



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0151/01/2020-147PR (corr. DPC :A. Even)
Réf. CRMS : AA/BXL20101_659_Pre_aux_Oies_239_Castrum
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 26 -08- 2020

Objet : BRUXELLES Ferme Castrum, rue du pré aux oies, 239241 à 1130 Haren : Modifications de l'ensemble des façades et toitures

Avis de principe de la CRMS

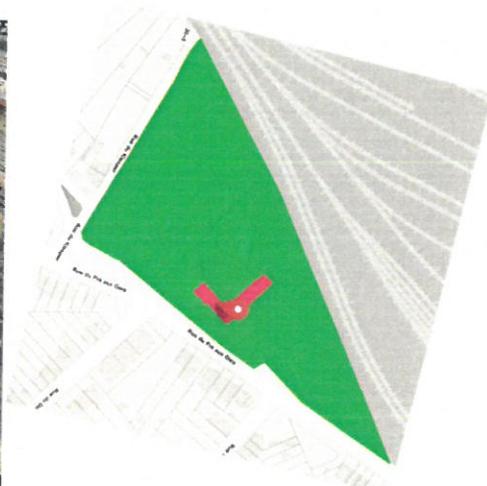
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 14/08/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2020.

Étendue de la protection

Le ferme Castrum est classée comme monument par Arrêté royal du 08 aout 1988 et le site, le « site semi-naturel du Castrum », est classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 1996.

La ferme et le site sont également situés en zone de potentiel archéologique.



Historique du bien



Détail d'une carte des biens de l'hôpital Saint-Jean à Haren dressée par J De Decken ((c) ACPASB, Cartes et Plans, St-Jean 50)

La ferme du Castrum est une ancienne ferme en quadrilatère fermée. Le terme castrum est mentionné dans les textes dès 1322 («*Apud Haren, juxta castrum ibidem*»). La ferme s'est développée autour d'un donjon d'habitation, comme nous pouvons le voir sur cette carte de 1711. *Les couleurs employées semblent indiquer que le donjon, le corps de logis et le pignon à rue de l'aile nord étaient construits en pierre blanche et ardoise, le reste du complexe était visiblement érigé en pan de bois, torchis et en chaume pour les toitures.*¹

Dans le courant du 18^{ème} siècle, le donjon sera amputé de deux niveaux et la ferme sera réduite de moitié, en forme de L, comme nous pouvons le voir sur une aquarelle de Louis Thiébaud.



Détail de l'aquarelle de Louis Thiébaud (vers 1865)



Carte postale ancienne (sans date)

En 1913, un important incendie détruit les toitures et une partie des pignons à redents. Une photo d'archive montre que les toitures ont été retravaillées, les cheminées ont disparu, les murs pignons ont perdu de leur hauteur et les percements ont été modifiés.

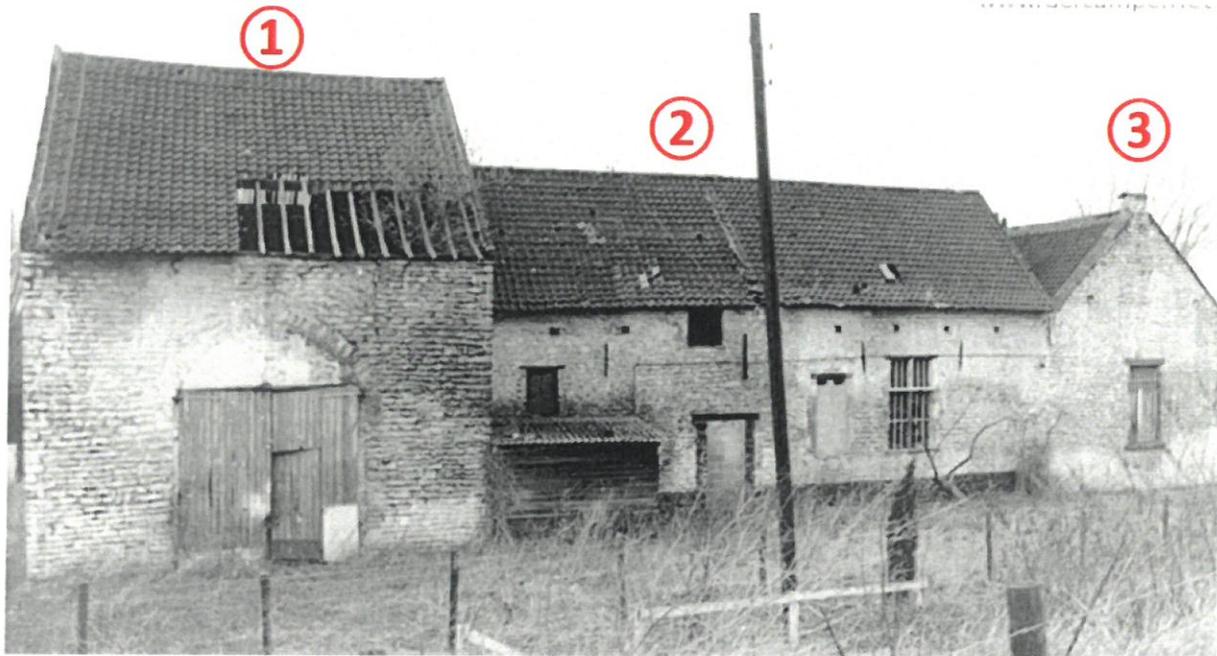


Photographie de la ferme Castrum © Sint-Lukasarchief – XX^{ème} siècle

¹ Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, n°22-Bruxelles-Haren, p 45.

