

Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. :
N/Réf. : GM/UCL2.2/s.503
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : UCCLE. Avenue De Fré, 44 – Ferme Rose. Restauration et réaffectation. Plans modifiés (article 191). Suivi de dossier ayant fait l'objet d'un avis conforme.
(Gestionnaire du dossier : Mme I. Ségura).

En réponse à votre lettre du 22/06/2011 (envoyée par mail), nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 22/06/2011 concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 6 octobre 2010, la CRMS avait émis un avis conforme favorable sous réserve sur le projet de restauration et de réaffectation de la Ferme Rose. Suite à cet avis, le Fonctionnaire délégué a décidé d'appliquer l'article 191 du COBAT et de demander des plans modificatifs aux auteurs de projet (article 191 – document daté du 14 avril 2011).

Le dossier modificatif introduit par l'auteur de projet comporte les documents suivants :

- une note explicative ;
- une série de plans modificatifs : 02_a (situation projetée, rez-de-chaussée), 03_a (situation projetée, 1^{er} étage), 05_a (situation projetée, élévations A & E), 06_a (situation projetée, élévations C–B–D–E–F), C03_a (techniques spéciales, situation projetée, étage)
- le plan des abords ;
- le détail des bouches de ventilation ;
- le détail de principe des fenêtres C01, C02, C04, C05, C06 (plan n°50 A) ;
- le détail de principe de la porte coulissante C07(plans n°53 A et 54 A) ;
- le détail de principe des fenêtres D06, D07, D08, D09 (plan n°59 A) ;
- le détail de principe des portes E07, E02 (plan n°63 A) ;
- le détail de principe du complexe de toiture (plan n°65 A) ;
- le détail de principe de la grille du porche (plans n°66 A et 67 A) ;
- le détail de principe de la grille de l'entrée 2 (plan n°68 A) ;
- le détail de principe de l'escalier de secours extérieur (plans n°69 A et 70 A).

La Commission a pris connaissance du rapport de la DMS qui a examiné de manière exhaustive les réponses formulées par les auteurs de projet. Elle souscrit à ce rapport qui reprend point par point les conditions formulées dans l'article 191 tout en les comparant aux réponses apportées. De manière générale, la CRMS regrette que ces réponses soient sur plusieurs points lacunaires ou même manquantes. Pour tous ces points, le permis d'urbanisme ne pourrait être délivré à condition d'y répondre favorablement avant le début du chantier et de soumettre ces réponses à l'approbation préalable de la DMS.

L'examen des réponses à l'article 191 donne lieu aux remarques et considérations suivantes :

1. « *Façades, restauration des parements, application d'un badigeon : prévoir une nouvelle variante dans le cahier des charges, à savoir le badigeon complet des parements des ailes sud et ouest (badigeon non seulement des parties en briques mais aussi des parties en pierre naturelle) ; cette variante au niveau de l'application du badigeon doit s'accompagner d'une variante au niveau du poste de restauration des parties en pierre naturelle où les interventions sont limitées* » (Art. 191 du 14/04/2011)

En réponse, les auteurs de projets indiquent que les essais pour déterminer la composition exacte, la couleur et l'emplacement du badigeon seraient effectués lors de l'exécution des travaux.

LE cahier des charges et l'appel d'offres doivent encore être complétés avec cette variante et soumis pour approbation préalable à la DMS. La CRMS rappelle également sa recommandation d'appliquer le badigeon sur l'ensemble des parements (y compris les éléments en pierre naturelle), dans une teinte à choisir en fonction des résultats des études stratigraphiques. Elle se tient à la disposition de la DMS pour l'assister dans l'évaluation de la solution qui devrait être retenue *in fine*.

2. « *Façades, baies de façades : revoir les détails du survitrage des châssis existants et des nouveaux châssis* » (Art. 191 du 14/04/2011)

En réponse, de nouveaux détails de principe ont été transmis (plan n°50A pour le survitrage des châssis existants et plan n°59A pour les nouveaux châssis).

