

M.R.B.C. – A.A.T.L.
Monsieur Philippe PIEREUSE,
Directeur f.f.
Direction des Monuments et des Sites
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : EdS/2043-0595/PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-22024/s525
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rues de Beyseghem et du Pâturage. Ferme den Bels. Demande d'avis préalable à l'introduction de la demande de permis unique portant sur la réaffectation de la ferme et de son jardin en centre d'animation pédagogique.

En réponse à votre courrier du 4 septembre sous référence, réceptionné le 7 septembre, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 12 septembre 2012, concernant l'objet susmentionné.

La demande d'avis de principe soulève des questions ponctuelles auxquelles la CRMS répond comme suit :

- les aménagements paysagers : ce volet doit être retravaillé dans le respect du relief naturel du terrain; le plan orthogonal doit être adapté en faveur d'un aménagement moins rigide (invitant à la découverte du site);
- la fermeture du terrain depuis la rue du Pâturage, telle que proposée, est refusée;
- bien que adapté sur le plan fonctionnel, l'aménagement de la cour de ferme est en contradiction avec l'évolution historique des lieux et entrave leur lisibilité; le projet devrait être retravaillé en conservant un espace planté au centre de la cour;
- la création de lucarnes dans le corps de logis : ce principe d'éclairage des combles est acceptable pour autant que la dimension des lucarnes soit réduite et que la façade arrière ne soit pas entamée par les nouvelles baies;
- l'éclairage de la grange doit être réétudié en vue de conserver l'échelle du bâtiment et pour ne pas entamer l'effet de masse de cette construction particulièrement significative;
- la mise à niveau du sol de l'étable et de l'écurie : le sol de l'étable en moellons de grès devrait être conservé et restauré; les briques sur chant qui recouvrent le sol de l'écurie ne pourront malheureusement pas être entièrement conservées. Soit on devrait les remplacer par un revêtement du même type, soit on pourrait les conserver partiellement dans un but didactique et les recouvrir par un « plancher technique ».

D'autres questions soulevées par la demande de principe n'appellent pas de remarques en l'état actuel du dossier. Cependant, ces interventions devront être davantage précisées dans la demande de permis unique. Il s'agit notamment du traitement du chartil, de la mise à niveau du sol de la grange et de la nouvelle trémie d'escalier dans l'écurie.

La CRMS formule également les remarques et les observations suivantes sur le projet, d'ordre plus général.

Le programme

La demande d'avis de principe fait suite à deux réunions et une visite des lieux, organisées les 21/05, 21/08 et 12/06/2012, en présence des architectes, du demandeur, de la DMS et de la CRMS. Elle concerne la réaffectation de la ferme Den Bels et de son jardin en centre d'animation pédagogique et espace socioculturel. Le cheminement à travers le site, reliant les rues de Beyseghem et du Pâturage, sera intégré à la promenade verte régionale. ***Ce programme s'intègre bien dans l'évolution historique du site. Il permet de conserver et de reconverter l'ensemble rural dans le respect de ses valeurs patrimoniale et urbanistique particulières.*** Le futur exploitant de la ferme n'étant à ce jour pas encore connu, les aménagements devront leur garantir une flexibilité maximale pour en faciliter la réutilisation.

Pour rappel, l'arrêté du 01/04/2012 classe comme monument la ferme Den Bels et son verger. La Commission rappelle que la protection légale vise la totalité des constructions et ne se limite pas à leur enveloppe extérieure.

La ferme et son jardin occupent un terrain qui descend en forte pente depuis la rue de Beyseghem. Sa superficie étant anciennement plus vaste, la propriété de la ferme a été amputée de sa partie sud dans les années 1950-60, suite à la création de la rue du Pâturage. Aménagée sur des terres de remblai, cette rue a été tracée à un niveau plus élevé que les terrains agricoles, ce qui explique la situation du verger en contrebas par rapport à la rue. La ferme se compose actuellement de différents corps de bâtiments qui seront affectés comme suit :

- la grange (*reconstruite en 1812 sur les fondations et les vestiges en moellons de murs datant du XVIIe s., charpente XIX et XXe s.*) : salle polyvalente pouvant fonctionner de manière autonome par rapport au reste du site,
- le corps de logis, l'écurie et l'étable (*XVIIe / XIXe s., noyau plus ancien*) : convertis en ferme d'animation comprenant des ateliers dits 'sales' au rez-de-chaussée et 'secs' au grenier; l'étable et l'écurie seront utilisés comme espace polyvalent et réfectoire ; les bureaux de l'équipe d'animation seront également aménagés au grenier,
- le chartil (*XVIIIe s.*) : dégagé de ses annexes récentes et converti en guichet d'information pour les visiteurs traversant le site,
- la porcherie (*construite en 1887 en remplacement d'un bâtiment préexistant*): aménagée en sanitaires,
- le fournil (*1887*) : reconstruit et réutilisé comme four à pain commun jouant le rôle de point de rencontre.

L'entrée de la ferme se situe aujourd'hui dans la rue de Beyseghem. L'accès principal au site sera déplacé vers la rue du Pâturage où est prévue la construction d'une conciergerie équipée au rez-de-chaussée d'une salle polyvalente. Une nouvelle clôture y serait prévue dans le prolongement de la nouvelle construction.

