes en bois du côté extérieur et du côté de la cour. Une photo datée de 1905 (photo 25 de l'étude historique) montre d'ailleurs encore cette situation. **La Commission demande donc de restituer cette situation (double porte en bois), et ce au moins du côté de la cour.** Cette modification du projet aurait aussi l'avantage de créer une plus grande cohérence entre les façades de la cour (cf. la double porte en bois qui constitue l'accès au théâtre dans l'aile sud) et de ne pas introduire une confusion visuelle avec la fermeture des ruines, où on prévoit également d'installer des grilles (cf. infra). Les auteurs de projet se déclarent d'accord avec cette modification et introduiront de nouveaux détail pour la fermeture du porche par un portail en bois, adapté à la typologie de la ferme.

- Toitures

La restauration des toitures peut être acceptée. La Commission ne s'oppose pas à la création d'une nouvelle cheminée pour autant qu'elle réponde aux besoins d'une nouvelle installation technique adaptée au bâtiment et à son nouveau programme (cf. infra). Le projet propose, en outre, la mise en œuvre d'une isolation conséquente, répondant aux exigences de l'ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments et améliorant la performance acoustique de la toiture, qui impliquerait un surhaussement de toiture de ca. 6 cm. La Commission est favorable au principe d'isoler les toitures, car cela permettra de diminuer de manière efficace les pertes énergétiques du bâtiment. Elle **demande toutefois d'étudier une isolation qui respecte le gabarit des toitures** (ce qui éviterait la modification de certains détails, tels que les raccords avec les lucarnes et la partie supérieure de la frise en brique qui termine le pignon de l'aile sud), **même si celle-ci ne répondrait pas entièrement aux normes de la PEB** (ce qui peut faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un bâtiment classé). Les matériaux mis en œuvre pour l'isolation acoustique devraient également être revus afin de les rendre plus performant sur ce point.

Réaménagement intérieur

De manière générale, les interventions prévues à l'intérieur des deux ailes concernées sont plus importantes dans l'aile ouest que dans l'aile sud qui avait déjà fait l'objet d'une restauration lourde dans les années 1970. L'aile ouest et notamment sa partie arrière présente, en effet, un état de dégradation très avancée.

La Commission peut accepter le projet de réaménagement intérieur dans ses grandes lignes, mais s'interroge toutefois sur une série d'interventions qui lui semblent trop lourdes ou trop peu documentées. Dans ce cadre, elle formule les questions et les réserve suivantes :

- Le projet prévoit l'implantation dans l'aile ouest d'un nouveau noyau de circulation (escalier et ascenseur). Celui-ci serait implanté dans la travée qui jouxte le porche (4^e travée) en remplacement de l'escalier existant en béton de la 2^e travée). Cette intervention comprendrait aussi la création de 2 nouveaux accès dans le passage couvert (un accès public et un accès direct vers les caves). Bien qu'il s'agisse d'une transformation conséquente (création d'un ascenseur), elle présente l'avantage d'améliorer considérablement le fonctionnement des différentes activités prévues dans le bâtiment (théâtre, salle d'exposition, etc.) et de mieux utiliser les espaces. **La CRMS souscrit, dès lors, à cette intervention.**

- Dans la partie arrière de l'aile ouest (partie située au nord du porche) on prévoit, au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un logement pour le concierge. Bien qu'il s'agisse d'une partie très délabrée du bâtiment, qui nécessite effectivement une remise en état complète, cette partie se présente comme une des parties les plus authentiques du bâtiment (pas restaurée par R. Lemaire). Si la Commission ne s'oppose pas à la fonction de logement prévue dans cette partie, elle constate toutefois que le projet risque d'effacer une série de traces archéologiques et de supprimer des éléments anciens pouvant avoir un intérêt. Ces éléments, tels qu'un escalier, des cloisons, une cheminée une poutre en bois, des anciens enduits intérieurs, etc., sont toutefois peu documentés dans le dossier et n'ont pas fait l'objet d'une étude archéologique poussée. **La Commission estime que cette partie de l'aile ouest devrait faire l'objet d'une telle analyse afin de permettre d'identifier et de conserver au maximum les éléments présentant un intérêt. Elle demande d'associer à cette étude la cellule Archéologie de la DMS qui devrait aussi accompagner le chantier. Elle demande également d'intervenir au maximum avec des matériaux traditionnels**

dans ce volume et d'éviter, par exemple, l'utilisation du béton (prévu pour les nouveaux escaliers).

