



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 : 2286-0006/08/2020-195PU (corr. DPC :E. Demelenne, S. Duquesne)

Réf. NOVA : 19/PFU/1745054 (corr. DU : //)

Réf. CRMS : AA/AH/WSP20085_665_PUN_Auberge_Maieurs

Bruxelles, le 9-12-2020

Annexe : //

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19
une copie papier suivra ultérieurement*

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Parvis Saint-Pierre, 1 / rue Louis Thys – Ancienne Ferme Thielemans / Auberge des Maieurs. Demande de permis unique portant sur la régularisation de travaux complémentaires au permis unique précédent : modifications intérieures et des abords, ajout d'un enclos pour conteneurs à déchets et placement d'enseignes supplémentaires dans le site.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 20/11/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 2/12/2020, concernant l'objet mentionné sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET HISTORIQUE DU DOSSIER

L'arrêté du 01/09/2005 classe comme ensemble certaines parties de l'ancienne ferme Thielemans et ses abords. Les bâtiments sont protégés pour les façades, les toitures et leurs charpentes, les planchers, les caves, les murs porteurs ainsi que les dispositifs originels.

L'origine de cette ancienne ferme remonte probablement au XVIII^e siècle. Transformée à plusieurs reprises, elle se compose aujourd'hui de deux ailes reliées par un volume intermédiaire. L'aile principale, parallèle à la rue Louis Thys, daterait de 1748 selon le millésime inscrit sur la façade. Difficilement perceptible sur la carte de Ferraris datant de 1769, elle est formée d'un corps de logis (A/B sur le plan figuré ci-après) et d'une étable (C), tous les deux agrandis vers 1848. L'aile secondaire, à l'origine probablement occupée par une grange (E), apparaît plus tardivement sur les documents d'archives, vers 1808.

L'historique récent de la ferme se résume comme suit :

- Années 1950 : affectation en horéca et aménagement du restaurant « L'auberge des Maieurs » : les deux ailes sont alors reliées par un bâtiment de service dont la façade ouest, tout comme le pignon de l'étable seront reconstruits en 1993 ;
- Années 1990 : requalification des abords de la ferme et aménagement d'un parc public traversant l'îlot ;
- 2009 : incendie ravageant la toiture du corps de logis et de l'étable ;

1/5

- 2011-2011 : projet de restauration et de requalification initié par la Commune, propriétaire du bien ; la CRMS effectuée dans ce cadre plusieurs visites et rend un avis de principe le 18/04/2012 ainsi que deux avis conformes en date du 1/10/2014 et du 14/01/2015 ;
- 6/05/2019 : permis unique octroyé pour 1° la restauration/rénovation des bâtiments et la démolition de certaines annexes récentes (sans valeur patrimoniale) en conservant l'affectation Horeca ainsi que 2° le réaménagement / remodelage des abords en espace vert ponctué de fruitiers, de haies et de quelques plantations aux abords immédiats de l'ancienne ferme (19/PFU/1745054).
- Le chantier est aujourd'hui terminé et la ferme est occupée par un restaurant géré par une coopérative agricole qui organise un point de vente dans la grange.

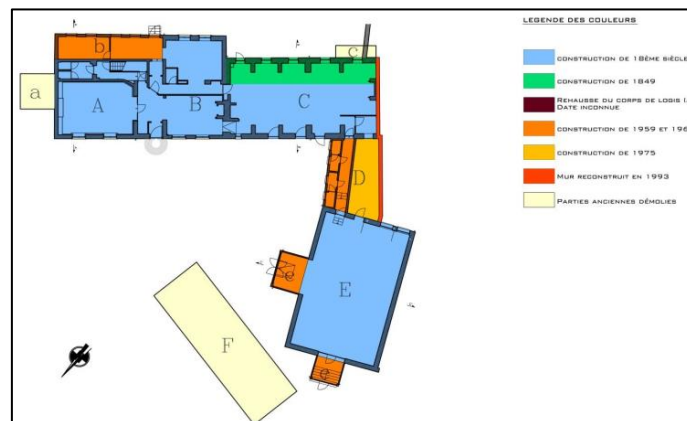


Schéma historique extrait de la demande
 A gauche, façades donnant vers la rue L. Thys ; à droite jardin côté Parvis St-Pierre © Photo CRMS, 2020

LA DEMANDE

La présente demande vise à régulariser diverses modifications apportées en cours de chantier au projet initial consécutif au permis de 2019.

Pour ce qui concerne les bâtiments, certaines modifications font suite à des problèmes techniques intervenus en cours de chantier :

- . consolidation / reconstruction de certaines parties de murs et de pignons ;
- . modification de baies suite aux découvertes archéologiques ;
- . adaptation de certains niveaux de planchers et de cloisonnements ;
- . modification de certains réseaux d'impétrants et du local technique en toiture ;
- . modification de l'escalier entre la cuisine et le local traiteur.