A/ Aménagements paysagers, la cour de ferme et l'interface du site avec l'espace public

La ferme et son verger constituent aujourd'hui un endroit plein de charme et forment un havre de paix dans le quartier. ***Pour cette raison, la CRMS ne peut souscrire au parti orthogonal du projet.*** Celui-ci se fonde sur une analyse paysagère qui sous-estime l'impact urbanistique des lieux ainsi que l'aspect organique d'un tel ensemble rural. Il propose des interventions inutilement lourdes (déblais et remblais, réfection total du site) sans renouer avec l'image de l'ancienne ferme, ce qui constitue pourtant un des objectifs (didactiques) du projet.

L'intérêt du site réside, entre autres, dans son relief très marqué – témoin de l'ancienne morphologie des lieux. Or, celle-ci serait en grande partie effacée par un remodelage important du terrain. Tel que présenté, le programme juxtapose à des fins didactiques différentes des éléments qui auraient pu faire partie d'une grande propriété mais sans tenir compte de l'échelle relativement réduite, ni du relief du terrain (potager, verger, prairie humide/fleurie, jardin d'eau, etc.).

L'aménagement paysager devra être adapté en tenant compte des points suivants :

- la comparaison du relevé topographique avec le projet montre que le point le plus bas est délocalisé et surélevé de 1m50 par rapport au niveau existant. Cette option induit des remblais sur des zones importantes du terrain. La Commission insiste sur le maintien du relief existant et suggère d'aménager le point bas en prairie humide. Dans ces zones humides, le cheminement à travers le site pourrait être installé sur caillebotis.
- Le terrain destiné au potager présente une différence de niveaux de 2,5 m et une pente de terrain de 10 %. Il devrait être également fort remodelé pour pouvoir accueillir les carrés de plantations. En réduisant leurs dimensions, par contre, le relief existant pourrait être conservé.
- Suite aux travaux de déblais et de remblais mentionnés ci-avant, la totalité des plantations existantes disparaîtrait à l'exception du figuier, du noyer ainsi que des pins qui séparent le verger de la rue. Dans l'objectif d'une plus grande continuité avec l'ancien jardin et pour autant que le relief existant soit maintenu, on devrait davantage récupérer les arbustes et des arbres existants, même s'ils ne relèvent pas d'une valeur intrinsèque exceptionnelle. A priori, la Commission ne fait pas l'impasse sur le remplacement de certaines plantations mais elle demande de les remplacer progressivement.
- Le choix des plantes n'est à ce stade pas motivé dans le dossier. Des plantes invasives, voire nocives doivent être évitées (vigne vierge invasive, *Lupinus* nocif et invasif, etc.).
- Le choix des matériaux ne semble pas avoir été réfléchi en termes d'intégration ni d'entretien ou de comportement dans le temps. En particulier, la Commission s'interroge sur la mise en œuvre de béton blanc désactivé ou encore sur la présence de bancs revêtus de briques (formation de mousses, le fait qu'ils soient fixes enlève à la flexibilité de l'usage).
- Enfin, les plans du projet devront être plus précis, notamment pour ce qui concerne les abords du noyer (éviter toute intervention sous la projection de la couronne et dans un périmètre de 5 m autour).

Actuellement, l'emplacement de la fosse à purin au centre de la cour est occupé par un parterre avec un grand figuier. Il est entouré d'un espace recouvert de pavés qui s'étend jusqu'aux façades. Selon les plans, les pavés seraient récupérés pour recouvrir la zone centrale tandis que le reste de la cour serait recouvert de béton désactivé. Cette relecture d'un lieu emblématique de la ferme va à l'encontre de l'esprit de la cour et du fonctionnement de l'ensemble. ***L'aménagement de la cour de ferme devra être revu et les formes trop géométriques devront être abandonnées ; le centre de la cour devrait être occupé par un espace planté.***

La Commission demande de ne pas abandonner l'entrée principale par la rue de Beyseghem surtout dans un objectif pédagogique. Le dossier définitif devra donner plus d'informations sur les modifications éventuelles dues au respect des normes des pompiers pour faire passer un camion par cette entrée.

L'accès par la rue de Beyseghem serait dédoublé par une entrée depuis la rue du Pâturage. Cette rue offre une vue globale et intéressante sur l'ensemble du site dont la présence est signalée par une masse de verdure importante. Elle agrmente la rue qui, pour le reste, présente peu de qualité. Dès lors, il semble peu cohérent sur le plan urbanistique de 'fermer' les perspectives depuis cette rue vers le verger par le mur en bois proposé. Lors des contacts préalables, ce type de fermeture a toujours été déconseillé par les Monuments et Sites. ***La CRMS confirme son refus sur cet aspect du dossier et demande de réaliser une clôture qui soit visuellement moins présente, de manière à sécuriser le site tout en assurant une bonne interaction avec le quartier.***

En revanche, le cheminement prévu à travers le site (intégré à la Promenade verte régionale) devrait suivre la forme existante du terrain. Le chemin devrait donc inviter à la découverte du

site plutôt que de relier de manière rectiligne l'entrée de la rue du Pâturage avec la cour de la ferme.

