

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction des Monuments et des Sites**  
**Monsieur Th. WAUTERS**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 18/pfu/636873  
N/Réf. : AA/KD/WSL20010.612  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Hof ten Berg, 22 – ancienne ferme Hof ten Berg.  
Changement d'affectation, restauration et transformation des écuries, de la grange et d'un  
cabanon de jardin en quatre classes, ateliers et une salle de psychomotricité (permis ECOLE).  
(Dossier traité par Mme E. de Sart – DMS et Mme A. Even - DU)

**Avis conforme**

**CET AVIS ANNULE ET REMPLACE CELUI ENVOYE LE 24/11/2017**

En réponse à votre lettre du 30 octobre 2017 sous référence, reçue le 30 octobre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 8 novembre 2017, concernant l'objet susmentionné.

*L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/1997 classe comme ensemble les façades et toitures de la ferme (corps de logis = bâtiment A) et de l'ancienne aile occidentale (écuries = bâtiment B) du Hof-ten-berg sis Hof-ten-berg 20 et 22 à Woluwe-Saint-Lambert.*

Depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et surtout les dernières décennies, le contexte de l'ancienne ferme carrée du Hof-ten-Berg a évolué d'un environnement rural vers un tissu urbanisé hétéroclite. De la ferme d'origine, seuls deux bâtiments subsistent : le corps de logis et les écuries. En 2014-2015, le corps de logis a fait l'objet d'une réaffectation en école avec restauration extérieure et divers aménagements intérieurs. A cette occasion, la CRMS avait estimé que la réaffectation des lieux en école était conciliable avec la valeur patrimoniale du bâtiment et qu'il s'agissait d'une occasion unique de le sauver (cf. avis du 14/05/2014).

La présente demande constitue la deuxième phase de ce vaste projet et vise à installer dans les anciennes écuries de nouveaux locaux pour l'école (école Montessori). Des travaux sont également envisagés aux bâtiments C et D, respectivement une grange en ruine et un cabanon. Ceux-ci ne sont pas classés mais sont compris dans la zone de protection des bâtiments A et B.

Sites. Une réunion préalable a eu lieu le 08/03/2017 en présence des architectes, de la CRMS et de la DMS.

Projet

Le projet actuel porte sur l'aile occidentale du 'Hof-ten-Berg', à savoir les anciennes écuries de la ferme. Quatre classes complémentaires y seraient aménagées pour accueillir des enfants et leurs enseignants (90 personnes au total), des ateliers et une salle de psychomotricité. Les travaux prévoient notamment :

- la restauration des façades en pierres et en briques ;
- la réfection complète de la toiture en tuiles de terre cuite (y compris la stabilité) ;
- l'aménagement d'ouvertures en toiture (dont 2 lanterneaux de désenfumage) ;
- la reconstitution de la volumétrie d'origine du pignon sud ;
- l'aménagement des abords (potager, mini-verger, sentiers) qui viennent lier la première phase de restauration à cette seconde phase ;
- la rénovation d'une ancienne grange et d'un petit cabanon de jardin actuellement en état de ruine et leur réaffectation en salle de psychomotricité et en petite salle de musique.

### Avis de la CRMS

De manière générale, la CRMS est favorable à la mise en œuvre du projet qui s'inscrit dans la continuité des travaux effectués il y a deux ans sur le corps de logis par les mêmes architectes, ce qui garantira une cohérence formelle à l'ensemble du complexe. Elle félicite les auteurs de projet pour la qualité du dossier et se réjouit qu'une nouvelle vie soit donnée à l'ensemble du site. Généralement favorable au projet, **elle formule toutefois quelques réserves** ::

#### - Soubassement

D'après le cahier des charges, le soubassement du bâtiment B recevrait un badigeon noir. Or, un badigeon à la chaux noir n'existe pas. En revanche, traditionnellement, on peignait les soubassements au goudron, pour protéger et imperméabiliser les bases des murs. **La CRMS demande de vérifier si cette technique est compatible avec le traitement prévu pour les façades et de privilégier le cas échéant ? Si cela n'est pas possible, on optera pour une peinture compatible, résistante en pied de mur et de teinte noire. Le type et le ton de la peinture (noire) prévus pour le soubassement devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

