

M. P. CAHAY
Directeur de la Direction des Monuments
et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1030 Bruxelles

N/Réf. : AVL/ah/bxl2.2024
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Beyseghem, 56 / rue du Pâturage. Avant-projet de réhabilitation de la ferme Den Bels – construction d’une conciergerie sur le site. Avis de principe de la CRMS.
(Dossier traité par I. Segura)

En réponse au courrier du 19 mai 2011, envoyé par les auteurs de projet, nous avons l’honneur de vous communiquer l’avis formulées par notre Assemblée, en sa séance du 25 mai 2011, concernant l’objet susmentionné.

La demande de principe concerne la possibilité d’ériger une nouvelle construction (conciergerie) dans le verger de la ferme Den Bels. La ferme quadrilatère ainsi que son verger sont classés comme monument par arrêté du 01/04/2010. Il s’agit de la dernière ferme ancienne qui subsiste sur le territoire de Neder-Over-Heembeek ; elle constitue donc un vestige très important du passé rural de ce territoire, remontant, pour certains éléments (le chartil), probablement au XVI^e siècle agrandi à plusieurs reprises pendant les siècles suivantes. La Ville de Bruxelles ayant acquis la ferme dans le but de la sauver et de la restaurer a aujourd’hui pris l’initiative de développer un projet de réaffectation du site en ferme d’animation et lieu d’accueil pour les activités socioculturelles du quartier.

La présente demande cadre dans ce projet pour lequel une proposition de programmation a été élaborée par la Délégation au développement de la Ville, en collaboration avec la Cellule du Patrimoine historique de la Ville. Cette proposition se fonde sur une étude comparative d’autres exemples de ce type d’affectation en Région bruxelloise et ailleurs, comme la ferme pour enfants de Jette ou celle de Fond-Roy à Uccle.

En outre, une étude historique du site est également en cours et devrait permettre de mieux comprendre l’évolution des lieux (archéologie du bâti), de dater les différents bâtiments avec plus de précision et de donner des indications concernant les éléments patrimoniaux les plus représentatifs et les plus fragiles.

La réhabilitation du site fera l’objet d’un appel à projets pour lequel un cahier des charges est actuellement en cours de préparation. Il se fondera sur l’étude de pré-programmation et d’architecture ainsi que sur des recherches historiques actuellement en cours. Le fonctionnement et la programmation définitive feront partie de l’étude demandée aux soumissionnaires.

A ce stade du projet, la CRMS est interrogé seulement sur la possibilité de construire une nouvelle conciergerie sur le site, dans la partie du verger qui longe la rue du Pâturage. Si cette fonction semble indispensable à la nouvelle affectation de la ferme, le bureau d'étude qui élabore le cahier des charges, estime judicieux de ne pas aménager ce logement dans les bâtiments existants (notamment le corps de logis) en raison de l'impact qu'il pourrait avoir sur le bâti ancien. Pour alléger le programme à réaliser dans les bâtiments de l'ancienne ferme, il préconise d'aménager la conciergerie dans un nouveau bâtiment situé près de l'accès sud du site. Cette nouvelle construction, qui viendrait s'appuyer contre le pignon en attente n°22 de la rue du Pâturage et s'inscrirait dans la déclivité du terrain, présenterait aussi l'avantage de marquer et « contrôler » l'accès sud au site et de faciliter l'accès aux PMR.

De manière générale, la CRMS estime qu'il est difficile de se prononcer sur la proposition sans qu'elle ne s'inscrive dans un projet global pour l'ensemble du site. Toutefois, au stade actuel du dossier, elle n'exclut pas **cette possibilité pour autant que ce parti permette une remise en valeur et une réutilisation cohérente des différents bâtiments et locaux qui composent la ferme et, en particulier le corps de logis. Par ailleurs, cette construction ne peut s'entendre comme le complément nécessaire à la mise en valeur de la ferme classée et ses abords et pour autant qu'elle réponde aux remarques et recommandations suivantes.**

La construction d'une nouvelle conciergerie doit s'inscrire dans une étude globale du site portant à la fois sur la réaffectation et la restauration des anciens bâtiments de la ferme ainsi que sur la requalification des espaces non-bâti (le verger, la cour et le jardin). Cette étude doit être fondée sur une connaissance approfondie des lieux, tant pour ce qui concerne les bâtiments (archéologie du bâti) que pour ce qui concerne ses abords (étude paysagère).

Si l'endroit choisi pour la nouvelle construction semble judicieux, son implantation exacte, orientation, gabarit, volumétrie, etc. doivent être étudiés en fonction **d'une étude paysagère** approfondie du site. La nouvelle construction devrait s'inscrire dans la partie sud du site tout **en préservant, la lisibilité de la ferme et les différentes vues qui marquent l'ensemble.** Dans ce cadre, la CRMS signale d'ores et déjà que la nouvelle construction ne devrait pas constituer une parcelle supplémentaire de la rue du Pâturage. En effet, ce lotissement, qui date des années 1950, a fort modifié le contexte de la ferme et ne devrait donc pas être prolongé dans le verger de la ferme. La Commission estime, au contraire, qu'il a lieu de **d'articuler la nouvelle conciergerie sur la ferme de manière à renforcer l'orientation qui structure le site ancien. En outre, le nouveau bâtiment devrait s'inscrire « naturellement » dans la dénivellation du terrain.**