Pour ce concerne le survitrage à placer sur les châssis existants, on propose des profilés métalliques au lieu d'un cadre en bois, comme suggéré par la CRMS. Le débordement de ce nouveau cadre du côté du vitrage serait nettement plus réduit : il passe de 18 mm à 6 mm. Au niveau des parties vitrées hautes (au-dessus des croisillons), le détail de principe prévoit un nouveau cadre fixe en bois sur lequel est fixé le cadre métallique ouvrant. **Ce détail doit être revu de telle sorte que la partie vue depuis l'extérieur du cadre fixe en bois soit de même largeur sur tous les côtés.**

En outre, le nouveau joint d'étanchéité qui serait intégré au niveau des parties ouvrantes du châssis existant est mal positionné. Il devrait être placé au niveau de la 2^e frappe, côté intérieur, car dans la position dessinée, l'eau qui s'infiltre est bloquée par le joint avant d'atteindre la gorge d'évacuation.

Les détails adaptés selon ces remarques doivent être présentés à la DMS pour accord préalable.

3. « *Façades, baies de façades, aile ouest pignon : revoir le dessin et la conception de la baie vitrée située au niveau du « pignon » de l'aile ouest* » (Art. 191 du 14/04/2011).

Les plans ont été modifiés suivant les remarques de l'avis conforme (élévation F sur le plan n°06A et détail en plan sur le plan n° 70A). Actuellement, le « pignon » est constitué d'un mur en maçonnerie seulement au niveau du rez-de-chaussée. A l'étage, le bâtiment est refermé par un bardage en ardoises artificielles placées sur une structure légère en bois. Dans la nouvelle version, on propose un bardage de bois vertical sur ossature et une porte vitrée, au lieu du grand châssis vitré du projet initial. **La Commission approuve cette modification.**

4. « *Façades, escalier de secours extérieur, aile ouest, pignon : revoir le dessin et la conception de l'escalier situé contre le « pignon » de l'aile ouest* » (Art. 191 du 14/04/2011)

La CRMS avait demandé de « réduire l'impact de l'escalier de secours en lui donnant un aspect le plus discret possible ».

Il ne semble pas possible de réduire les dimensions de ce dispositif. Pour ce qui concerne son aspect, l'acier galvanisé précédemment prévu est remplacé par de l'acier peint en vert. Au niveau du garde-corps les éléments intermédiaires horizontaux initialement prévu en câbles inox sont remplacés par un « filet tendu en maille inox peint (?) ».

La CRMS n'émet pas de remarques sur cette nouvelle proposition.

5. « *Façades, baies de façades, aile ouest, façade ouest : introduire les nouveaux détails des menuiseries des 2 portes de la façade ouest de l'aile ouest ainsi que les élévations modifiées en fonction du maintien des baies hautes et les détails des menuiseries de ces baies* » (Art. 191 du 14/04/2011).

La CRMS avait demandé de « revoir le dessin des deux portes vitrées et de les remplacer par des portes en bois (partiellement vitrée, éventuellement, dans la partie supérieure) ». Pour ce qui est des deux baies existantes situées sous la corniche (de type baies de fenil), elle demandait de « conserver les baies existantes et de les équiper du châssis adéquat ».

Pour ce point, les modifications apportées au projet concernent seulement les baies de fenil qui seront conservées et munies de châssis. **Ce point peut être approuvé moyennant le remplacement des châssis tombant par des châssis battant (nouveau détail à soumettre à la DMS).**

Par contre le dessin des deux portes vitrées n'a pas été revu, malgré l'engagement des auteurs de projet dans leur lettre du 2/10/2010 adressée à la CRMS. **La CRMS demande donc de poursuivre la réflexion sur ce point de manière à répondre favorablement à la remarque qu'elle avait formulée dans son avis conforme.** La suggestion de la DMS pour équiper la porte vitrée E02 d'un volet plein en bois pourrait également être acceptée. Les détails doivent être présentés pour approbation préalable à la DMS.

6. « *Façades, baies de façades, aile sud : introduire le nouveau détail de la paroi vitrée à placer derrière la porte coulissante en bois de l'aile sud (entrée du théâtre)* » (Art. 191 du 14/04/2011).