Abandonné pendant des années, l'ensemble a été acquis par un propriétaire privé dans les années 2000. Le dossier photo accompagnant la demande d'avis préalable permet de se rendre compte de l'état dans lequel était le bâtiment. Des travaux ont été réalisés à l'époque afin de rendre les deux ailes de la ferme habitables.

Aujourd'hui, la ferme Castrum se compose donc d'un donjon-porche (1) datant de la fin du XIII^e-début du XIV^e siècle, un corps du logis (2) datant du XV^e-XVI^e siècle et d'une aile nord (3) datant du XVI^e-XVII^e siècle.² Il ne reste a priori plus aucun élément de la charpente d'origine. Le donjon-porche est un élément remarquable. Erigé en calcaire bruxellien, il témoigne de l'architecture militaire de la région de Bruxelles et présente des similitudes avec les portes de la première enceinte urbaine de Bruxelles.³



Quant au site semi-naturel, classé, d'une superficie de 2ha, *il s'inscrit sur le versant oriental de la vallée de la Senne appelé « la ligne des sources ». Il est essentiellement constitué de prairies marécageuses et de vestiges écologiques de terrains humides.*⁴

Le bien vient de changer de propriétaire en mai 2020.

Historique du dossier

Le bien a fait l'objet travaux relatifs aux toitures, aux façades et aux aménagements intérieurs dans les années 2000. Un dossier de travaux relatif à la demande d'avis de principe des « Transformations aux façades et toitures » est archivé au centre Doc. La DPC n'a pas trouvé de dossier de permis.

Dans l'avis de principe précité, émis lors de la séance du 21/08/2002, au sujet des transformations aux façades et toitures envisagées par l'ancien propriétaire, de manière générale, la CRMS pouvait accepter la réouverture de baies à condition que leur présence antérieure soit clairement documentée par les documents historiques et/ou les traces structurelles in situ. En ce qui concerne la création de nouvelles baies, la Commission estimait qu'il y avait lieu d'être plus prudent et demandait de mieux documenter les traces des baies existantes et de respecter davantage la typologie des baies des bâtiments ruraux. La Commission déconseillait le placement de 5 nouvelles lucarnes. Elle suggérait plutôt de placer des fenêtres de toitures

² Cfr P. Charruadas, *Le Castrum à Haren. Monographie d'une ferme fortifiée*, 1999, Mémoire de licence – ULB.

³ Atlas..., *op. cit.*, p.44

⁴ Cfr Notice Brugis

traditionnelles (tabatières), situées dans le plan de la toiture, et de les limiter à un strict minimum. Enfin, la CRMS encourageait le remplacement du remplissage de certaines parties des murs en bloc de bétons ou en briques espagnoles par des pierres de sables. Elle demandait que les nouvelles pierres se rapprochent le plus possible de la qualité et du format des pierres existantes et que les mortiers utilisés soient des mortiers traditionnels à la chaux. Afin de rendre aux bâtiments une certaine homogénéité, l'opportunité d'appliquer un chaulage devait être étudiée.

Une visite sur place a été organisée le 20/09/2019 par le nouveau propriétaire, en présence d'un représentant de la cellule Travaux et d'un représentant de la cellule Sites. La CRMS n'a pas été associée à cette visite. Lors de cette visite, la DPC a constaté des travaux effectués très probablement en infraction, tant au niveau du site qu'au niveau de l'aménagement des bâtiments.

Une réunion préalable a également eu lieu le 12/03/2020 à Urban avec l'architecte et le propriétaire et le représentant de la cellule Travaux pour discuter des travaux envisagés au niveau des bâtiments. La CRMS n'a pas été associée à cette réunion.

Il existe actuellement un flou sur les travaux qui ont été autorisés dans le passé et ceux qui ont été effectués en infraction par l'ancien propriétaire. La situation existante présentée est une situation de fait mais sans doute pas une situation de droit.

Analyse de la demande

Le projet envisage d'importants travaux modifiant les façades et toitures, à savoir :

- le percement des façades et la modification de la toiture pour l'ajout de baies et menuiseries extérieures ;
- la modification du mur pignon à gradins ;
- la modification de la toiture à la jonction des deux ailes pour créer une liaison à l'étage ;
- l'extension de l'aile nord pour la réalisation d'un garage ;
- la modification de la zone escalier/hall ;
- l'ajout de gouttières.