La CRMS s'interroge sur la superficie et le gabarit du nouveau bâtiment. Seule l'emprise au sol de l'immeuble projeté a été renseignée dans les documents fournis. Telle que dessinée sur le plan d'implantation de la situation projetée, elle semble démesurée par rapport au programme (logement de concierge + éventuellement un point d'accueil pour l'entrée sud du site ?). En tout état de cause, la CRMS demande que **le nouveau volume se limite aux surfaces strictement nécessaires pour abriter les fonctions qui sont indispensables pour faire fonctionner correctement la future ferme d'animation.** Pour ce qui concerne le gabarit et la volumétrie de la nouvelle construction, elle estime qu'il y a lieu de respecter la hiérarchie d'échelle entre les bâtiments de la ferme et le nouveau bâtiment qui ne pourrait en aucun cas « dominer » le site. Tant au niveau de la volumétrie qu'au niveau de son expression, le nouveau bâtiment devrait donc se présenter avec modestie et discrétion par rapport à la ferme classée.

La Commission souligne aussi que la construction du nouveau bâtiment ne pourrait être autorisée pour autant qu'elle contribue à l'objectif de mieux valoriser les bâtiments anciens.

La CRMS estime, en effet, qu'un des principaux objectifs du projet doit être **de rendre lisible le fonctionnement des bâtiments et de leurs abords au moment de leur occupation comme ferme.** Dans ce cadre, la Commission signale que la ferme Den Bels, ayant fonctionné jusqu'en 2003,

constitue en témoin exceptionnel pour documenter l'histoire de ce type de ferme et de l'évolution des techniques agricoles jusqu'à aujourd'hui. Elle estime qu'il serait intéressant de prendre cet aspect en compte tout en gardant lisibles les traces représentatives de cette évolution tant dans les bâtiments que dans l'aménagement des espaces non-bâti. Outre l'étude de l'archéologie du bâti, une étude de l'évolution paysagère et phytosanitaire devrait également être effectuée à cette fin

Dans le même objectif, le programme à réaliser dans les bâtiments existants devrait permettre de retrouver des fonctions qui sont le plus proche possible des affectations originelles. Cette approche permettrait non seulement de faire comprendre aux visiteurs comment la ferme fonctionnait mais également de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et spatiales des différents bâtiments. Dans ce cadre, elle attire d'ores et déjà l'attention sur quelques éléments essentiels à mettre en évidence lors de la réaffectation de l'ensemble en ferme d'animation.

- l'ancien corps de logis, situé dans le volume situé à l'est de la cour qui abritait également les écuries et l'étable, était organisé autour de la grande cuisine, constituant le cœur de la ferme et ayant conservé une imposante cheminée. La CRMS préconise de préserver au maximum le dispositif en plan et de réfléchir à l'accessibilité du public de cette partie de la ferme, tout en y organisant des activités en relation avec sa fonction d'origine.
- L'étable qui se trouvait à côté du corps de logis abritait jusqu'à 15 vaches. Elle a conservé son plafond à voussettes ainsi que le sol recouvert de briques, y compris le dispositif d'écoulement du purin. Ce local devrait également être conservé et garder ses qualités spatiales. Il pourrait jouer un rôle particulier dans la fonction pédagogique et éducative de la ferme.
- Séparée du bâtiment précédent par la cour, la grange constitue le bâtiment le plus spectaculaire du site. Construite sur un sous-sol semi-enterré, elle est composée d'un espace monumental couvert d'une imposante charpente. Dans la mesure du possible la grange devra également conserver son caractère « dégagé ».
- Le bâtiment des petits animaux demande des travaux de rénovation profonds. Malgré les interventions lourdes dont il devra faire l'objet, ce bâtiment étroit devrait garder sa fonction d'abri pour petits animaux.
- Le four à pain occupe un emplacement isolé à l'arrière des bâtiments fermiers, comme il était d'usage à l'époque. Il constitue un des derniers exemples de ce patrimoine qui subsistent en région bruxelloise et il convient de le conserver et de le restaurer selon les règles de l'art. sa fonction d'origine de four à pain doit demeurer lisible lors de la remise en valeur de l'ensemble.

La Commission demande de prendre en compte ses remarques lors de l'élaboration du programme définitif. Elle insiste sur le fait que la future occupation des bâtiments anciens devra être compatible avec leur bonne conservation et leur restauration dans les règles de l'art. Dans ce cadre, elle estime que l'idée (exprimée dans le rapport de la DDV) de procéder à une « rénovation exemplaire en terme environnemental » devrait être abordée de manière éclairée. ***L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments devrait en tout état de cause être subordonnée à la préservation des caractéristiques architecturales, spatiales et matérielles des anciennes constructions puisqu'il s'agit de permettre au public d'appréhender l'expérience de la vie à la ferme.***

Pour conclure, la Commission n'exclut pas la possibilité d'ériger un nouveau bâtiment à l'endroit proposé pour autant qu'il réponde aux remarques précédentes. Elle demande également de communiquer les remarques et les recommandations qu'elle a formulées dans le présent avis aux soumissionnaires du projet.

Enfin, elle apprécie l'initiative d'associer les Monuments et Sites dès le début à l'élaboration du projet et souhaite poursuivre cette manière de travailler lors de l'étude du projet. Dans ce cadre, il serait utile de procéder à une visite des lieux avec les représentants de la DMS et la CRMS ainsi que de la Ville de Bruxelles.

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

Copies à : ATLANTE, Avenue Van Becelaere, 28b, 1170 Bruxelles