- Au rez-de-chaussée de l'aile sud, on prévoit l'installation d'un nouveau bloc sanitaire au milieu de l'espace constitué par le futur foyer et arrière-scène. **La Commission estime que cette implantation est malheureuse et demande de la revoir.**

- Les étages des deux ailes seraient principalement destinés à accueillir des espaces d'expositions ainsi que des espaces de bureaux (aile sud) et un bar. La Commission accepte cette affectation qui permettrait de mettre davantage en valeur les espaces sous charpente. Elle s'interroge toutefois sur l'étendue des travaux de renforcements des planchers. Il s'avère que la structure du plancher du 1^e étage est sous-dimensionnée pour accueillir une fonction publique. Afin de conserver la structure d'origine (poutres et gîtes qui présentent une flèche importante) on propose de renforcer la structure par-dessus, ce qui permettrait de préserver l'aspect du plancher vu du rez-de-chaussée et d'y insérer, par la même occasion, une isolation acoustique. Cette intervention se limiterait à l'aile ouest et à la partie publique de l'aile sud. Dans l'autre partie de cette aile, on conserverait les planchers en l'état. La différence de niveau entre ces deux parties sera rattrapée au moyen d'une légère pente. **La Commission approuve les interventions sur les planchers.**

- dans le local 2.1 du 1^e étage de l'aile sud une cheminée disparaîtrait (bien qu'elle soit conservée dans le local correspondant au rez-de-chaussée). Selon les auteurs de projet, il s'agit d'une erreur de dessin : la cheminée existante dans ce local sera conservée. **Le plan en question doit être corrigé sur ce point.**

Techniques spéciales et performance énergétique

Une partie importante des interventions projetées à l'intérieur des deux ailes découle de la volonté de transformer la construction en un bâtiment très performant au niveau énergétique. Dans cet objectif, on souhaite équiper les deux ailes d'un système de chauffage à double flux avec ventilation forcée et récupération de chaleur. La nouvelle installation technique nécessite la création d'une nouvelle cave, la mise en place d'importantes gaines techniques ainsi que la prise de mesures considérables pour isoler le bâtiment. **De manière générale, la Commission s'interroge sur l'ampleur des nouvelles installations techniques, qui semblent démesurées par rapport au programme (une petite salle de spectacle et des espaces d'exposition) prévu dans les deux ailes concernées.** Selon les auteurs de projet, les installations techniques n'ont pas été calculées sur des occupations « maximales » des salles, mais sur l'estimation d'un usage « normal ». La Commission constate toutefois que les combles sont fort sollicités par toutes sortes d'activités qui nécessitent d'importantes interventions sur le bâtiment (isolation acoustique, ventilation forcée, etc.). Elle demande à la Commune d'être attentive à ce point et de ne pas renforcer davantage le développement d'activités dans les combles.

Si la Commission ne s'oppose pas à la création d'une nouvelle cave pour héberger les nouvelles installations techniques et l'installation d'un système de ventilation forcée, elle demande toutefois de limiter ces installations au strict nécessaire pour garantir un usage adapté aux lieux. Dans ce cadre, elle s'interroge en particulier sur le placement de grilles de reprise et d'évacuation d'air dans le site, ce qui ne figure pas sur les plans introduits. Ces grilles se situeraient le long du chemin qui longe la façade ouest de l'aile ouest. La CRMS craint l'impact visuel et les nuisances sonores que créeraient ces éléments sur le site. **Elle demande d'étudier un aménagement correct permettant**

de diminuer au maximum l'impact de ces dispositifs qui devraient eux-mêmes être réduits au strict minimum. Des détails doivent être soumis préalablement pour approbation à la DMS.

La volonté d'augmenter fortement la performance énergétique du bâtiment conduit également à des mesures d'isolation importantes au niveau des sols du rez-de-chaussée. Ceux-ci seraient, en effet, systématiquement remplacés par de nouveaux sols en béton intégrant un isolant et revêtu d'un nouveau carrelage.

La Commission n'encourage pas cette intervention, en particulier pour ce qui concerne l'aile sud où l'état de conservation des sols ne semble pas motiver de pareils travaux. Par ailleurs, ces interventions risquent de mettre en péril la bonne conservation des caves voûtées qui se situent sous une partie du rez-de-chaussée. Les coupes montrent, en effet, que les derniers rouleaux de briques des voûtes seraient enlevés au cours des travaux, avant la mise en œuvre de la nouvelle dalle en béton. La Commission ne souscrit pas à ces interventions. Les auteurs de projet ont marqué leur accord pour ne pas intervenir sur les sols de l'aile sud. Pour cette partie, la situation existante sera donc préservée.

