

V/Réf. : CC/2311-0090/02/2016-061PR  
N/Réf. : AVL/KD/UCL-2.67/s.588  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Concerne :** UCCLE. Chaussée de Waterloo, 830. Transformation, réaménagement et restauration du bien, aménagement d'un nouveau commerce avec horeca au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial en duplex sur les deux étages supérieurs.  
*(Dossier traité par Mme C. Criquillon - D.M.S.) – Avis préalable.*

En réponse à votre demande du 2 mai 2016 en référence, reçue le 2 mai, nous vous communiquons l'avis préalable émis par notre Assemblée en sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2016.

L'avis fait suite à une visite des lieux organisée le 19 mai 2016 en présence d'un représentant de la CRMS, d'une archéologue de la DMS, du propriétaire et de l'auteur de projet.

*L'arrêté du Gouvernement du 01/10/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la façade avant et la toiture du bien situé au 830, chaussée de Waterloo à Uccle.*

#### Description sommaire du bien

Il s'agit d'une partie d'un ancien corps de ferme implanté à front de la chaussée de Waterloo dans l'ancien hameau du Langeveld, constitué de 3 éléments clairement identifiables : le bâtiment A à front de la chaussée de Waterloo constituant la partie conservée du corps original remontant à la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle (qui se prolongeait au niveau de l'actuel n° 826), le bâtiment B constitué d'une annexe du XVIII<sup>e</sup> siècle d'un intérêt architectural secondaire et le bâtiment C couvrant le reste de la parcelle, ajouté au XX<sup>e</sup> siècle (sans intérêt patrimonial).



824 826-830-830A, chaussée de Waterloo

*Localisation des différents bâtiments occupant les deux parcelles. Fond de plan PhD architecture, Philibert de Viron.*

Le bâtiment A est le dernier témoin d'un corps de ferme plus étendu à l'origine, construit en bois et torchis dont l'essentiel de la structure et une partie des parois originales sont conservés malgré la « pétrification » progressive de la façade principale au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle puis, pour partie, de la façade arrière au XIX<sup>e</sup> siècle et finalement des pignons vers 1900.

### Rétroactes

Un premier avant-projet de transformation/rénovation de cet immeuble a été présenté à la DMS en 2013. Les interventions projetées à l'époque ont toutefois été jugées totalement incompatibles avec le caractère patrimonial et protégé du bien et le projet n'a donc jamais été soumis à l'avis de la CRMS. Il a été demandé à l'architecte de retravailler le projet.

A l'occasion de la visite du bien effectuée dans ce cadre, la structure en bois du bâtiment avait suscité l'intérêt de la DMS qui avait demandé à la cellule archéologie d'en effectuer une expertise.

Plusieurs visites du bâtiment ont été organisées en vue de procéder à diverses études et analyses commandées par la DMS, destinées à le documenter au mieux ainsi qu'à guider le demandeur dans la réalisation d'un projet compatible avec les qualités patrimoniales du bien.

Une visite des biens situés 824 à 830 chaussée de Waterloo a notamment eu lieu en date du 24 mars 2015 en présence de la cellule travaux et de la cellule archéologie de la DMS, du propriétaire, de l'architecte, ainsi que de la CRMS.

Les différentes études réalisées avec la collaboration de la DMS (cellule archéologie) sont les suivantes :

- Un premier diagnostic archéologique du bâtiment par M. Philippe Sosnovska en mars 2015 (dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme concernant le n°824 A de la chaussée de Waterloo, mitoyen du bien sauvegardé visé par le présent rapport) ;
- Une étude dendrochronologique par l'IRPA et l'Ulg en décembre 2015 ;
- Une étude archéologique complète du n°830, chaussée de Waterloo par M. Patrice Gautier.

Pour rappel, la CRMS a également été amenée à se prononcer en 2014 sur la transformation du bâtiment mitoyen n°824A qui a suscité l'étude réalisée par M. Ph. Sosnowska mentionnée plus haut). Or, le 824 A et le 830 formaient initialement un seul et même bâtiment en pan de bois, avec hourdis de torchis (cf. ci-dessous). Toutefois, le 824A a subi d'importantes transformations au fil du temps et a donc été dénaturé contrairement au 830. Il semble, en outre, que les importantes transformations projetées sur lesquelles la CRMS avait rendu un avis en 2014 aient été réalisées en 2015, entraînant la disparition des poutres du gros œuvre d'origine en bois du bâtiment.