Régularisation de travaux anciens

Les travaux effectués dans les années 2000 ont consisté en partie à ouvrir des baies murées, notamment celles du donjon, semblant coïncider à des traces de baies plus anciennes lisibles in situ. Les toitures ont également été refaites avec des anciennes pannes flamandes de réemploi. L'intérieur et les abords ont également été réaménagés en logement. La future demande de permis devra faire toute la lumière sur les travaux effectués et demander la régularisation des travaux que le demandeur souhaite maintenir. **La CRMS ne sera toutefois en mesure de rendre un juste avis qu'après l'analyse d'une demande correctement documentée et appuyée par une étude historique et archéologique du bâti.**

Méthodologie

La CRMS rendra ici un avis sur chacune des différentes propositions présentées mais recommande que la suite du dossier s'organise davantage selon la méthodologie d'un dossier de restauration. A cet égard, elle renvoie à <http://patrimoine.brussels/agir/les-principes/entretenir-et-restaurer>)

Un projet de restauration demande une collaboration étroite entre les différents acteurs du patrimoine tout au long du processus de restauration. Ce processus comprend plusieurs phases et répond une série de principes :

- *étude historique du bien et de son environnement ;*
- *analyse de l'état existant et identification des éléments originaux ;*
- *présentation d'un projet basé sur les recherches préalables ;*

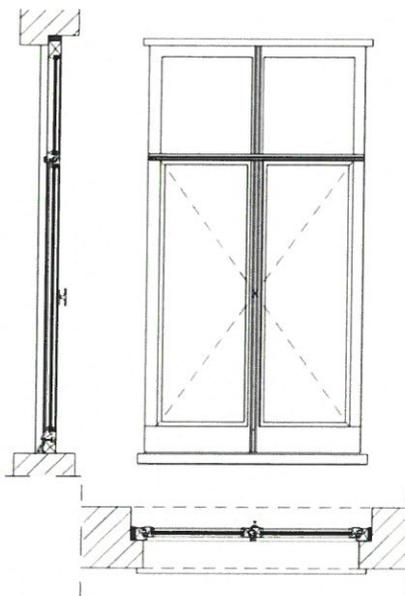
- *intervention minimale (réparer plutôt que remplacer) ;*
- *recours aux services de spécialistes si nécessaire ;*
- *enregistrement de toute intervention ;*
- *mise en place de procédures d'entretien.*

Elle insiste ici particulièrement sur la nécessaire étude historique et étude du bâti à caractère archéologique (à savoir une étude matérielle du bâti avec un regard d'archéologue, mais sans investigations destructives) pour baser les choix d'interventions. Elles ont pour objectif de retracer l'évolution du bâtiment, d'enregistrer ses éléments caractéristiques, et de déterminer ainsi les options de restauration et de réaffectation les plus judicieuses et respectueuses.

Le patrimoine rural ou agricole, lequel nécessite une approche spécifique, a ceci de particulier qu'il est constitué de divers éléments et particularités caractéristiques, de grande (volumes, fonctions initiales, ...) ou plus petite échelle (variété des percements, encadrements, ...) qui témoignent des évolutions des pratiques agricoles et de l'accroissement éventuel de la propriété. Procéder à une analyse du bâti trouve ici tout son intérêt pour comprendre les façades du bâtiment avant d'intervenir sur celles-ci.

De manière générale, la CRMS n'est pas favorable à ce que les nouvelles interventions reprennent le vocabulaire de l'architecture traditionnelle, tels que des arcs appareillés, des pignons à gradins, des lucarnes passantes. A l'inverse, elle souhaite que les nouvelles interventions adoptent un langage contemporain, sobre, modeste et soigné ne dénaturant pas le bien et ne faussant pas la lecture de l'évolution du bâti. Il s'agit de rester en second plan par rapport à l'architecture ancienne.

Création de nouvelles baies



Des percements de différents types sont envisagés sur l'ensemble des façades. Au niveau des fenêtres, la quasi totalité de celles-ci serait modifiées, soit murées, soit retravaillées. Peu de châssis seraient conservés. Certains châssis pourraient éventuellement présenter un intérêt.

La CRMS plaide pour une étude plus poussée des percements et châssis existants pour évaluer leur intérêt et leur possible maintien. De manière générale, comme elle l'a déjà formulé en 2002, la CRMS peut accepter la réouverture de baies là où leur présence antérieure est documentée par les documents historique et/ou les traces structurelles in situ. Pour les nouvelles interventions, elle demande de les limiter au strict minimum et de renoncer à une reproduction/imitation du langage des ouvertures existantes qui structurent les façades. Par souci de lisibilité des éléments patrimoniaux, elle recommande au contraire un caractère plus contemporain, sobre et plus discret.