La nouvelle proposition présente des profils plus minces (les châssis bois ont été remplacés par des châssis acier de section mince) sans que le dessin n'ait été retravaillé (excepté le remplacement de la partie centrale entre les 2 portes par un panneau vitré).

Le choix d'un châssis métallique plus mince peut être approuvé mais la **CRMS estime qu'il y a lieu de poursuivre l'étude sur le dessin de ce dispositif afin de mieux s'intégrer dans l'ensemble. Les détails modifiés doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

7. « *Façades, baies de façades, porche aile ouest : introduire les nouveaux détails de la fermeture du porche (double porte en bois)* » (Art. 191 du 14/04/2011).

Ce point n'a pas fait l'objet d'une nouvelle proposition malgré l'engagement des auteurs de projet pour étudier une porte en bois dans le respect de l'esprit d'origine de la ferme (cf. lettre du 04/10/2010). La CRMS réitère donc la demande qu'elle avait formulée sur ce point dans son avis conforme : **le porche doit être fermé par une double porte en bois dont les détails doivent être soumis pour approbation préalable à la DMS.**

8. « *Façades, baies de façades, porche aile ouest : introduire les nouveaux détails et une nouvelle description des interventions structurelles sur le porche* » (Art. 191 du 14/04/2011).

Conformément à la demande de la CRMS, les auteurs de projet proposent la démolition des contreforts en béton apparent tout en maintenant le linteau en bois et en restituant le pan de mur en maçonnerie qui a disparu (piédroit). Les recherches archéologiques menées au niveau du porche (voir compte-rendu transmis en annexe) confirment la présence de ce piédroit lors de la construction du porche.

Ces interventions doivent encore être explicitées dans le cahier des charges et les détails du pan de mur à reconstruire présentés pour accord préalable à la DMS.

9. « *Toitures : introduire les détails adaptés de l'isolation des toitures, dans leur gabarit existant* » (Art. 191 du 14/04/2011).

La nouvelle proposition prévoit le maintien de la toiture à son niveau actuel, l'isolation étant prévue côté intérieur entre chevrons. Seule une partie de la section des pannes sera encore visible. **Cette nouvelle proposition peut être approuvée pour autant que la ventilation naturelle de la charpente soit garantie.**

10. « Réaménagement intérieur : introduire les plans corrigés de l'aménagement du rez-de-chaussée (réaménagement appartement du concierge dans l'aile ouest basée sur l'étude archéologique précitée, déplacement du sanitaire du foyer et maintien des sols du rez-de-chaussée) » (Art. 191 du 14/04/2011).

Selon la réponse écrite introduite par les auteurs de projet, l'aménagement intérieur a été réétudié en fonction des remarques de la CRMS.

On constate toutefois que les plans modificatifs ne montrent quasiment pas de modifications de l'aménagement de l'appartement du concierge par rapport à la demande initiale. La cellule archéologie de la DMS a, entre temps, commandé une étude d'archéologie du bâti de cette zone. **Les investigations sur place étant à ce jour terminées, la CRMS demande à la DMS de vérifier, en collaboration avec les archéologues, sur quels points une modification des plans du projet s'impose pour préserver les éléments présentant un intérêt ainsi que les traces archéologiques significatives. Les plans devront être adaptés en conséquence et soumis à l'approbation préalable de la DMS par les auteurs de projet.**

11. « Réaménagement intérieur : corriger le plan du 1^e étage de l'aile sud (cheminée à faire figurer dans le local 2.1) » (Art. 191 du 14/04/2011).

La correction a été reportée sur le plan modificatif.

12. « Techniques spéciales et performance énergétique : revoir les installations techniques et les limiter au strict nécessaire » (Art. 191 du 14/04/2011).

Le bureau d'études maintient les installations techniques prévues précédemment : le système de ventilation a été dimensionné sur base d'une occupation de :

- 120 personnes en zone d'exposition 1 (étage 1) ;
- 60 personnes en zone d'exposition 2 (étage 1) ;
- 30 personnes dans le théâtre (rdc).

