



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC :A. Totelin – B. Lefrancq)

Réf. NOVA : (corr. DU :P. Jelli)04/PFU/699486

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL22024_648_Beyseghem_56_Pâturage_24

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

09 -01-2020

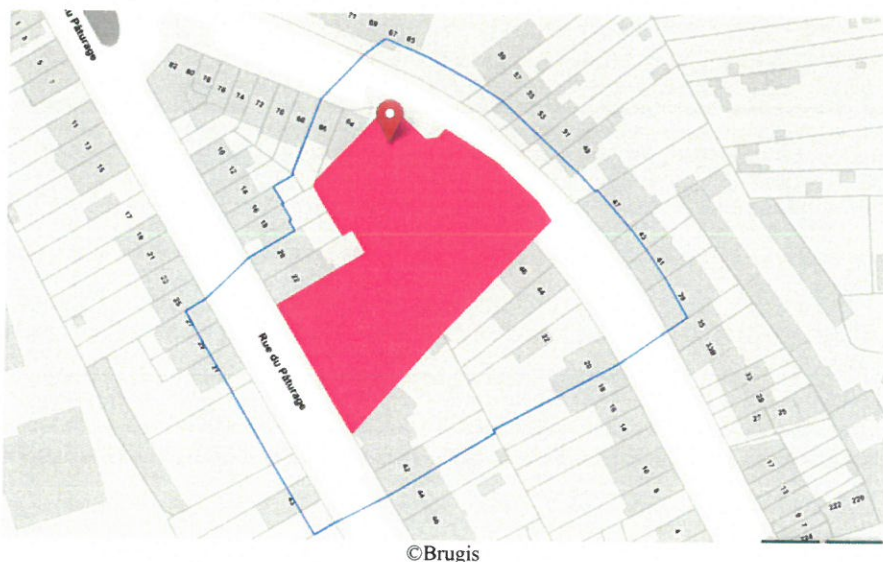
Objet : BRUXELLES. Rue de Beyseghem, 56 et rue du Pâturage, 24

Demande de permis unique portant sur la restauration et la réhabilitation de l'ancienne ferme en restaurant social et antenne de la Ville, la réalisation d'une nouvelle construction destinée à abriter un espace de co-accueil ▪ **Avis conforme de la CRMS et examen du complément d'informations**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 14/10/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/12/2019, suite à l'examen du complément d'informations demandé en séance de la Commission du 06/11/2019.

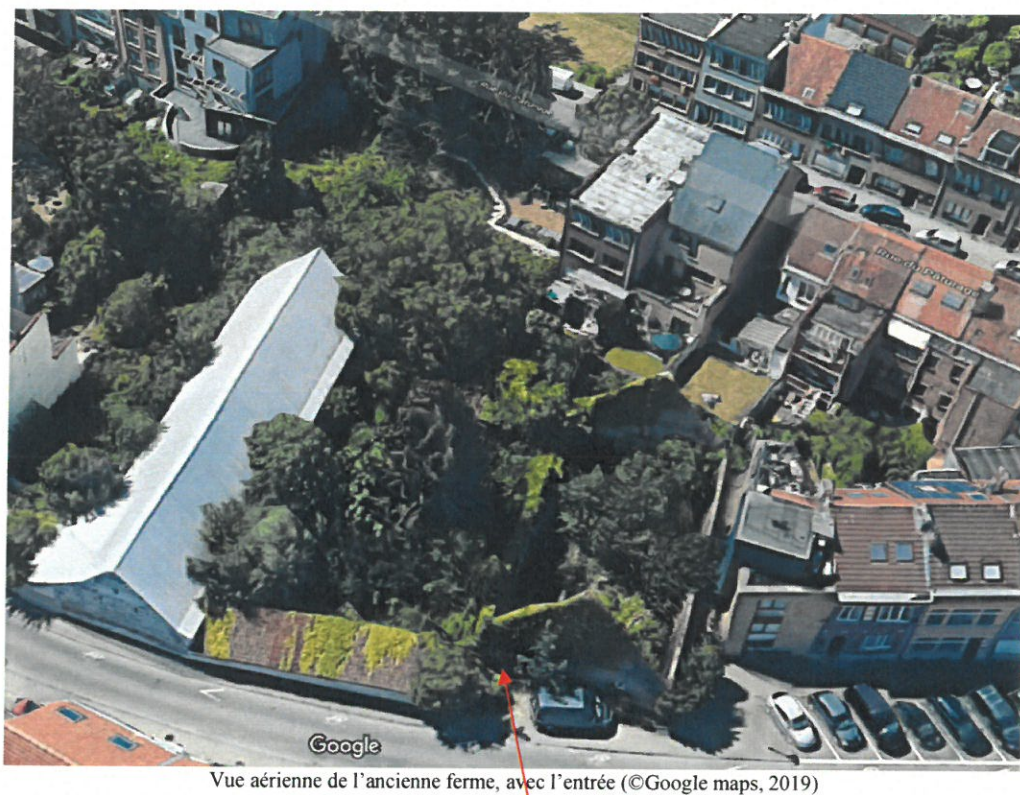
Abandonnée depuis 2004, l'ancienne ferme Den Bels et son verger sont classés en totalité comme monument (01/04/2010) comme l'un des rares témoignages de la vie rurale en Région bruxelloise.