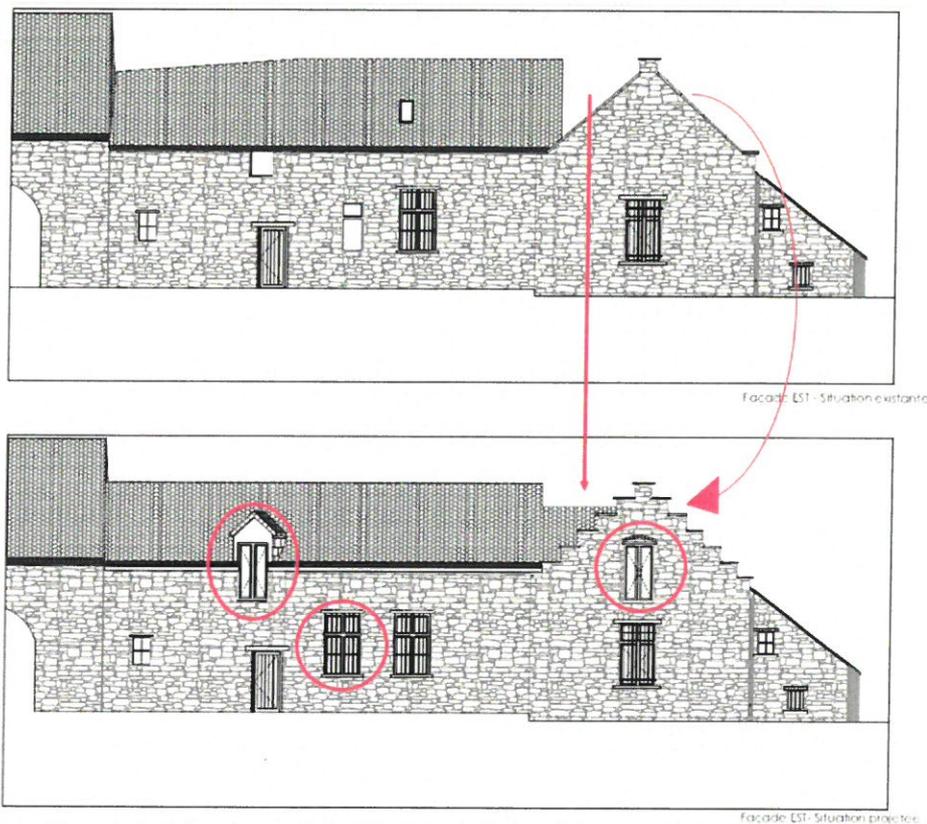
Extrait du dossier

Façade Est



Extrait du dossier

Une baie présente en haut de la **façade Est** serait transformée et prolongée en lucarnes en toiture. Une baie grillagée serait reproduite et une nouvelle baie interviendrait dans le pignon en partie haute.

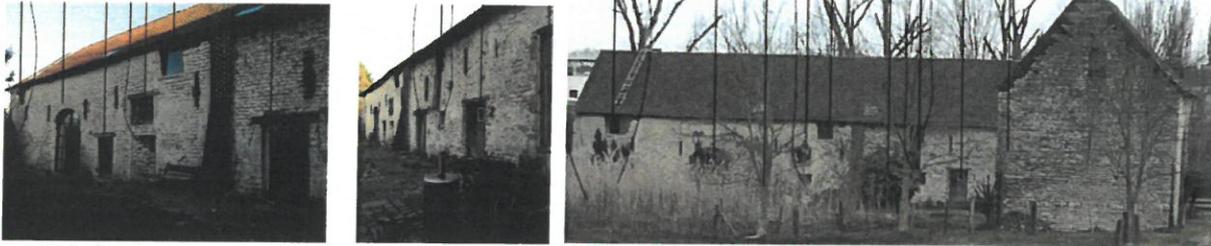


Extrait du dossier

La CRMS n'est favorable ni à l'introduction des lucarnes qui reproduisent un langage traditionnel ni à des opérations de reproduction à l'identique de baies là où elles n'ont jamais existé. Ces interventions font perdre la lisibilité des façades caractéristiques de l'architecture agricole et la distinction des baies anciennes et nouvelles. La CRMS souhaite que les fenêtres hautes soient conservées et que les ouvertures en toitures soient limitées au placement de quelques fenêtres de toit de type tabatière adroitement positionnées là où c'est nécessaire. Les autres 'nouvelles' baies devront