#### - Linteaux

Le projet prévoit le remplacement des linteaux en bois qui sont pourris par de nouveaux linteaux en béton précontraints. **La CRMS n'y est pas favorable et demande de les remplacer par des linteaux en bois. Les nouveaux linteaux à créer au-dessus de nouvelles ouvertures en façade pourraient quant à eux être réalisés en béton pour marquer la différence entre ancien et nouveau.**

#### - Baies

Le projet tend à profiter au maximum des percements existants et de leur disposition aléatoire. Certains châssis seront toutefois modifiés (ex : transformation de deux châssis en façade arrière en portes ; réorganisation des ouvertures des deux dernières travées du bâtiment B ; là où les châssis vitrés existent reconstitution des châssis en bois peint en vert sur base d'un modèle présent en façade nord du corps de logis ; là où les châssis ont disparu et là où des volets sont encore présents placement de menuiseries en aluminium plus discrètes et vitrées. Les ouvertures prévues en toiture (type Cast PMR) seraient également métalliques.

En ce qui concerne les nouvelles fenêtres prévues à l'étage des façades est et ouest à l'extrémité sud, la Commission estime que leurs proportions sont trop larges et imposantes, et qu'elles dénotent avec l'architecture rurale qui caractérise le bâtiment. L'alignement par rapport aux baies inférieures n'est pas opportun car il introduit de nouvelles lignes de force sans lien avec le caractère des façades. Côté cour, l'emprise de la baie supérieure paraît en outre trop important étant donné que l'aménagement en mezzanine bénéficie déjà pleinement de la large baie inférieure et de l'éclairage des fenêtres de toit. La localisation de la baie supérieure n'est en outre pas aisée en terme d'entretien.

**La CRMS demande de renoncer à la baie supérieure côté cour. En façade arrière, elle demande de revoir le dessin et les proportions de la baie pour éviter l'introduction de formes nouvelles dénotant avec l'architecture rurale. Elle plaide pour une baie plus discrète et implantée de manière plus aléatoire.**

Pour les autres nouveaux châssis, la CRMS ne s'oppose pas à la logique de leur implantation qui s'explique par la réaffectation des lieux. **Elle demande toutefois davantage d'homogénéité pour un résultat d'ensemble plus harmonieux (profils, couleurs, matériaux). Leurs divisions seront aménagées en fonction de la taille des baies et de l'usage des locaux concernés. La CRMS demande de soumettre les détails d'exécution des menuiseries extérieures à l'approbation de la DMS avant commande (+ prototype châssis en bois) ainsi que le choix des couleurs.**

#### - Bâtiments C et D

La CRMS ne formule pas d'objection au caractère contemporain de leur traitement mais **elle demande de veiller à l'homogénéité des matériaux.**

- Aménagement des abords

L'enseignement Montessori est notamment axé sur les activités extérieures (potager, verger, aire de jeux, etc.). A cette fin, différents aménagements du site sont nécessaires (ex : ouvertures dans les murs de jardin/mitoyen se trouvant entre les différents bâtiments, démolition d'un mur de jardin, emplacements de parking, installation d'une « scénette » en bois contre le mur nord-ouest de l'ancienne grange, etc.).

***De manière générale, la CRMS recommande de conserver le caractère rural des lieux notamment grâce à un traitement végétal naturel et paysager des abords. Elle insiste également sur l'importance d'étudier l'impact de tous les aménagements sur le site, et recommande de respecter un maximum les différents niveaux et reliefs du terrain (cf. déblaiements et mur de soutènement prévus le long de la façade ouest du bâtiment B). A ce titre, une concertation/coordination devrait également avoir lieu avec le projet voisin qui vise la démolition d'une villa et la reconstruction d'un immeuble à appartements (cf. 284, rue Théodore de Cuyper).***

***La CRMS demande que ce volet du dossier puisse être suivi par la DMS.***

La Commission se tient à disposition des auteurs de projet pour expliciter son avis le cas échéant.

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

A.AUTENNE  
Secrétaire

M.-Fr. DEGEMBE  
Présidente f.f.

Copie à : B.P.U. – D.M.S. : Mevr. E. de Sart; Mme C. Leclercq.