Historique et description du bien

Dans un site présentant naturellement une déclivité importante, cette ancienne ferme s'organise, à partir de la grille d'entrée sise rue de Beyseghem, en une porcherie à gauche de l'entrée, une seconde aile alignant étable, écurie et corps de logis, un chartil au fond de la cour, et une imposante grange

fermant le quadrilatère à droite. Un fournil isolé complète cet ancien complexe rural. La cour centrale est pavée. Une entrée secondaire mène au verger depuis la rue du Pâturage.



Vue aérienne de l'ancienne ferme, avec l'entrée (©Google maps, 2019)

D'après l'**étude historique**, certaines parties de la ferme remontent au 16^e siècle. Elle est ensuite agrandie au 17^e siècle avec des étables et écuries dans la prolongation du logis et une grange, ce qui donne finalement à l'exploitation une typologie progressive de « ferme en carré ». Le chartil est probablement construit au 18^e siècle. En 1812, la grange est reconstruite sur des fondations, murs latéraux et pignon plus anciens. Sa charpente supérieure date de la fin du 19^e - début du 20^e siècle. En 1887, la porcherie est rebâtie sur base d'un noyau plus ancien et le fournil est construit à l'écart du carré, dans le verger. Au 20^e siècle, des annexes sont érigées près du chartil. Le verger semble avoir été planté dans les années 1970. La ferme a été occupée jusqu'en 2003.



Vue de la grange, de l'entrée et de la porcherie (©Google maps, vue de 2013)

Historique de la demande

Depuis le classement de la ferme en 2010, différentes suggestions ont été lancées afin de restaurer et de réaffecter l'ensemble. Une étude historique a été réalisée ainsi qu'une étude pré-programmatique.

La CRMS a émis un **avis de principe en sa séance du 25/05/2011**, concernant la construction d'une conciergerie dans le verger : tout en précisant qu'il était difficile de se prononcer sur la proposition sans qu'elle ne s'inscrive dans un projet global, la CRMS n'excluant pas la possibilité d'ériger un nouveau bâtiment à l'endroit proposé (contre le n°22 de la rue du Pâturage). Elle encourageait à poursuivre la réflexion programmatique et à restaurer la ferme en préservant la lisibilité des anciens espaces et fonctions, ainsi que la compréhension et le respect général du site.

Ensuite, elle a émis un **second avis de de principe en sa séance du 12/09/2012**, concernant la réaffectation de la ferme en centre d'animation pédagogique et espace socioculturel. Tout en étant favorable aux grands principes proposés, la CRMS :

- rejetait la fermeture du terrain et des perspectives depuis la rue du Pâturage,
- souhaitait conserver l'espace planté au centre de la cour,
- acceptait le principe de création de lucarnes dans le corps de logis mais de dimensions réduites et sans entamer le haut des façades,
- demandait de revoir l'éclairage de la grange et de conserver si possible les revêtements de sol des écurie et étable ou, du moins, d'avoir une approche « archéologique » de ceux-ci,
- demandait de mieux respecter le relief naturel du terrain et ses caractéristiques hydrauliques, et de prévoir un aménagement moins rigide.