B/ Les interventions sur les bâtiments fermiers

De manière générale, le projet est conçu dans le respect des structures anciennes et dans l'esprit des lieux. La CRMS souscrit à ces grandes lignes.

Nouvelles baies

Les interventions principales sur l'enveloppe extérieure visent l'apport de lumière naturelle supplémentaire dans les locaux nouvellement aménagés. Dans ce cadre, l'option de conserver la masse des toitures, vues depuis l'espace public et depuis la cour, est positive. Toutefois, l'éclairage des locaux (en particulier la grange, l'étable et le grenier) induit certains travaux assez interventionnistes et qui contrastent forts avec le bâti existant. Il s'agit, en particulier, de la réalisation de cinq nouvelles baies en façade arrière pour éclairer les combles. ***La Commission demande de réduire les dimensions de ces « lucarnes » de manière à ne pas entamer la façade arrière par la création de nouvelles baies.***

Le principe de percer la façade de la grange de fenêtres non alignées ne soulève pas de questions particulières sur le plan patrimonial. L'étude sur leur mise en œuvre devra cependant être poursuivie. La grange constituait un grand espace sombre éclairé par quelques petites baies. En vue d'une bonne compréhension de la construction d'origine, les ouvertures existantes devraient être conservées, y compris leurs linteaux en bois car ceux-ci déterminaient anciennement la dimension des ouvertures (au besoin, ils devraient être remplacés par des linteaux du même type). Dans l'objectif de conserver l'échelle du bâtiment et pour ne pas entamer l'effet de masse de cette construction très significative, les baies supplémentaires devraient adopter les mêmes caractéristiques (petites dimensions, renfoncées par rapport au plan de la façade). A cette fin, la Commission suggère de réduire les dimensions des nouvelles ouvertures dans les travées de part et d'autre de la porte et d'adapter leur implantation à celle de la porte ainsi qu'en fonction de la hauteur du sol. La création d'une nouvelle baie dans le pignon sud devrait également être revue.

Le réaménagement en classes pédagogiques

Le sol de l'écurie serait entièrement nivelé car les différences de niveaux existantes compliqueraient la réaffectation de l'écurie en local de classe. Bien que cette intervention gomme une des caractéristiques de ce type de dépendances, on peut comprendre la justification sur le plan fonctionnel.

Cependant, une réflexion plus « archéologique » apporterait une lecture plus pédagogique de l'ancienne écurie. Le nouveau sol devrait au moins évoquer l'état ancien, soit en réutilisant le même type de matériaux (briques sur chant), soit en recouvrant le sol en place.

Le sol en moellons de grès de l'étable devrait être conservé, ce qui ne semble pas incompatible avec l'usage prévu de cet espace. La porte vers le verger devrait être conservée, car elle permet de comprendre l'ancien usage des bâtiments.

C/ Techniques spéciales / PEB

L'isolation de l'enveloppe extérieure sera limitée aux toitures, ce qui est positif. La Commission préconise une isolation qui conserve la lisibilité des fermes des charpentes. La mise en œuvre d'isolants durables, comme la cellulose, est préférable à la fibre de verre ou aux panneaux de laine de roche tels qu'évoqués dans le dossier.

Cependant, la question de l'isolation devrait être intégrée dans une réflexion plus globale sur les performances énergétiques du bâti existant, y compris sur les aspects du chauffage et de la ventilation des espaces. Ces points ne sont que très sommairement abordés par le dossier et, à ce stade, on devrait s'interroger sur la pertinence d'installer une ventilation à double flux dans la grange et dans le corps de logis (rez-de-chaussée et grenier).

Dans un premier temps, il convient de fixer le type d'utilisation et le degré d'occupation des bâtiments en fonction des caractéristiques du bâti existant, à renseigner dans la demande de permis unique. Les performances énergétiques devront être définies de manière réaliste au vu de la typologie rurale des constructions. L'amélioration des conditions climatiques est certainement possible sans porter préjudice au patrimoine et devra être limitée au strict minimum. Le dossier de restauration devra comprendre tous les éléments permettant d'évaluer l'impact matériel et visuel des installations techniques sur le bâti, tant extérieur qu'intérieur (dimension et encombrement des gainages, appareillage technique, prise d'air, ...) requièrent probablement une demande de dérogation à l'ordonnance PEB.

D/ La construction d'une nouvelle conciergerie

La construction de la conciergerie, conçue comme un bâtiment passif, n'appelle pas de remarques particulières. Cependant, le projet devra être davantage documenté dans la demande de permis. L'interface du nouveau bâtiment avec le site situé en contrebas – pas renseigné dans la demande de principe – devra faire l'objet d'une attention particulière et l'installation de panneaux photovoltaïques nécessitera une étude minutieuse en raison de la forme irrégulière de la toiture.

En conclusion, la Commission invite le demandeur à poursuivre l'étude du projet en y intégrant les remarques ci-dessus. Elle se tient à la disposition pour contribuer à la réussite du projet.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente