

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Fr. TIMMERMANS
B.D.U. – Direction de l’Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B - 1035 BRUXELLES

Réf. DU : 18/PFU/494767
Réf. DMS : EdS/2278-0015/02/2013-503PR
Réf. CRMS : AVL/kd/WSL-2.10/s.554
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Hof-ten-Berg, 22.
Restauration, transformation et réaffectation de l’ancienne ferme Hof-ten-Berg en école.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Mme E. de Sart – DMS et M. F. Stévenne - DU)

En réponse à votre lettre du 5 mai 2014, sous référence, reçue le 7 mai, nous vous communiquons ***l’avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 14 mai 2014, concernant l’objet susmentionné, selon les dispositions de l’art. 177§2 du Cobat.

L’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/1997 classe comme ensemble les façades et toitures de la ferme et de l’ancienne aile occidentale du Hof-ten-berg sis Hof-ten-berg 20 et 22 à Woluwe-Saint-Lambert.

Synthèse de l’avis de la CRMS

La réaffectation de l’ancienne ferme Hof-ten-Berg en école est conciliable avec la valeur patrimoniale du bâtiment. En termes de superficie et d’organisation des locaux, l’intérieur du corps de logis se prête assez bien à cette reconversion : les espaces ont de bonnes proportions pour y créer des classes et des bureaux.

L’impact des interventions nécessaires à cette réutilisation n’est pas négligeable mais la CRMS estime que, dans sa forme actuelle, le projet est assez aisément améliorable et qu’il s’agit ici d’une occasion unique de sauver le bâtiment.

Par conséquent, elle émet un avis favorable sous réserve sur la demande.

En ce qui concerne les parties protégées, elle émet les réserves suivantes, explicitées dans la suite de l’avis :

- Remplacer l’ancienne porte de garage (en réalité une ancienne fenêtre transformée), par une baie plus petite, conforme aux autres baies historiques, sous forme de fenêtre ou de porte en bois avec allège.***
- Réduire le nombre et adapter les dimensions des nouvelles baies du bâtiment annexe, afin de favoriser une certaine cohérence avec le corps de logis.***

- **Préciser la dimension et les détails des différentes fenêtres de toiture.**
- **Pour la façade sud, les axer, dans la mesure du possible, sur les fenêtres de façade et en respecter la largeur.**

Pour ce qui concerne les parties non protégées, la CRMS suggère de limiter certaines interventions sur la structure. Elle décourage notamment la destruction des corps de cheminée et celle de l'ancienne façade est, au 1^{er} étage (entre la ferme et l'annexe) ainsi que des corps de cheminée. Elle demande de poursuivre l'étude des abords selon les recommandations explicitées ci-dessous.

1. Le projet

Le propriétaire souhaite actuellement vendre son bien. En raison de la pression immobilière et de l'évolution du contexte urbanistique environnant, il n'est toutefois plus envisageable d'exploiter le bâtiment comme ferme. Un candidat acheteur, l'école Internationale Montessori, souhaite y installer sa section maternelle. Une étude comparative des deux fermes voisines, de typologie similaire, le Hof Kleinenberg et le Hof ter Musschen, montre qu'un résultat qualitatif peut être atteint.

Le projet porte uniquement sur le corps de logis du Hof-ten-berg et son annexe. Aucun développement ne se fera sur les autres bâtiments de l'ancienne ferme.

La demande consiste en la réaffectation de ce bâtiment de ferme en école, nécessitant sa transformation intérieure, le percement de nombreuses fenêtres en toiture et la restauration de l'extérieur.

L'aspect actuel du corps de logis restera quasiment inchangé, hormis les nouvelles ouvertures en toiture et les interventions au niveau du petit bâtiment annexe datant de 1952 (ouvertures en façades et en toiture).

Le projet a déjà reçu un avis de principe de la CRMS émis en sa séance du 26/06/2013, auquel la présente version répond en partie.