Demande actuelle

La demande porte sur la réhabilitation de l'ancienne ferme en un complexe comprenant un restaurant à économie sociale, une antenne du service Démographie de la Ville de Bruxelles et un espace de co-accueil (accueil de la petite enfance). Il est question de réaffectation (de logement à bureau et équipement d'intérêt collectif/public), restauration et aménagement des bâtiments existants, de construction (nouveau bâtiment) et du réaménagement des accès, des abords et du site avec potager et verger. Si certains points diffèrent de la seconde demande d'avis de principe, les lignes du projet ont été poursuivies.

Les différentes fonctions sont prévues de la manière suivante :

- dans l'aile des anciens logis, étable et écurie : implantation d'un restaurant à économie sociale réparti sur deux niveaux (RDC et R+1),
- dans la grange : réaffectation pour le Service Démographie de la Ville, avec l'aménagement d'un espace intergénérationnel et de rencontres, et la création d'un accès direct depuis l'espace public,
- dans une nouvelle construction, du côté de la rue du Pâturage : espace de co-accueil pour la petite enfance, avec accès indépendant, espace extérieur à disposition et installation d'une plaine de jeux,
- les abords proches sont réaménagés afin de restituer une ambiance caractéristique d'une cour de ferme et le reste du site est réorganisé autour de la fonction productive : parcelle de petits fruits, potager et verger,
- les anciens chartil, porcherie et fournil deviendraient des espaces de stockage (perte du fournil comme four à pain).

A. Options générales de restauration

De manière générale, le projet adopte principalement une philosophie de restauration, avec divers aménagements. Les principes suivants sont mis en œuvre :

- peu d'intervention contemporaine côté cour, mis à part une nouvelle baie carrée dans la grange (façade est),
- démolition d'annexes tardives, entourant le chartil et au bout du logis, sans valeur patrimoniale,
- philosophie d'intervention concernant les fenêtres :
 - restauration des menuiseries qui le permettent et insertion de simple vitrage de restauration, feuilleté et à haute performance isolante,
 - pour les autres baies existantes : restitution des châssis en bois et placement de double vitrage extra-clair,
 - pour les nouvelles baies à créer : création de fins châssis métalliques de couleur gris anthracite,
- restauration et traitement des maçonneries :
 - révision des fondations,
 - pose d'un système de drainage pour l'ensemble des murs extérieurs et traitement contre les remontées capillaires,
 - restauration des maçonneries (murs extérieurs et intérieurs), avec le maintien maximal des matériaux d'origine et leur remplacement si le matériau est trop altéré : études préalables, nettoyage à la vapeur d'eau saturée et projection éventuelle de granulats fins à basse pression, rejointoiement de l'ensemble des maçonneries, selon les compositions originelles, fissures couturées par l'insertion de petits linteaux en terre cuite. De même, tous les éléments en pierre bleue seront préservés, restaurés (nettoyage à la vapeur d'eau saturée ragréage si besoin) et remplacés à l'identique si cela s'avère nécessaire,
- restauration des ferronneries, si possible *in situ* (grattage de la rouille, application d'une couche anticorrosion, et finition à la peinture alkyde), remplacement si nécessaire,
- concernant l'isolation des bâtiments : pose de nouvelles dalles de sol isolées, isolation des nouvelles toitures et maintien des murs en briques non isolés,
- renouvellement des linteaux en bois.

B. Réaménagement des bâtiments existants

Concernant l'ancienne grange :

Pour cette nouvelle antenne du service Démographie, il est prévu d'installer des bureaux par la création de cloisons (« box in the box » hauts d'un étage), ce qui permettra de garder la charpente visible. Le sol sera mis à niveau, afin de gommer la pente de l'ancien couloir carrossable, et la cave sera remblayée. La charpente et sa couverture de tuiles s'étant effondrées, elles seront reconstruites comme à l'origine avec la reconstitution des fermes et pannes en cèdre rouge et la pose de tuiles en terre cuite rouge naturel. L'isolation (fibre de bois) sera posée entre les chevrons. Une ventilation de type « système C » est prévue, avec les prises d'air (type Renson Sonovent) sous les tuiles. Les anciennes portes seront refaites à l'identique et repeintes. Des nouvelles baies sont prévues :

- en façade est : maintien des 2 petites baies existantes et création d'une nouvelle baie de format carré,
- en façade sud (pignon) : ouverture d'une nouvelle baie de fenêtre et d'une porte de secours, avec escalier métallique,
- en façade ouest (façade partiellement aveugle visible depuis la rue de Beyseghem) : ouverture d'une baie,
- en façade nord (pignon donnant sur la rue de Beyseghem) : non modifiée.