### Objet de la demande

La présente demande porte sur la rénovation, la transformation et la restauration partielle de l'ancien corps de ferme (le long de la chaussée de Waterloo) avec commerce/horeca au rez-de-chaussée et logement aux 2 niveaux supérieurs. Actuellement, le rez-de-chaussée et la mezzanine conservent encore des aménagements de l'ancienne exploitation. Les caves étaient, à l'époque de l'horeca, non exploitées et les combles perdus.

Le programme projeté prévoit le maintien d'un commerce/horeca au rez-de-chaussée et l'aménagement d'un logement unifamilial en duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, avec terrasse sur le toit de l'annexe arrière. La partie droite du rez-de-chaussée (environ 2/3 de la surface) serait destinée au commerce/horeca (avec accès vers cour et jardin) tandis que la partie gauche serait dédiée à l'accès de service du commerce et à l'entrée du logement situé aux niveaux supérieurs. Le projet veut délibérément marquer un contraste entre le caractère ancien « rural » du côté de la chaussée et un traitement contemporain en intérieur d'îlot. Un tel parti entraînerait inévitablement la disparition d'une partie importante des éléments les plus intéressants sur le plan archéologique et historique : murs en torchis et planchers ainsi que, ponctuellement, des parties de charpente.

### Avis préalable de la CRMS

Suite aux différentes visites et aux conclusions résultant des différentes études commandées par la DMS, il paraît aujourd'hui évident que l'intérêt intrinsèque de l'immeuble dépasse de loin les seules façade avant et toiture puisque l'immeuble constitue un des très rares exemples d'immeubles en pan de bois conservés en Région bruxelloise.

Le principal enjeu réside donc dans la conservation de la structure du corps principal du bâtiment, presque totalement conservée en l'état, ainsi que dans la préservation de plusieurs éléments de parois (cloisons et même une partie de la façade arrière en torchis).

***Pour cette raison, et avant de se prononcer sur la pertinence du projet faisant l'objet de la présente demande, la CRMS propose de revoir la protection légale du bien et de classer la totalité du volume A en raison, notamment, du caractère exceptionnel de la structure en pan de bois conservée à ce jour.***

Cette proposition pourrait être initiée par le propriétaire lui-même dans le cadre d'une procédure « one shot » (qui présente l'avantage d'accélérer l'entame de la procédure). La Commission suggère à la cellule « protection » de la DMS de contacter le propriétaire et de l'accompagner dans l'élaboration de son dossier, conformément à ce qui aurait été convenu avec lui lors de la visite du 19 mai dernier.

Dans ce cas de figure, le projet devrait être profondément revu dans la perspective de remettre le bâtiment A en valeur et de qualifier l'horeca prévu.

***Par conséquent, à ce stade, la CRMS estime qu'une analyse point par point du projet tel qu'il a été soumis à la CRMS pour avis ne se justifie plus dans l'immédiat.***

Toutefois, au cas où la procédure de classement ne pouvait aboutir dans des délais raisonnables, tant le programme que les différentes options projetées pour le volume A devraient au minimum être revues de façon à mieux respecter et conserver les éléments dignes d'intérêt patrimonial, à savoir le traitement de la façade à rue et de ses châssis, l'isolation de la toiture et la teinte des tuiles, les dispositions spatiales intérieures ainsi que les éléments de décor qui présenteraient un intérêt patrimonial.

La CRMS suggère à la cellule « travaux » de la DMS d'accompagner l'auteur de projet pour l'aider, dès à présent, à revoir son avant-projet en ce sens.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : B.D.U. – D.M.S. : Mmes C. Criquillon, S. Modrie, M. Muret et M. Kreutz.

## **ANNEXE : DESCRIPTION DU BIEN CONCERNE PAR LA DEMANDE.**

Le bien est situé au lieu-dit *Langeveld* (Longchamps), et est l'une des premières constructions qui s'implantèrent le long de la chaussée de Waterloo. Ce hameau doit son nom à la création d'une zone défrichée de la forêt de Soignes, d'un kilomètre de long, s'étendant de là jusqu'aux environs de Bootendael. L'apparition de ce « long champ » est vraisemblablement à dater entre le XIII<sup>e</sup> et le XIV<sup>e</sup> siècle et serait le fait de l'abbaye de St Jacques sur Coudenberg.

D'après les différentes études effectuées, il apparaît, comme signalé plus haut, que selon les éléments intérieurs remarquables (fermes et éléments de charpente), le 824A (D) et le 830 (AB) formaient initialement un seul et même bâtiment implanté en long, remontant au XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècle, comprenant les 826-830 protégés (et appartenant au même propriétaire, M. Michel Gilbert).

De manière générale, l'édifice regroupant les n°826-830 se divise en trois unités successives (une principale et deux annexes) se développant en profondeur depuis la chaussée : un premier bâtiment à rue (Bat. A) se développant sur cinq travées et s'élevant sur quatre niveaux (caves, rez, actuelle mezzanine et combles) ; un deuxième, directement accolé à l'est de ce premier noyau, plus étroit (Bat. B) et ne comprenant que deux niveaux sous appentis ; enfin, à l'arrière du bâtiment B, est implanté jusqu'au mitoyen, un petit volume d'un seul niveau aux charpentes apparentes (Bat. C). L'habitation portant le numéro de police 824A est moins complexe puisqu'elle ne comprend qu'une seule unité (Bat. D) dont la limite orientale suit l'alignement de celle du noyau B, précédemment décrit, sans en avoir toutefois la même orientation. Cette maison est dotée d'un petit appentis à l'arrière.

Le bâtiment repris sous les numéros de police 826-830-830A et inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument renferme les restes d'un bâtiment en pan de bois, soit un type de construction rarissime en région bruxelloise : seuls deux autres exemples subsistent sur les désormais quatre exemples connus. Il s'agit de la ferme de Fond 'Roy à Uccle (XIX<sup>e</sup> siècle) et du vieux béguinage d'Anderlecht (début du XV<sup>e</sup> siècle).

Aujourd'hui, seule une partie du dispositif primitif en bois est encore conservée dans le volume A. Les 4 fermes de charpente (numérotées I, II, III et IV), présentes dans ce volume, sont les témoins les plus visibles de cette structure en pan de bois. Une partie de ferme peut encore être observée dans le mur pignon sud du volume D. Vers le nord subsistait encore jusqu'il y a peu, une dernière ferme logée au cœur du volume D (numérotée VII).

Ces fermes de charpente, composées d'un portique trapézoïdal surmonté d'une fermette à poinçon, sont couplées à des poteaux partiellement conservés en façades et reliés entre eux, à l'aplomb des fermes, par des poutres de plancher, assemblés à ces derniers par des tenons passant, maintenus par deux clés. En façade, les murs se composent de neuf traverses assemblées aux poteaux. Elles se répartissent en hauteur tous les 50 cm. Sur cette structure est cloué un réseau secondaire de palançons verticaux recevant un clayonnage de bois refendu ou de baguettes, support au torchis.

Ce réseau secondaire a presque entièrement disparu, à l'exception de quelques fragments de torchis et de palançons piégés dans un mur tardif du volume D. Les murs de refend, à raison d'une ferme sur deux, sont réalisés suivant la même technique. Un poinçon sert de support médian aux traverses. Le bâtiment primitif en bois est associé à une petite cave voûtée en briques située sous le volume D.

### Evolution du bien dans le temps

Cette première structure en pan de bois du bâtiment A remonte à la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la façade à rue du volume est pétrifiée. La structure en pan de bois est reprise en sous-œuvre et partiellement supprimée. Ces travaux s'accompagnent de l'édification d'une petite annexe sous appentis (volume B) flanquée au volume principal. Sa longueur est toutefois inférieure à celle du bâtiment d'origine (équivalente à la longueur du bâtiment A). Ces nouvelles maçonneries se composent de briques sur soubassement en pierre blanche. Les ancrs installés durant cette campagne de travaux pour solidariser les poutres de plancher à la nouvelle maçonnerie du volume principal sont identiques à celle utilisées dans l'annexe (volume B).