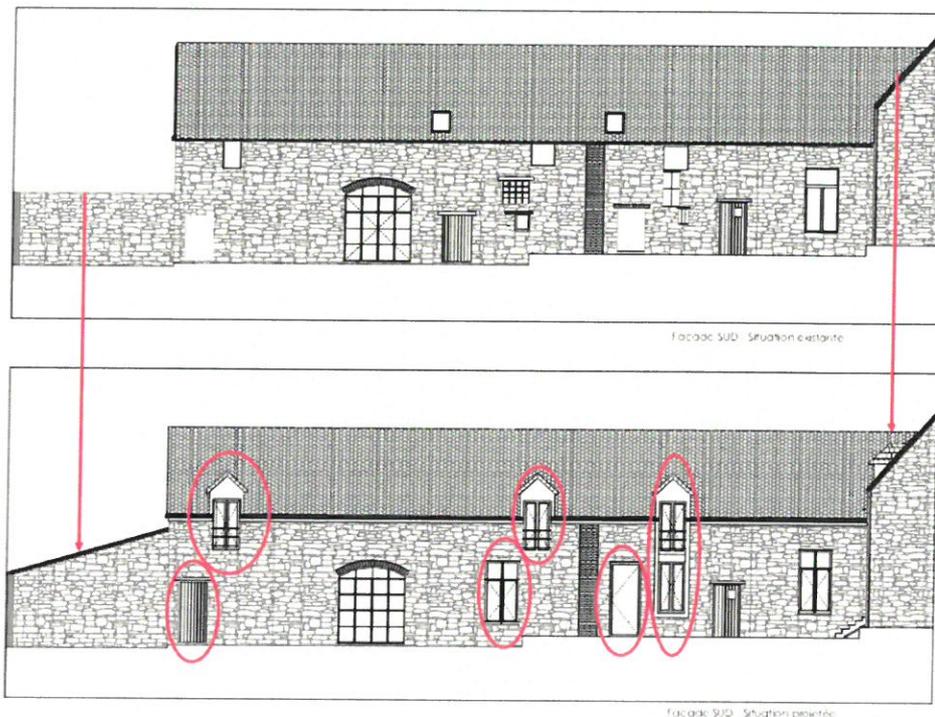
quant à elles se baser sur une étude plus poussée des châssis et de la documentation ou les traces structurelles in situ de la présence antérieure de baies.

Façade sud



Extrait du dossier

Les trois baies présentes en haut de la façade Sud seraient transformées et prolongées en lucarnes en toiture. Deux petites portes existantes de faible hauteur (env. 1.70m) seraient agrandies et légèrement élargies afin d'arriver à des dimensions plus confortables, tandis qu'une nouvelle fenêtre serait créée par la mutualisation de petites.



Extrait du dossier

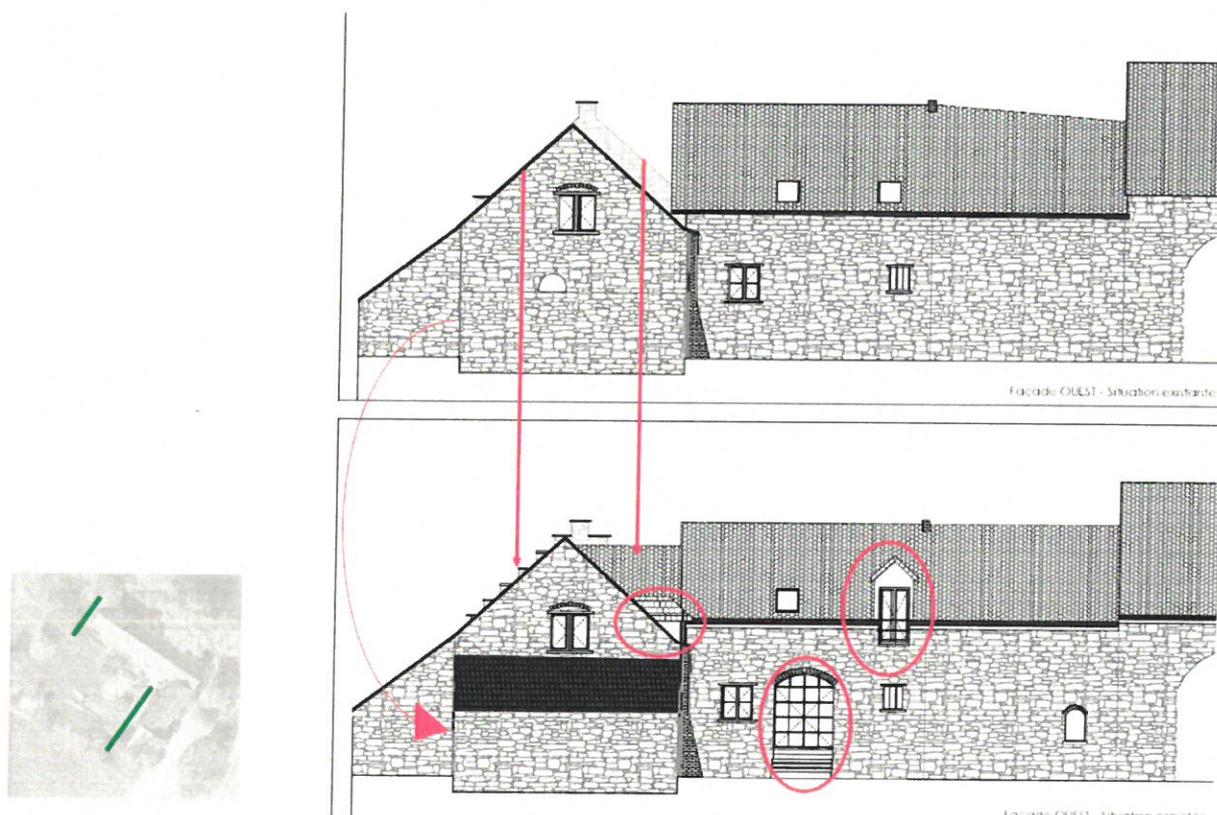
Comme pour la façade est, la CRMS n'est pas favorable à l'introduction des lucarnes et souhaite que les fenêtres hautes soient conservées et que les ouvertures en toitures soient limitées au placement de quelques fenêtres de toit de type tabatière adroitement positionnées. Les portes pourraient être réaménagées en hauteur mais la CRMS demande que le projet l'organise là ou c'est strictement nécessaire pour les besoins fonctionnels. Elle n'est par ailleurs pas favorable au remplacement des deux petites ouvertures par une seule baie. Les deux petites baies devront d'abord être documentées.