Concernant les anciens logis, étable et écurie :

Pour la transformation en restaurant à économie sociale:

- création de 5 nouvelles lucarnes en façade arrière, avec habillage en zinc,
- installation d'une terrasse côté cour,

- répartition des différentes fonctions (cuisine, stockage, bureaux et salles) dans le respect du plan d'origine et installation d'un nouvel escalier, entre les espaces de restauration,
- maintien de la visibilité de la charpente (restaurée), isolation de la toiture (fibre de bois entre chevrons) et nouvelle couverture,
- remise à niveau du sol (revêtements de sol démontés et reposés sur nouvelle chape),
- ventilation de type D pour la partie bar et les bureaux, de type C pour la partie restaurant.

Concernant l'ancienne porcherie :

Ce bâtiment bas, dédié au stockage dans la nouvelle affectation, sera restauré : sol remis à niveau, divisions d'origine conservées et ajout de deux cloisons, charpente et toitures restaurées.

Concernant l'ancien chartil :

Lors de la demande d'avis de principe, ce petit bâtiment était destiné à accueillir un guichet d'information, avec la création de 2 nouvelles baies. Aujourd'hui, le bâtiment est prévu au seul stockage, il sera restauré et aucune intervention nouvelle n'est prévue.

Concernant l'ancien fournil :

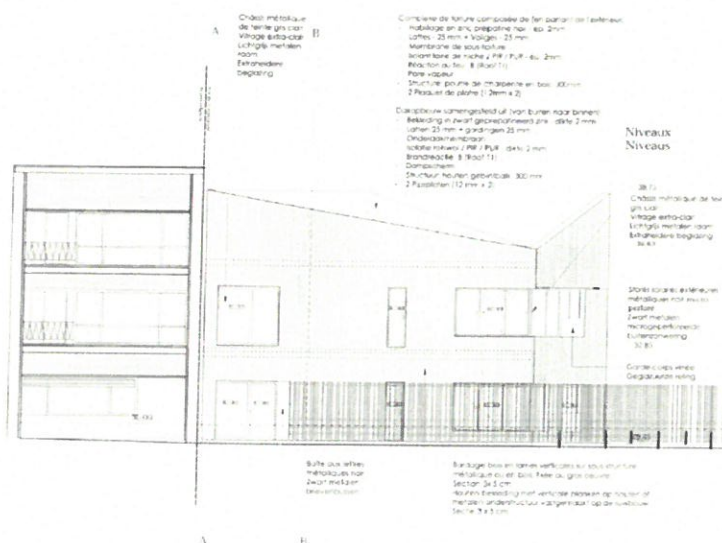
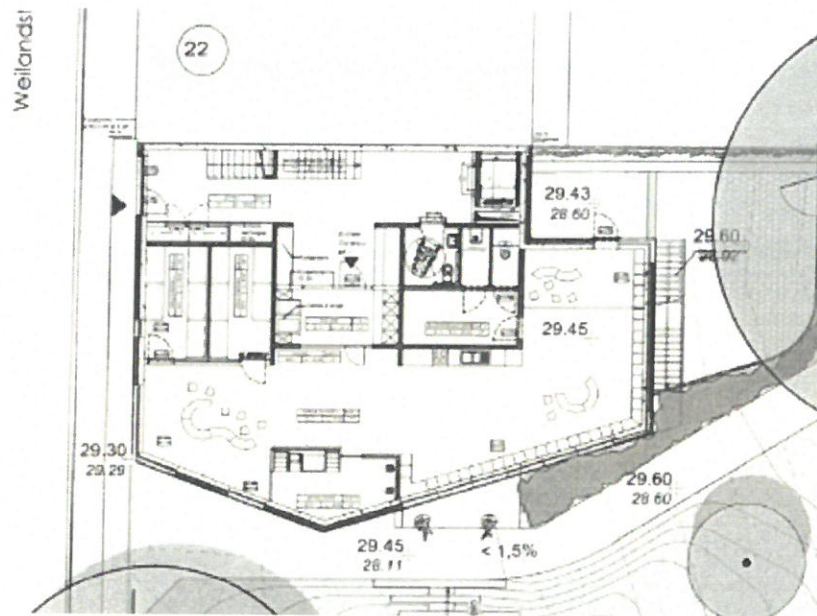
Dédié au stockage du matériel de jardin, il est prévu de le démolir et de le reconstruire en employant si possible les matériaux d'origine.

C. Nouveau bâtiment de co-accueil

Il est demandé de construire, le long de la rue du Pâturage, un bâtiment passif, recouvert de bardage en bois à lames verticales et d'une toiture en zinc de forme atypique et hybride, présentant plusieurs versants.



Vue depuis la rue du Pâturage, avec l'ancien fournil à droite (©Google maps, vue de 2018)

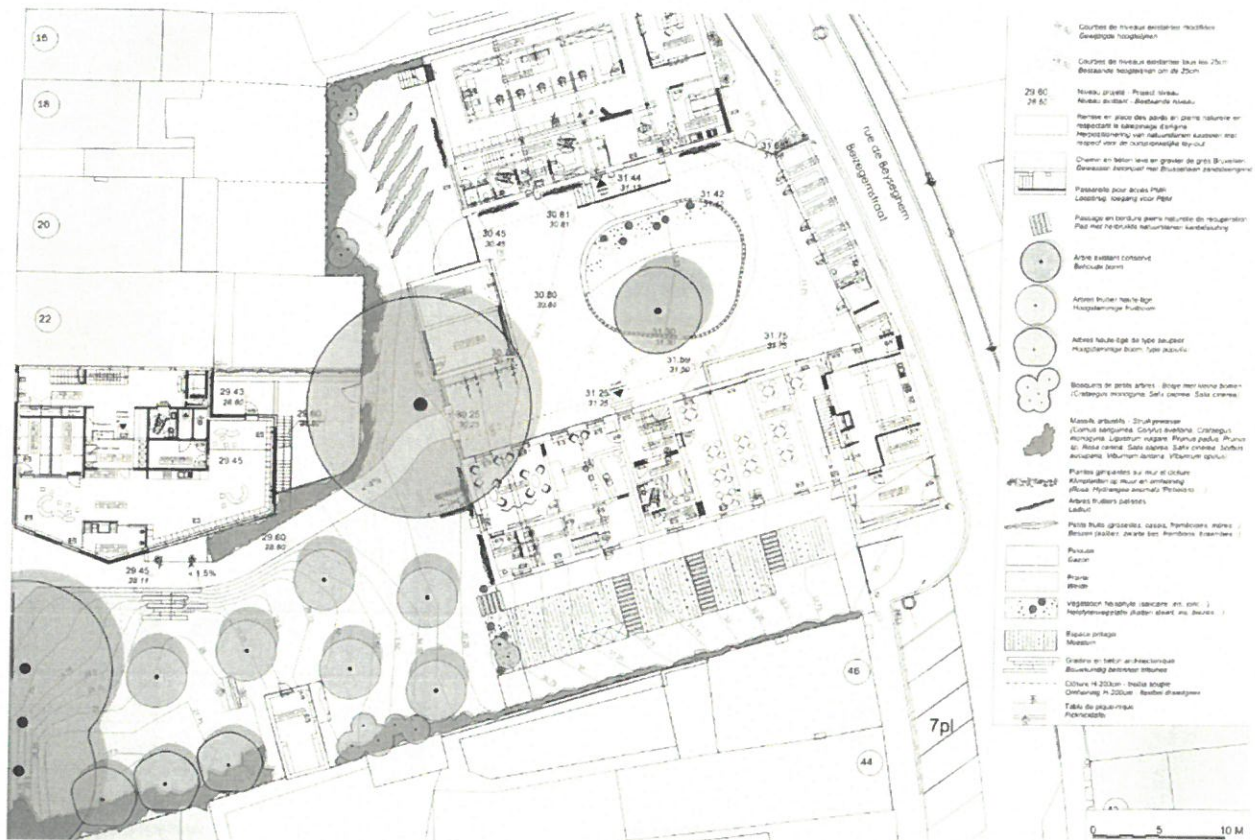


Plan et élévation Ouest (rue du Pâturage) du nouveau bâtiment de co-accueil (extr. du dossier)

D. Aménagements paysagers

Dans l'avis de principe, la CRMS avait insisté sur le respect du relief naturel (remise à niveau avant les remblais apportés à la rue du Pâturage) et sur une meilleure lisibilité historique de l'évolution des lieux.