2. Avis sur les éléments protégés

Toitures

Le projet renonce à l'installation des deux étages de lucarnes de la version précédente et les remplace par deux étages de fenêtres de toiture (12 ouvertures au total, de type « cast ») dont l'impact est légèrement moindre et qui ne nécessitent pas de modifications de la charpente d'origine.

La CRMS approuve cette proposition. Elle émet toutefois les réserves suivantes:

- Des velux de type cast seraient prévus dans les différents versants et dans le coyau de la toiture sud. Toutefois **leurs dimensions restent à préciser et à soumettre préalablement à la DMS ;**
- **Le détail de l'insertion des velux dans le coyau de la toiture sud sera précisé** car ce type de dispositif est souvent assorti d'une « bavette » en zinc (allant parfois jusqu'à la gouttière), ce qui augmente d'autant l'impact des fenêtres dans la toiture. La CRMS demande de réduire la bavette au strict minimum et de fournir à la DMS tous les détails techniques de ce dispositif dans la charpente existante pour approbation préalable ;
- **En façade sud, les fenêtres de toitures seront autant que faire se peut axées sur les baies de façades ; leur largeur sera réduite à la largeur des châssis du rez-de-chaussée ;**
- Un important dispositif de panneaux solaires serait aménagé dans le versant sud de la toiture de l'annexe, ce qui est incongru dans cette partie de l'ancienne ferme protégée, d'autant qu'il s'agit seulement d'alimenter deux lavabos et un évier. **La CRMS demande de renoncer à cette intervention.** On recourra éventuellement à une pompe à chaleur si une telle entreprise s'avérait justifiée du point de vue du retour sur investissement ;

- La restauration des souches de cheminées est prévue mais les plans de réaménagement intérieur montrent que, pour l'essentiel, ces cheminées seraient supprimées et les souches maintenues au-dessus du vide. **La CRMS demande que, dans toute la mesure du possible, elles conservent leur logique constructive et soient éventuellement mises à profit pour accueillir des techniques** (ventilation, etc.).

Façades

De manière générale, les nouvelles baies de façades devraient être revues tant du point de vue de leurs dimensions que de leur implantation.

Corps de logis :

La nouvelle baie large située en façade sud du corps de logis (actuellement double porte en bois résultant d'une transformation) a peu à voir avec le vocabulaire de l'architecture rurale. La CRMS préconise de la remplacer par une fenêtre identique aux autres fenêtres de la façade (car cette classe est aisément accessible à partir de l'intérieur) ou, si nécessaire, par une porte en bois avec allège pleine.

Annexe :

Les deux nouvelles baies de la façade sud de l'annexe ne sont pas adéquates (il s'agit notamment de la large baie existante et d'une sorte de « vitrine d'angle » éclairant une trémie destinée à mettre en contact un bureau au 1^{er} étage avec la classe n°2). **Ce dispositif n'a pas de raison d'être dans l'annexe d'une construction rurale et la CRMS recommande d'en poursuivre l'étude.** Ces deux baies pourraient être remplacées, par exemple, par deux baies traditionnelles (à aménager dans la large baie actuelle), dont les dimensions seront légèrement inférieures aux baies du corps de logis, selon une hiérarchie logique entre les différents corps de bâtiment. Les nouveaux châssis seront en bois de chêne (le méranti n'est pas accepté).

L'étude de la façade pignon côté est sera également poursuivie car, comme la CRMS l'avait déjà exprimé dans son avis de principe, les baies sont disproportionnées.

La CRMS recommande de vérifier la suggestion suivante. Les baies de porte existantes peuvent être conservées ainsi que la petite fenêtre haute située à droite de la porte de droite. Pour ce qui est des autres baies (y compris la baie oblique existante), on veillera à leur donner des dimensions qui s'harmonisent davantage à celles des autres façades. Une petite fenêtre de même dimension que la petite fenêtre haute de droite pourra éventuellement être placée au-dessus de la porte de gauche (même largeur que la porte) et le plus haut possible dans la façade de manière à conserver une allège pleine. Une fenêtre pourrait être placée au-dessus de la porte de gauche, sur une allège pleine de même hauteur que la précédente.