Façade Ouest



Extrait du dossier

En façade Ouest, une trois baies présentes en haut de la façade serait transformée et prolongées en lucarnes en toiture. Le projet prévoit aussi la création d'une grande baie vitrée avec arc surbaissé en briques, s'inspirant du châssis existant en façade sud. On note aussi la disparition d'une petite baie à gauche du porche.



Extrait du dossier

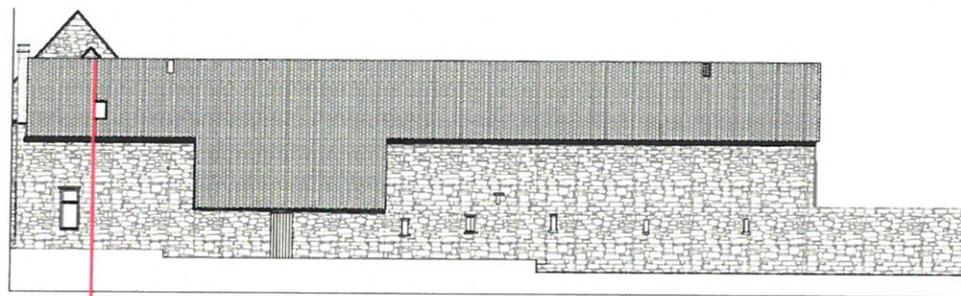
Comme pour la façade est, la CRMS n'est pas favorable à l'introduction des lucarnes et souhaite que les fenêtres hautes soient conservées et que les ouvertures en toitures soient limitées au placement de quelques fenêtres de toit de type tabatière adroitement positionnées. La CRMS n'est pas non plus favorable à la création de cette grande baie vitrée et demande de privilégier, dans la mesure du possible, la réouverture des fenêtres et portes murées afin d'apporter de la lumière et un accès à cette aile du bâtiment tout en conservant la typologie du bâtiment. Il n'est en effet pas opportun de reproduire une porte située en façade sud où, dans ce cas, elle trouve son sens puisqu'elle traduit là l'organisation de l'ancienne grange. Ce n'est pas ici la même situation.

Extension de l'aile nord et création de garages

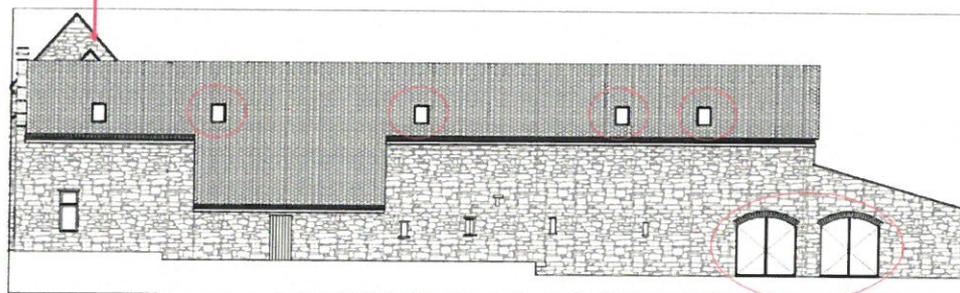


Extrait du dossier

Il est prévu de recréer l'appentis, aujourd'hui en ruines, présent à l'extrémité de l'aile Nord et de percer deux portes de garages dans la façade. Il est en outre prévu des petites fenêtres de toitures.