Dans la demande actuelle, il est tout d'abord prévu comme travail préliminaire le débroussaillage général car différentes espèces, invasives et locales, se sont développées sans entretien. Cela inclut l'abattage des arbres de la cour (épicéa et if), l'abattage des arbres sur l'emprise de la nouvelle construction, l'élagage des arbres conservés, le débroussaillage des arbres invasifs, l'abattage des fruitiers âgés et non entretenus, le fauchage de la prairie. Au total, dix arbres sont donc abattus et le noyer et le figuier, repris comme arbres remarquables à l'inventaire, sont maintenus et taillés (taille douce).



Plan des aménagements paysagers de la ferme (extr. du dossier)

Ensuite, les aménagements suivants sont envisagés :

- concernant l'ancienne cour pavée (la partie centrale contenait une ancienne fosse à purin, comblée dans les années 70 et transformée en pelouse et plantation d'arbres) : la cour doit être « dépavée » car trop abîmée par les différentes racines, les pavés seront nettoyés et remplacés selon l'appareillage existant (la cour garde donc son revêtement semi-perméable) selon son ancien niveau. Afin d'avoir plus de confort, les pavés des chemins d'accès vers les entrées des bâtiments seront sciés et remplacés. Il est prévu en outre deux accès PMR : une passerelle en bois démontable vers la grange et une marche en pierre naturelle intégrant une rampe d'accès vers le restaurant. Les auges et les pièces en ferronnerie seront restaurées et remplacées. Le centre de la cour sera un espace planté, avec le maintien du figuier remarquable. Trois arbres fruitiers palissés seront plantés le long du mur de la grange (deux en façade est et un en façade sud) ;
- concernant le jardin-potager (80m²), il sera situé à l'arrière de l'ancien logis et donc en lien direct avec le restaurant. Outre l'installation d'un nouveau portail en ferronnerie (accès depuis la rue), ce jardin sera planté d'espèces potagères et de fleurs, 3 bacs de compostage seront installés et une noue sera creusée en contrebas pour récolter les eaux ruisselantes ;
- concernant la parcelle de petits fruits : à l'ouest de l'ancienne grange, installation de framboisiers, mûriers, groseilliers... Un nouveau portail sera installé entre la cour et cette parcelle ;
- concernant le verger : reconstitution par la plantation d'anciennes variétés de pommiers et poiriers et installation d'une table de pic-nic. La surface du verger sera gérée en prairie naturelle et entretien extensif ;
- concernant les abords du bâtiment de co-accueil : création d'une cour pour la petite enfance, en pavés sciés, en partie sous la frondaison du noyer, et mise en place d'une clôture ;

- concernant les limites du site : les mitoyens seront plantés de haies arbustives (érable champêtre, aubépine, hêtre, viorne, noisetier, troène, églantier, ...). Le long de la rue du Pâturage, une nouvelle clôture à clairevoie, avec barrière coulissante, sera installée, composée de lames de bois verticales de 5cm de large espacées entre elles, en référence au bardage recouvrant le nouveau bâtiment ;
- concernant les circulations : un nouveau chemin d'accès en béton désactivé reliera la rue du Pâturage au nouveau bâtiment et à la cour principale, en serpentant un peu, soutenu par un talus et banquettes d'assise côté verger ;
- il est également prévu d'installer deux citernes de récupération d'eau de pluie de 15000 litres (pour les ensembles grange-chartil-porcherie et étable-logis-écurie) et deux citernes de 7500 litres pour le nouveau bâtiment0.

Avis

En se réjouissant de voir prochainement cette ferme et ses abords restaurés et réaffectés, et sans s'opposer à la construction du nouveau bâtiment de facture contemporaine dont la fonction participe au nouveau dynamisme du lieu et à sa nouvelle vie et dont l'implantation et l'architecture permettent de garantir la lisibilité de l'ensemble classé, la CRMS émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :

Concernant les interventions dans les bâtiments :