D'autres modifications découlent de la nouvelle affectation en horéca / commerce, qui n'était pas encore définitive lors de la délivrance du permis initial :

- . changement d'utilisation de la grange en commerce ;
- . divisions intérieures de la grange par du mobilier fixe ;

- . installation d'une porte coulissante doublant la porte de la grange ;
- . aménagement de la cuisine ;
- . pose de deux enseignes en façades de la ferme.

Quant au site, il est concerné par les modifications suivantes :

- . ajout d'une zone d'entreposage de conteneurs de déchets, utilisés à la fois pour le restaurant et pour le magasin ;
- . placement de publicités associées à l'enseigne et signalétiques sur le site ;
- . retenue de terres par un muret en pierre et mise en place d'une ganivelle et d'un tapis de copeaux pour protéger le marronnier ;
- . retenue de terres au moyen d'un clayonnage en azobé à proximité de la grange pour diminuer la pente du talus ;
- . retenue de terres par des palplanches en azobé à hauteur du riverain situé 19, rue Felix Poels ;
- . adaptation de la zone pavée afin de recouvrir / conserver les vestiges du bâtiment découvert lors des fouilles exécutées par le département archéologique de la DPC (zone F sur le schéma historique) ;
- . suppression de l'escalier d'accès à la porte dans le mitoyen arrière du n°10 rue Pierre de Cock (permis 19/PFU/560886 du 20/06/2019, avec obligation de refermer la porte donnant accès au site classé).

AVIS CRMS

La CRMS est très positive du résultat de la restauration de la ferme et de son jardin, y compris la conservation du marronnier. Au terme d'un long parcours, ce projet constitue une belle réussite et offre une nouvelle vie à ce lieu historique de la Commune ainsi qu'une plus-value pour le quartier, malgré son contexte urbanistique difficile (face à la zone de parking peu valorisant).

En ce qui concerne la demande de régularisation, la CRMS est favorable aux nouveaux dispositifs mis en œuvre dans le jardin (retenues des terres, cheminements et protection du marronnier). Ceux-ci sont adéquatement intégrés au paysage et permettent de préserver les caractéristiques du site. En revanche, la Commission ne peut approuver la zone de déchets qui a été implantée à proximité de la grange et dont ni l'implantation à proximité du bâti ancien, ni la hauteur et l'exécution en rondins de bois ne sont en phase avec le contexte du parc classé. La Commission demande de supprimer l'enclos existant en faveur d'un dispositif et d'une implantation mieux intégrés (emplacement plus discret impactant moins le site, intérieur des bâtiments comme prévu par le permis initial, ...).



Enclos pour conteneurs à déchets © Photo CRMS, 2020



La CRMS demande également d'améliorer l'aspect des deux enseignes implantées dans le jardin de part et d'autre du terrain, dont la structure de support est visuellement trop impactante pour les vues sur le site (bois brut peint en blanc). Elles devraient donc être rendues plus discrètes et mieux en phase avec le vocabulaire d'ensemble. Les enseignes et la signalétique posées respectivement sur les façades et sur les pilastres d'entrée n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial.

© Photo CRMS, 2020

Par ailleurs, la Commission se réjouit de la suppression du petit chemin d'accès et de l'escalier à hauteur du mitoyen avec la parcelle n° 10, rue L. Thys. Elle insiste pour que la mise en œuvre de ce volet du projet ainsi que du permis relatif au badigeonnage du mur en question et à la suppression de la porte, soient réalisés sans plus tarder.



Mitoyen avec la parcelle n° 10, rue L. Thys

Au sujet du bâti, la CRMS rend un avis favorable sur les modifications effectuées en cours de chantier, y compris le réaménagement de la grange en vue d'y accueillir un point de vente, fonction qui s'adapte adéquatement au lieu. Il s'agit d'interventions réversibles et de qualité qui respectent la spatialité des lieux. Il serait toutefois recommandé d'entièrement dégager la porte charretière reconstituée lors de travaux récents mais aujourd'hui partiellement condamnée par des étagères. Ce réaménagement améliorerait la lisibilité du fonctionnement historique de l'espace.

Enfin, la CRMS a été informée de l'apparition de désordres constructifs et de problèmes de finition tels l'apparition de fissures, des chaulages qui s'effritent ou des dégâts aux linteaux, aux plinthes et aux angles des baies. Elle demande que soit menées toutes les investigations requises en vue d'un diagnostic précis et demande à la DPC d'être attentive à ce que les corrections d'ordre technique et esthétique soient apportées avant la réception définitive des travaux.

En conclusion, la CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous condition de supprimer l'enclos pour poubelles en faveur d'un dispositif et d'une implantation mieux intégrés, et d'améliorer l'aspect des deux enseignes implantées dans le jardin de part et d'autre du terrain. Elle insiste sur l'enlèvement dans les meilleurs délais de l'escalier à hauteur du mitoyen avec la parcelle n° 10, rue L. Thys, recommande de dégager à l'intérieur de la grange la porte charretière récemment restituée et demande à la DPC d'assurer le suivi des désordres apparus au niveau du bâti restauré.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. à : BUP-DPC : edemelenne@urban.brussels ; sduquesne@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels
SCRMS : mbadard@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; crms@urban.brussels