Façade Nord - Situation existante



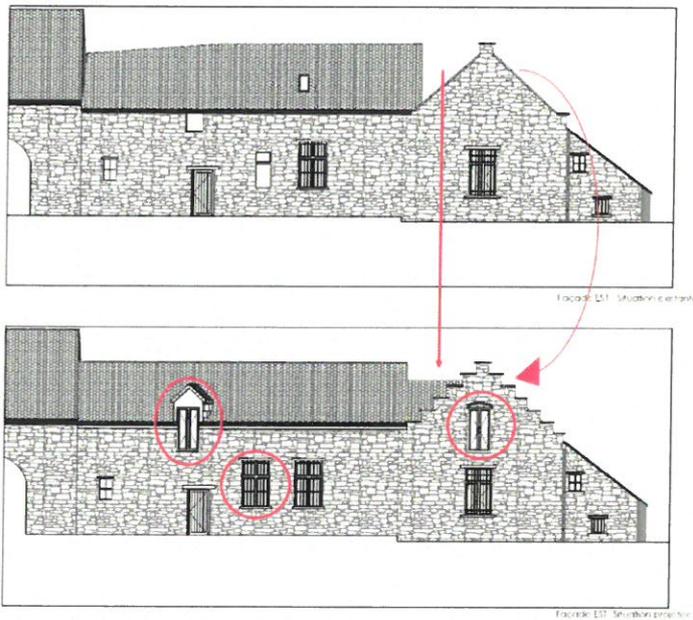
Façade Nord - Situation projetée



Existant et projeté : extrait du dossier

Ces aménagements engendrent la création d'un cheminement depuis la rue jusqu'aux garages, or la demande ne comporte aucun plan d'aménagement du site. La CRMS ne souhaite pas se positionner sur la question tant qu'une réflexion globale et une proposition d'aménagement ne sont pas envisagées au niveau de l'aménagement du site. Dans tous les cas, la forme des baies ouvrant sur les garages, avec arcs surbaissés, prête à confusion en termes de typologie avec les ouvertures de baies anciennes et la CRMS n'est pas favorable à ce parti. La CRMS n'est pas opposée au principe de la création des ouvertures en toiture.

Modification du mur pignon à gradins et de la toiture à la jonction des deux ailes :



Le projet envisage de « recréer » le pignon à gradins au niveau du pignon à rue de l'aile nord, tel que représenté sur la carte de 1711, le mur pignon ayant été probablement étêté suite à l'incendie de 1913.

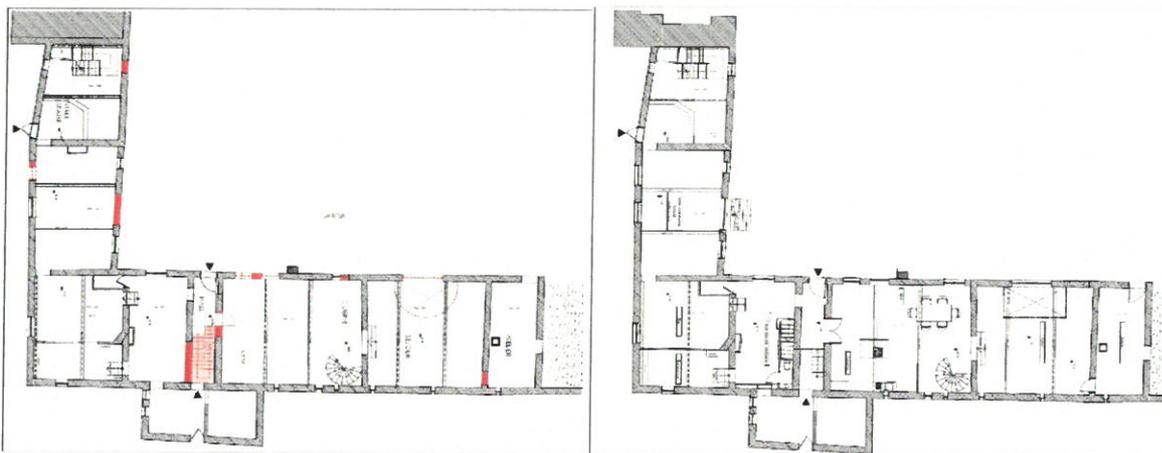
Cette « restitution » des gradins part du sommet actuel du pignon et ne redonne donc pas la hauteur originelle à cette façade, ce qui donne un effet « tassé » peu harmonieux à la façade. La CRMS s'oppose à cette intervention et demande de ne pas intervenir sur ce pignon.