- la CRMS ne peut se positionner sur les options de badigeon, faute d'une réponse satisfaisante dans les compléments d'informations (la réponse fournie étant « *les interventions de restauration auront pour but de rendre aux façades une propreté et un aspect aussi proche que possible de celui d'antan. Des études préparatoires à la conservation et à la restauration seront menées...* »), et de la définition d'une proposition claire sur base d'études suffisamment étayées. Cette intervention, impactante sur le plan patrimonial (tant au niveau comportement des façades que du rendu esthétique des façades classées) ne peut être décidée sur chantier; la CRMS demande que ce volet du dossier soit retiré de la présente demande et fasse l'objet d'une nouvelle demande qui lui sera soumise ;
- elle demande que le bâtiment de l'ancien fournil retrouve son affectation originale. En effet, très peu de fournils sont conservés en Région bruxelloise et, dans le cadre d'un site à fonction de restaurant, d'économie sociale et de lieu de rassemblement, retrouver l'activité première du fournil prendrait tout son sens. Le réduire à un lieu de stockage n'est pas une option valorisante d'un point de vue patrimonial, tant du point de vue de sa matérialité que de son rôle pédagogique dans l'histoire du site ;
- l'Assemblée demande également d'utiliser le chartil à une autre fonction que celle de stockage, vu son implantation centrale dans le site et son intérêt sur le plan patrimonial et de la compréhension du site ;
- concernant les diverses interventions techniques (menuiseries, planchers, humidité, égouttage, équipements de ventilation, ...) : les compléments d'information ont fourni des éléments de réponse satisfaisants, sauf pour ce qui concerne le badigeon (cf. supra). Cependant, certains éléments doivent encore être analysés et approfondis en début de chantier. La CRMS demande que les résultats des études et les choix en découlant soient soumis pour approbation à la DPC pour : l'actualisation de l'inventaire des menuiseries en bois (lorsque toutes les ouvertures seront dégagées) ainsi que le choix d'un traitement éventuel de l'humidité ascensionnelle (suite à une campagne de mesures comparatives de l'humidité des murs, actuellement impossible à effectuer dû à la présence importante de végétation);

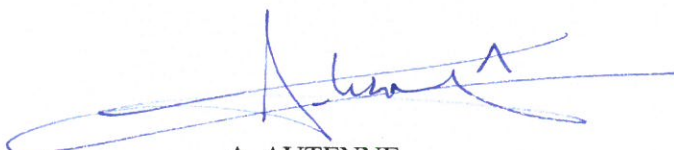
- en outre, la CRMS ajoute encore les conditions techniques suivantes :
 - elle demande l'ajustement du détail de principe pour la reconstitution des menuiseries en bois, afin de s'assurer que la ventilation et le drainage de la feuillure soient bien effectués sur tous les côtés du cadre ouvrant et en corrigeant l'élévation par l'intégration d'un rejet d'eau (nez) au pied du maucclair,
 - les divers essais de restauration des maçonneries et des ferronneries (y compris la présentation d'échantillon des briques) devront être soumis à la DPC pour approbation en cours de chantier,
- pour la grange : sans être opposée à une marque contemporaine, la CRMS demande toutefois de revoir à la baisse les proportions de la nouvelle baie de format carré (façade est de la grange), voire de la fractionner en plusieurs fenêtres, afin d'assurer une intégration plus discrète et respectueuse de la typologie de l'ancienne grange et de ne pas modifier l'équilibre de la composition par un élément d'une telle dissonance en terme de proportions. En outre, sans s'opposer à la création d'une porte dans le pignon sud, la CRMS s'interroge sur la nécessité qu'elle soit de type coupe-feu. Elle demande d'en revoir l'esthétique pour une proposition de qualité équivalente et harmonieuse avec les autres baies contemporaines. Elle demande que le détail de l'escalier métallique (détails d'exécution et références/échantillons) au droit de cette façade soit également soumis à l'approbation de la DPC;
- pour l'aile de l'ancien logis, la CRMS demande de revoir la taille des lucarnes. Dans son avis de principe de 2012, la CRMS acceptait le principe des lucarnes et demandait de ne pas entamer le haut des murs. Si l'actuelle proposition répond à ce dernier point, l'Assemblée estime que la taille et les proportions des lucarnes restent trop imposantes pour la volumétrie du bâtiment. (cfr avis de principe : *«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 »*). La CRMS demande donc de diminuer l'impact de ces ouvertures par rapport au bâtiment, en adaptant leurs proportions, voire à les modifier en fenêtres de toit plus discrètes pour garantir une meilleure lecture du bâtiment originel ;
- concernant les charpentes, la CRMS demande de clarifier la philosophie d'intervention dans la restitution des anciennes charpentes. La charpente en chêne d'origine du corps de logis sera conservée et restaurée, seuls les chevrons seront neufs (résineux). Pour la grange, la charpente sera neuve, en chêne (chevrons en résineux), en « s'inspirant d'une typologie ancienne sans la copier ». Les charpentes des autres ailes seront renouvelées avec du bois de résineux et reconstituées à l'identique. La CRMS s'interroge sur les raisons des choix entre « inspirée sans copier » et « renouvelée à l'identique » et demande de soumettre un choix plus cohérent à la DPC.