La Commission n'émet pas d'objection quant à la mise en œuvre d'un nouvel enduit isolant (composé de chaux hydraulique et de perlite) à l'intérieur des murs de façades, car il s'agit d'un enduit respirant et compatible avec le bâti ancien. Elle demande toutefois de documenter et de faire le relevé des traces archéologiques visibles sur l'intérieur des murs avant l'application du nouvel enduit. Elle attire aussi l'attention sur la grande difficulté de mise en œuvre de cette isolation qui risque d'entraîner de nouveaux problèmes (par exemple la mise en œuvre de l'enduit derrière les gîtes). ***Par contre, l'application d'une peinture « latex acrylique » sur cet enduit devrait être évitée. Elle demande d'utiliser une peinture traditionnelle et respirante dont la fiche technique doit être soumise à l'approbation préalable de la DMS.*** Les auteurs de projet ont confirmé que le type de peinture sera revu.

Protection des ruines des ailes Nord (étables) et Est (grange)

L'avant-projet prévoyait la protection des ruines à l'aide d'une toiture métallique « cachée » derrière la façade. Suite à l'avis de la CRMS qui demandait que la toiture « soit en pente et s'inscrive dans le volume des anciennes toitures pour redonner une certaine lisibilité à la cour carrée », le demandeur a renoncé au placement de cette toiture, et ce en raison de « la très forte présence qu'aurait cette toiture provisoire dans son environnement romantique ».

Ille demandeur a aussi remis à une phase ultérieure le projet d'aménagement de l'aile Est (grange) pour lequel la CRMS demandait l'étude d'une solution qui rétablisse la volumétrie originelle de la grange. La Commission prend note de ces décisions et encourage la Commune à développer la seconde phase de son projet dans les meilleurs délais afin de compléter l'opération de restauration et de réaménagement des ailes Sud et Ouest qui fait l'objet de la présente demande.

Pour ce qui concerne les ruines des ailes Nord et Est, la demande actuelle se limite donc à des interventions strictement nécessaires pour empêcher la dégradation des ruines en prenant des mesures conservatoires minimales. Ces mesures portent sur la consolidation des maçonneries (comblement des lacunes, rejointoiement, etc.) et sur la protection des têtes de murs à l'aide d'un substrat. La solution envisagée de recouvrir les ruines à l'aide de sable a été écartée en raison de la différence de niveau importante (1,40 m) existant entre le point bas des sols et les auges. Cette

particularité serait à l'origine de poussées inappropriées sur les maçonneries et nécessiterait de maçonner certaines baies pour « bloquer » le sable.

La Commission comprend la difficulté de mettre en œuvre une protection des vestiges intérieurs de natures diverses (sols en briques, pavements, auges, murets, cloisons, etc.) dégagés en février 2009 de la végétation et des gravats qui les recouvraient. **Elle ne peut toutefois souscrire à l'absence de toute formule de protection de ces vestiges qui ne seront ni restaurés ni réellement consolidés.** En effet, les quelques interventions prévues pour les maintenir (rejointoiements, etc.) seront préjudiciables à ces éléments fragilisés. La Commission demande à la DMS de prendre en charge un enregistrement et une étude archéologique complète, préalable au chantier. **Elle demande, par ailleurs, d'étudier une proposition de protection minimale de ces vestiges archéologiques (par exemple, par la pose d'un géotextile recouvert d'une couche de sable d'environ 25 cm épousant les inégalités de niveau des différents sols). Cette proposition devra être soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

D'autre part, pour des raisons de sécurité des personnes circulant sur le site, on propose d'équiper les baies de fines grilles métalliques en acier auto-patiné et de placer une clôture en retrait des parties bâties afin de protéger complètement le site de l'intrusion du public. Si la CRMS ne s'oppose pas au principe de cette intervention, elle estime toutefois que le dessin et, surtout, l'ancrage de ces nouvelles grilles doivent être revus. **Il semble, en effet, que les grilles dessinées dans le projet seraient trop lourdes pour les maçonneries fragiles des vestiges et que l'ancrage prévu risque d'augmenter les dégâts. La Commission demande dès lors de revoir ces dispositifs et d'étudier une protection et un système d'ancrage plus léger (multiplication des points d'ancrage pour réduire les poussées et tensions dans la maçonnerie). Les nouveaux détails seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

Abords

Les interventions prévues sur les abords concernent :

- l'allée située du côté de l'avenue de Fré entre le mur mitoyen et la façade ouest de l'aile Ouest : les aménagements de sol résultant de l'exploitation du garage (chapes de béton, rails métalliques, etc.) seraient remplacés par une allée en pierre bleue et une zone plantée (arbustes et gazon le long de la mitoyenneté). Un emplacement de parking y serait prévu.