Une nouvelle cave, au sud de la première, est probablement construite à la même époque. Celle-ci est ventilée par un soupirail côté jardin.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la portion sud du mur de façade arrière du volume A est à son tour pétrifiée. On observe alors une maçonnerie et des ancrs tout à fait différentes. Le soupirail de la 2<sup>e</sup> cave est alors

condamné. Vers la fin du XIXe siècle, voire au début du siècle suivant, à la faveur de la construction du volume D, les murs pignon du volume A sont également pétrifiés. Les fermes de charpente I et VII disparaissent alors et seuls quelques vestiges subsistent dans le mur pignon nord.

#### Photos significatives du bien

Depuis le niveau des combles, on peut appréhender le nombre de travées induit par les fermes.



*L'espace des combles. UC040\_0216, UC040\_0203, UC040\_0206. Photos, S. Modrie © SPRB.*

La conservation de la charpente est totale, hormis quelques rares chevrons et liens de contreventement



manquants. Cette typologie de charpente se retrouve du XV au XVIIIe siècle, cependant, les marques tracées à l'aide d'une rainette

nous dirigent vers une datation antérieure au XVIIIe siècle.

*L'espace des combles : la facade arriere. UC040\_0209, UC040\_0210. Photos, S. Modrie © SPRB*

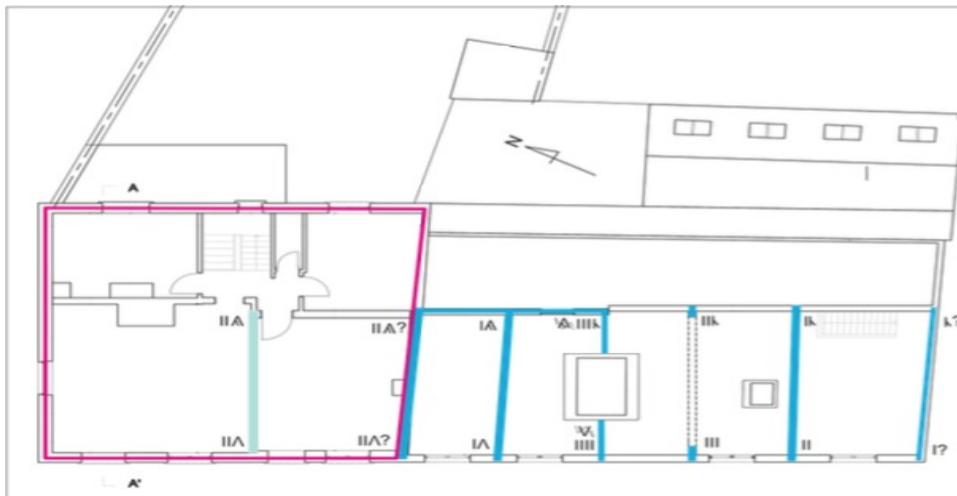
L'étude dendrochronologie permet d'affiner cette datation à la seconde moitié du XVIIe siècle : l'abattage des arbres qui ont servi à sa réalisation date de l'automne-hiver 1659/1660 et 1660/1661.



*Facade avant, UC040\_0211. Photo, S. Modrie © SPRB.*

En facade arriere, la sabliere sur laquelle s'appuient les chevrons est posée au sommet des poteaux formant l'ossature du mur. Les liaisons entre ces poteaux et les ancres en bois soutenant la base des arbalétriers et avec les différents niveaux d'entrails s'effectuent via des assemblages en tenons mortaises dont le tenon passant est maintenu par des clavettes en bois. En facade avant, les poteaux ont été intégrés dans une

maçonnerie de briques sur laquelle repose la sablière.



Éléments du pan de bois préservés (en bleu foncé) et déplacés (en bleu clair) et marques de charpentier observées. Fond de plan CW824\_PU\_It\_07.01.2015, 1er étage. © PhD architecture, Philibert de Viron.