Concernant les aménagements paysagers :

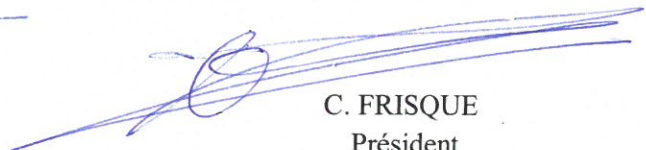
- pour les abords du site : la CRMS demande de revoir le type de plantation en lisière et estime que des haies taillées et structurantes, de variétés à fruits, sont plus appropriées dans ce cas-ci qu'une plantation libre d'arbustes, qui prendraient beaucoup de place;
- pour les arbres remarquables : elle insiste sur le respect du noyer, de son système racinaire, de sa couronne et même au-delà (rayon plus large que l'emprise même de la couronne). Il convient donc de ne rien construire en-dessous, ni-même de planter quelque chose sous sa couronne. L'idée d'une terrasse (cour pour la petite enfance qui, avec sa surface pavée, impacte la perméabilité du sol) et des plantations (clôture arbustive) est donc totalement à revoir. De même, il convient d'éloigner le chemin menant vers la cour le plus possible de l'emprise du noyer, afin de ne pas impacter le système racinaire et par là sa longévité. La construction de murets fermant la cour, sous la couronne du noyer, est également problématique et n'est pas acceptée ;

- pour la cour :
 - pour l'accès de la cour vers la parcelle des petits fruits, la CRMS demande de renoncer à une ouverture d'une telle ampleur, et demande de prévoir un portail plus discret idéalement à double vantaux plutôt qu'un seul battant,
 - elle propose d'unifier, par leur matérialité, les deux accès PMR prévus plutôt que d'avoir une rampe en bois et une marche en pierre aménagée en rampe, ainsi que de mieux connecter les accès PMR au jardin,
 - la CRMS craint que le nombre de pavés récupérés sera insuffisant pour à la fois repaver la cour et également en scier une partie pour paver les cheminements. Si tel est le cas, la CRMS demande de garantir le rempli d'un maximum de pavés au niveau de la cour et de fournir des nouveaux pavés sciés pour les cheminements. Leur provenance et les caractéristiques devront être à soumettre à la DPC pour approbation, pour garantir une qu'ils soient - bien que sciés - de même facture que les pavés de rempli;
 - la CRMS ne s'oppose pas aux arbres palissés le long de la grange mais recommande leur entretien régulier,
- pour le potager : la CRMS demande de ne pas planter dans la noue située en contrebas mais d'y laisser le développement spontané de végétaux, ce qui devrait se faire naturellement si le ruissellement des eaux se fait correctement. Si des pavés doivent être fournis en plus, elle demande d'en faire approuver la provenance par la DPC (cf supra). Enfin, elle estime que l'ampleur du portail prévu le long de la rue de Beyseghem est trop imposante, il est en effet prévu qu'il s'ouvre largement d'une seule volée sur le trottoir, ce qui complique l'usage. Elle demande d'en réduire au maximum les proportions (éventuellement via deux vantaux) et de proposer une esthétique sobre et discrète à la DPC;
- pour la parcelle de petits fruits : la CRMS encourage cette diversification mais elle estime de trop faible largeur les zones de plantations prévues. Elle demande de prévoir des rangées plus larges adaptées au développement réel des espèces.
- elle demande de renoncer à l'usage du béton désactivé pour le chemin et des bancs revêtus de briques et de prévoir des matériaux plus durables et mieux intégrés à l'environnement naturel et aux matériaux traditionnels qui caractérisent le site.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Totelin, B. Lefrancq
BUP- DU : P. Jelli