Une nouvelle proposition sera soumise pour approbation préalable à la DMS, ainsi que les différents détails de châssis.

3. Avis sur les éléments non protégés

Il s'agit des transformations intérieures proposées pour répondre à la nouvelle affectation et de l'aménagement des abords.

A. Transformations intérieures

L'affectation actuelle du bâtiment est l'habitation. Le but du projet est d'accueillir une école maternelle pour maximum 70 enfants âgés de 2 à 6 ans.

La nouvelle organisation des locaux est prévue de la manière suivante :

- Le sous-sol sera affecté entièrement aux techniques.
- Au rez-de-chaussée, certaines baies de portes sont obturées et d'autres sont créées pour améliorer la circulation vers les nouvelles fonctions (principalement dans l'actuel petit salon, les chambres,

la cuisine, le grand salon, l'annexe et l'étable). Deux zones sanitaires sont créées, à l'endroit de la salle de bain existante et de l'escalier. Le hall d'entrée garde sa fonction.

- Sous la charpente, au premier étage et sous les combles, peu d'interventions structurelles sont prévues : deux baies sont refermées. Les espaces sous la charpente seront réaffectés en deux bureaux et une grande classe multifonctionnelle avec un coin bibliothèque. Pour ce faire, 5 fenêtres de toiture seraient créées en versant arrière et 3 en versant avant (voir remarques ci-dessus).
- L'accessibilité du premier étage (bureaux et classe multifonctionnelle) sera améliorée par un deuxième escalier à introduire dans le coin nord-ouest du bâtiment. À côté de l'escalier en bois existant (remplacé), une zone de sanitaires sera installée. Les combles seront utilisés comme zone de stockage.

La CRMS émet les réserves suivantes :

- Elle regrette que l'escalier existant et les cheminées soient proposés à la démolition sans que ces éléments ne soient documentés, comme demandé dans l'avis préalable. ***Elle réitère donc sa demande car il lui semble que ces éléments pourraient être conservés sans perturber aucunement la fonctionnalité des lieux.***
- ***Des interventions structurelles très importantes et peu documentées sont prévues au mur porteur qui constitue en réalité l'ancienne façade est*** (entre le corps de logis et l'annexe) et qui sépare des classes. On ne comprend pas la démolition d'un tel mur au niveau du 1^{er} étage. ***La CRMS demande de conserver au maximum cet élément essentiel de la stabilité de la construction originelle.***
- ***La demande de PU n'est pas accompagnée de coupes détaillées. Aucun remplacement de plancher en bois par des dalles en béton ne sera autorisé*** en raison de la surcharge que cela occasionnerait sur les maçonneries.

B. Aménagement des abords

Les abords seraient aménagés pour accueillir les jeux d'enfant et du parking.

Le revêtement de toiture du préau couvert serait remplacé. La partie gauche servirait à héberger des vélos et une voiture d'enseignant. Deux autres voitures sont indiquées sur le plan d'implantation alors que la note précise que, sur les 9 emplacements de parkings existants, 4 seraient maintenus. La CRMS demande si ce 4^e emplacement est bien nécessaire et, dans l'affirmative, où il serait prévu. ***Elle demande aussi de poursuivre l'étude de l'aménagement des abords***, notamment :

- la répartition de la partie dévolue aux voitures et au cheminement piéton situé du côté gauche de la parcelle (passage de 90 cm ?),
- l'implantation d'un bac à sable contre la façade arrière du corps de logis et devant l'entrée,
- l'implantation des arbres et des haies ainsi que leur nature,
- l'articulation de la partie de la ferme convertie en école avec les autres bâtiments existants qui sont protégés.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

Copies à :

- B.D.U. – D.M.S. : Mme E. de Sart (+ par mail MM. Th. Wauters, J.-Fr. Loxhay, Mmes M. Vanhaelen, E. de Sart, L. Leirens) ;

- B.D.U. – D.U. : M. F. Stevenne (+ par mail MM. Fr. Timmermans et F. Stevenne).

J. VAN DESSEL

Vice-Président