La Commission n'émet pas de remarques particulières sur ce point, mis à part le fait qu'elle déconseille le parking le long de l'allée. **Elle demande au minimum de déplacer cet emplacement de parking au bout de l'allée, comme les auteurs de projet l'ont proposé lors de la réunion du 29/10/10 et confirmé par écrit. En outre, l'implantation des bouches d'aération doit encore faire l'objet d'une étude particulière (cf. supra).**

- la porte pleine située avenue de Fré serait remplacée par une grille métallique pour percevoir la profondeur de la ferme et augmenter sa visibilité. Sur ce point, la CRMS renvoie à sa remarque sur l'adéquation de la typologie des grilles dans l'architecture de la ferme. Elle observe que la situation existante est malheureusement très peu documentée dans le dossier. Elle demande de poursuivre la réflexion à ce sujet et de proposer un dispositif qui s'inscrit mieux dans la typologie de la ferme.

- les allées pavées de la cour intérieure sont restaurées et l'espace central engazonné est conservé. La Commission approuve ce point.

- les zones en friche situées derrière la grange sont débroussaillées et engazonnées, des clôtures sont implantées pour empêcher l'accès au public à l'arrière des ruines.

La Commission n'émet pas d'objection sur ces travaux.

- les arbustes situés devant l'aile Ouest sont supprimés en raison des dégradations qu'ils occasionnent au bâtiment, de même que l'arbre situé à front de l'avenue de Fré qui serait également abattu. Ce dernier aspect n'est toutefois pas documenté dans le dossier.

- Une citerne serait installée pour récolter les eaux de pluie. La Commission ne s'oppose pas au placement de ce dispositif mais demande de porter une attention particulière à l'implantation des chambres de visites. Celles-ci devraient être installées à des endroits discrets afin de ne pas encombrer la cour. **La CRMS demande de ne pas les aménager dans la partie pavée mais de les intégrer plutôt dans la partie engazonnée de la cour. Une proposition concrète en ce sens sera préalablement soumise à l'approbation de la DMS.**

- une mise en lumière du site est envisagée dans la cour intérieure pour éclairer les façades, à l'aide d'encastres de sol pour ce qui concerne les bâtiments et de projecteurs pour l'éclairage des ruines. Cette intervention est simplement décrite dans la note explicative; elle ne figure pas sur les plans et n'a pas fait l'objet d'une étude particulière. **La Commission ne peut donc souscrire à cette mise en lumière dans l'état actuel du dossier. Elle demande de retirer ce point du permis. Si la mise en lumière de la ferme est souhaitée par le demandeur, la CRMS demande qu'elle fasse l'objet d'une étude et d'un projet d'éclairage dûment étudiés et documentés.**

Pour conclure, la Commission souscrit au projet sous une série de réserves importantes pour lesquelles les auteurs de projet et le maître de l'ouvrage doivent encore introduire des réponses et des documents modificatifs. Il s'agit notamment des points suivants :

- les détails revus du survitrage des châssis existants et des nouveaux châssis ;
- le nouveau détail de la paroi vitrée à placer derrière la porte coulissante en bois de l'aile sud ;
- les nouveaux détails des menuiseries de porte de la façade ouest de l'aile ouest ainsi que les élévations modifiées en fonction du maintien des baies hautes ;
- les nouveaux détails de la fermeture du porche ;
- les nouveaux détails et une nouvelle description des interventions structurelles sur le porche ;
- les détails adaptés de l'isolation des toitures, dans leur gabarit existant ;
- les plans corrigés de l'aménagement du rez-de-chaussée (déplacement du sanitaire du foyer et maintien des sols du rez-de-chaussée) ;
- l'étude archéologique de la partie arrière de l'aile ouest (partie en ruine) ;
- le plan d'aménagement modifié des abords indiquant de manière précise l'implantation des dispositifs de reprise et d'évacuation d'air ainsi que la nouvelle implantation des chambres de visites liées à la citerne. Les détails des bouches d'aération doivent également être soumis (dimensions à réduire au strict minimum) ;
- la description de la mise en œuvre et les détails de la protection du sol de ruines ainsi que les détails revus des grilles de protection à placer dans les baies.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DU (Mmes Ch. Brunko et I. Segura).