Pour le demandeur, « cette occupation est le minimum à envisager pour que le bâtiment soit viable financièrement ».

La CRMS réinsiste sur le fait que le dimensionnement des installations techniques doit être en concordance avec l'affectation culturelle autorisée. Elle demande à la DU et la DMS de vérifier ce point.

13. « Techniques spéciales et performance énergétique : revoir la prescription pour la peinture intérieure à mettre en œuvre sur l'enduit isolant (peinture traditionnelle respirante et non peinture latex acrylique) » (Art. 191 du 14/04/2011).

Selon les auteurs de projet, les prescriptions relatives à ce point ont été modifiées. **L'article modificatif du cahier des charges doit toutefois encore être soumis à la DMS.**

14. « Protection des ruines des ailes nord (étables) et Est (grange) : prévoir 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 » (Art. 191 du 14/04/2011).

Conformément à la demande de la CRMS, les sols archéologiques seront protégés par un géotextile et 25 cm de sable. **Les articles modificatifs du cahier des charges doivent encore être présentés à la DMS. En outre, ce dispositif doit encore être étudié en plan** (différences de niveau de sol, dispositif pour « bloquer » le sable en périphérie ...).

Bien que la note indique que les détails des grilles de protection aient été revus (profils minces et nombre minimum de fixations dans les maçonneries), les nouveaux détails n'ont pas été fournis et les élévations montrent toujours le dessin de la proposition initiale. **La CRMS réinsiste donc sur**

la modification de ce point et sur la nécessité de soumettre les nouveaux détails à l'approbation préalable de la DMS.

15. « *Abords : modifier le plan d'aménagement 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 et du parking. Les détails des bouches d'aération doivent également être soumis (dimensions à réduire au strict minimum)* » Art. 191 du 14/04/2011 :

Un détail a été transmis pour les 2 bouches d'aération. La CRMS approuve le principe de les dissimuler dans la végétation tout en rappelant que du point de vue de leur dimensionnement, ces installations doivent correspondre à l'affectation autorisée.

Le nouveau plan des abords reste peu clair. La CRMS demande d'indiquer plus clairement les nouveaux dispositifs et de soumettre un plan détaillé à la DMS. La question de la citerne doit également encore faire l'objet d'une réponse adéquate tout comme l'implantation des chambres de visites (cf. avis conforme du 06/10/2010). Enfin, la CRMS rappelle sa demande de déplacer la place de parking au bout de l'allée.

16. « *Abords : faire une nouvelle proposition pour la fermeture de l'allée longeant l'aile ouest et donnant sur l'avenue De Fré* » (Art. 191 du 14/04/2011).

Le nouveau détail est quasi identique à celui initialement proposé (la seule différence est que les montants verticaux tubes de section carrée sont remplacée par des profilés en I plus légers). ***Cette réponse ne tient donc pas compte de la demande de la CRMS de poursuivre l'étude de ce dispositif de manière à mieux s'adapter à la typologie d'une ferme. Elle estime donc que ce point pourrait être amélioré.***

Pour conclure, la Commission approuve donc une série des réponses apportées par les auteurs de projet dans le cadre de l'application de l'article 191 du Cobat. Pour certains de ces points, les détails d'exécution (éventuellement adaptés selon les recommandations formulées) ou les articles modifiés du cahier des charges doivent encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS (cf. points 1, 2, 5 - châssis des baies de fénil-, 8, 13 du présent avis). Pour les points qui n'ont pas fait l'objet de réponses adéquates aux réserves et questions posées par la CRMS dans son avis conforme du 06/10/2010 et aux conditions imposées dans le cadre de l'application de l'article 191, la Commission demande de poursuivre l'étude et de revoir les propositions actuelles de manière à répondre favorablement à ces conditions (points 5 - fermeture des portes -, 7, 10, 12, 14 et 15 du présent avis). L'introduction de réponses adéquates sur ces points doit conditionner la délivrance du permis unique. Ces réponses devront être soumises pour approbation préalable à la DMS.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.U. (M. A. Goffart, Directeur, M. Fr. Timmermans, Fonctionnaire délégué)