Existant et projeté : extrait du dossier

Au niveau des toitures, comme on peut le distinguer sur la carte postale et l'aquarelle, la toiture de l'aile nord était plus haute que l'aile est et les toitures des deux ailes étaient jointives, ce qui disparaît après 1913. Le propriétaire souhaite recréer un passage à l'étage, entre les deux ailes. Une nouvelle toiture à versants en tuiles serait créée, à hauteur du faîte de toiture de l'aile nord, ce qui crée un effet « escalier » de la toiture de l'aile est. *La CRMS n'est pas opposée à la recréation d'une jonction entre les deux ailes, mais n'est pas convaincue par le traitement proposé ; elle demande d'étudier une alternative contemporaine sobre et soignée.*

Modification de la zone escalier/hall de l'aile nord

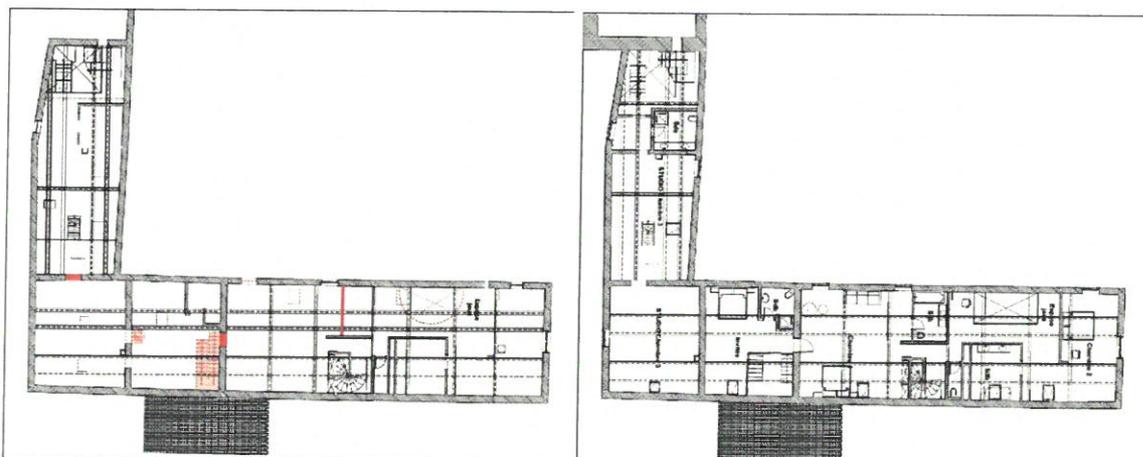
Le projet prévoit de supprimer l'escalier existant en bois et de créer un nouvel escalier dont l'emprise serait plus importante. L'escalier démarrerait depuis la pièce de droite, passerait au travers du mur de refend où un palier serait créé sur la largeur du hall et une seconde volée d'escalier amènerait à l'étage.



Rez existant et projeté : extrait du dossier

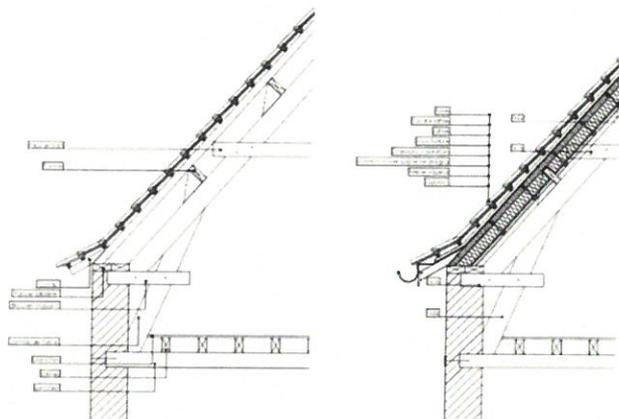
La CRMS n'est pas opposée à cette intervention et à la disparition de l'escalier qui ne présente pas un grand intérêt patrimonial. La situation de l'intérieur, classé également, devrait cependant aussi

être clarifiée (situation de droit et identification des travaux à régulariser), documentée et une visite devrait être organisée avant de pouvoir se positionner sur les interventions et mesurer l'impact patrimonial des travaux. Il est à ce stade difficile de se prononcer. La CRMS rappelle que l'ensemble de la ferme est classé et que donc l'ensemble des interventions sont soumises à permis unique.



1^{er} existant et projeté : extrait du dossier

Restauration des toitures à l'identique et ajout de gouttières en toitures



Existant et projeté : extrait du dossier

L'ensemble des toitures étant dans un état extrême de vétusté (tuiles poreuses, fuites multiples...), le demandeur a introduit une demande de permis en parallèle à cet avis de principe, visant à restaurer les toitures à l'identique, isoler par l'intérieur et ajouter des gouttières (cfr plan détaillé joint à l'avis de principe). Elle est traitée parallèlement en minime importance, sans avis CRMS. Seule la gouttière fait l'objet du présent avis.

La CRMS souscrit au placement de ces gouttières qui permettra une meilleure évacuation des eaux de pluie mais qu'elle soit le modèle le plus discret possible (ce dispositif n'existait pas initialement). Elle demande aussi de soumettre à la DPC les modèles et implantations des descentes d'eau qui ne sont pas documentés dans le dossier.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Even - restauration@urban.brussels - Julie Vandersmissen - Carine Vandersmissen - Maxime Badard
crms@urban.brussels