Outre les quatre fermes de charpentes, visibles dans les combles, les entrails situés au niveau inférieur (plafond de la mezzanine) et ceux situés au niveau du rez-de-chaussée, associés à des poteaux en façades avant et arrière sont encore bien présents.



L'espace mezzanine et les entrails soutenant les fermes. UC040\_0223. Photos, S. Modrie © SPRB.

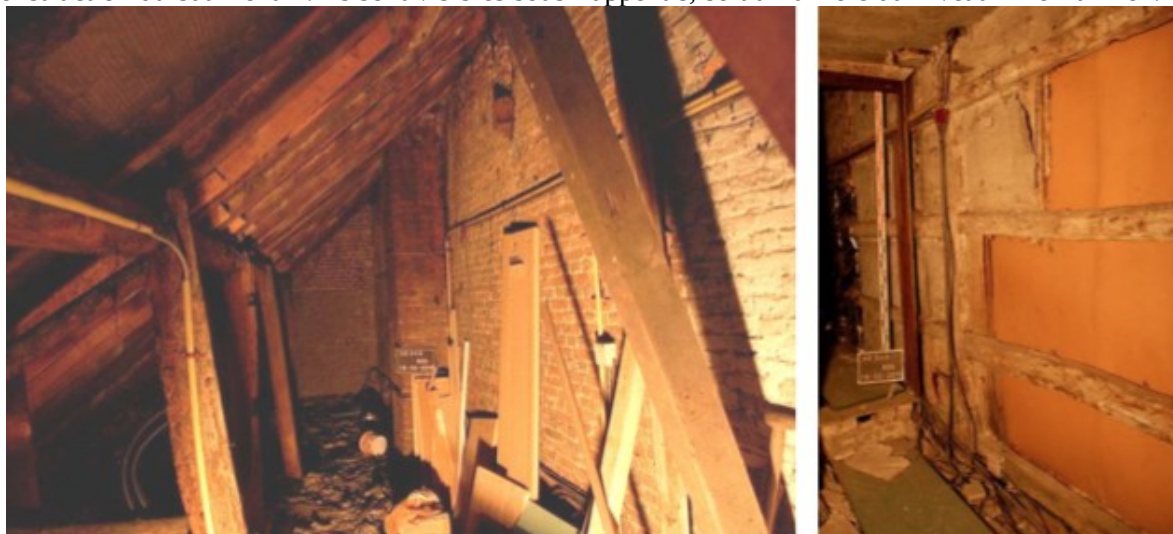


*L'espace du rez-de-chaussée. UC040\_0229, UC040\_0228, UC040\_0236. Photos, S. Modrie © SPRB.*

Les poteaux reposent sans doute sur une sablière basse et/ou une construction maçonnée. Le poteau de la cloison la mieux préservée, située de part et d'autre de l'imposante cheminée, a été observé sur une hauteur de 4,50 m depuis les combles jusqu'au rez-de-chaussée.

Sous l'entrait de la ferme III, dont il ne subsiste que deux moignons dans les murs, un décor de moulure pseudo-gothique a été apposé à l'aide de tiges filetées ( ? ) et de boulons.

Les vestiges les plus impressionnants sont ceux préservés en façade arrière, scellés et protégés par la construction du bâtiment B. Ils sont visibles sous l'appentis, soit à l'arrière du niveau «mezzanine».



*La façade arrière, extérieure : UC040\_0245, UC040\_0249. Photos, S. Modrie © SPRB.*

Les deux travées septentrionales conservent leur façade d'origine en pan de bois ou traverses et montants, numérotés comme les fermes rythment la façade extérieure entre les poteaux. Une partie du torchis subsiste (il reste à vérifier s'il s'agit du parachèvement original, ce type de revêtement pouvant faire l'objet d'importants ragréages : baguettes de bois et enduit à la chaux). Quant au bâtiment B situé contre le bâtiment A, il possède encore des vestiges anciens. Sa façade orientale, visible dans l'espace C a été édifiée durant le XVIIIe siècle, et probablement entre le début du XVIIIe et le troisième quart du XVIIIe siècle d'après les terres cuites architecturales constituant les maçonneries.

