



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 : 2043-0151/03/2021/122PR (corr. DPC : A. Even)

Réf. NOVA : 04/PFU/1780676 (corr. DU : /)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL20101_684_PUN_Castrum

Annexe : /

Bruxelles, 18/01/2022

Objet : BRUXELLES / HAEREN. Rue du Pré aux Oies, 239-241. Demande de permis unique portant sur des interventions en toiture ainsi que sur les abords de la ferme.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 20/10/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions*, rendu par notre Assemblée en sa séance du 12/01/2022.

Les arrêtés du 8/08/1988 et du 18/07/1996 classent respectivement comme monument la ferme du Castrum à Haeren et comme site l'espace vert semi-naturel qui l'entoure. La ferme et le site sont situés en zone de potentiel archéologique.



Ferme du Castrum et site environnant © Google Earth

Cette demande de permis unique concerne certaines interventions sur l'enveloppe extérieure de la ferme ainsi que sur ses abords. Le dossier initial avait été examiné par la CRMS en sa séance du 10/11/2021. Faute de renseignements pertinents à propos de certains aspects patrimoniaux du dossier, et conformément à l'article § 2, 2° et § 3b du CoBAT, elle avait alors demandé de fournir un complément d'information, qui a été fourni par l'auteur de projet en date du 13/12/2021. À l'examen du dossier ainsi complété, la CRMS se prononce comme suit sur la demande.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

Le site semi-naturel dans lequel est situé la ferme s'inscrit sur le versant oriental de la vallée de la Senne appelé « la ligne des sources ». Il est essentiellement composé de prairies marécageuses et de vestiges écologiques de terrains humides.

Quant à la ferme, elle est mentionnée dans les textes d'archives dès 1322 (« *Apud Haren, juxta castrum ibidem* ») et s'organisa historiquement en quadrilatère fermé autour d'un donjon d'habitation. Dans le courant du XVIII^e siècle, la ferme adopta un plan en L et le donjon fut amputé de deux niveaux. Il a néanmoins conservé son intérêt patrimonial et constitue un témoin remarquable de l'architecture militaire de la région bruxelloise¹.

L'aspect actuel de la ferme remonte au début du XX^e siècle lorsqu'un incendie ravagea en 1913 les toitures et une partie des pignons à redents (ensuite toitures retravaillées, nouvelles charpentes, cheminées disparues, murs pignons abaissés sans redents, percements modifiés). Aujourd'hui, la ferme se compose d'un donjon-porche datant de la fin du XIII^e-début du XIV^e siècle, d'un corps de logis du XV^e-XVI^e siècle et d'une aile nord du XVI^e-XVII^e siècle.



Détail de la carte des biens de l'hôpital St-Jean à Haeren dressé en 1711 par J. De Decken (ACPASB, Cartes et Plans, St-Jean 50) ; carte postale ancienne antérieure à 1913 (sans date) et état de la ferme avant rénovation (© St-Lucasarchief).

LA DEMANDE

L'ensemble, alors en état d'abandon avancé, fut acquis par un propriétaire privé dans les années 2000 qui effectua des travaux intérieurs et extérieurs pour rendre les deux ailes de la ferme habitables. Seul un avis de principe avait été rendu par la CRMS le 21/08/2002. Lors d'une visite organisée en 2019, la DPC a constaté que ces travaux avaient très probablement été effectués sans permis. La situation existante présentée serait dès lors une situation de fait, mais sans doute pas une situation de droit.

La ferme changea une nouvelle fois de propriétaire en mai 2020 et le 15/05/2020, furent introduites :

- une demande de permis unique portant sur « *la restauration à l'identique des toitures* », délivré en minime importance le 3/12/2020 (04/PFU/1749124);

¹ Érigé en calcaire bruxellien, cet élément présente des similitudes avec les portes de la première enceinte urbaine de Bruxelles Cfr P. Charruadas, *Le Castrum à Haren. Monographie d'une ferme fortifiée*, 1999, Mémoire de licence – ULB. Atlas..., op. cit., p.44

- une demande d'avis de principe relative à l'avant-projet de « *modification de l'ensemble des façades et toitures* » traitée par la CRMS en séance du 19/08/2020, proposant des modifications assez conséquentes.

Une étude archéologique du bâti et des abords immédiats fut également lancée par la DPC et vient d'être finalisée.

L'avant-projet est, en grandes lignes, repris dans la présente demande de permis unique qui comprend la jonction des toitures des ailes est et nord, l'ajout de fenêtres de toitures et de descentes d'eau, la réalisation de travaux de stabilité ainsi que la pose d'un drainage périphérique et d'une évacuation des eaux de pluie vers le ruisseau du *Ganzeweide*.

AVIS CRMS

De manière générale, la CRMS apprécie que la ferme du Castrum soit réoccupée après une longue période d'abandon dans les années 1970-80 et elle encourage toute intervention contribuant à la pérennité du bien classé. Elle constate néanmoins que l'opération en cours depuis plusieurs années, s'appuie insuffisamment sur une méthodologie de restauration et semble adopter une philosophie de rénovation (lourde) qui s'avère inadaptée à l'intérêt patrimonial et à la typologie rurale du bien.

La Commission rappelle en outre que l'ensemble des interventions réalisées antérieurement en façades et à l'intérieur de la ferme n'ont vraisemblablement pas fait l'objet d'un permis, et que dès lors elles devront être régularisées par l'introduction d'une demande de permis unique séparée, hormis les travaux autorisés par permis de 2020. Celle-ci devra également se fonder sur l'historique du bâti.

Dans ce contexte (régularisation et travaux futurs), la CRMS réitère sa demande, déjà formulée lors des consultations antérieures, de poursuivre la réflexion sur certains aspects du projet tout en se fondant sur une documentation correcte de la ferme et sur l'étude historique et archéologique qui vient d'être finalisée. Ceci concerne en particulier l'intégration d'ouvertures en toitures ainsi que l'intégration du logement aux abords, composés d'un site classé à potentiel archéologique.

En attendant, la CRMS rend un avis favorable sur la présente demande sous conditions de répondre aux remarques formulées ci-après. Cet avis concerne donc uniquement les interventions sur l'enveloppe extérieure de la ferme qui font l'objet de la demande et qui sont listés ci-dessous et ne constitue pas une régularisation de la situation de fait.

La jonction des toitures

La demande vise à prolonger les versants de toiture du corps de logis vers l'aile nord, dans le but de créer un passage intérieur à l'étage. Le passage serait créé au moyen d'une poutrelle en acier posée sur les fermes existantes de l'aile nord et implique la réalisation d'une croupette comme renseigné par le schéma ci-dessous. Les toitures seraient recouvertes de tuiles.



Photo de la situation existante et documents graphiques renseignant les transformations en toiture, joints à la demande

La CRMS se prononce favorablement sur la transformation proposée en raison de son caractère discret et cohérent par rapport à l'ensemble des toitures. Elle demande d'apporter un soin particulier aux détails et raccords des nouveaux éléments.

Travaux de stabilité des maçonneries

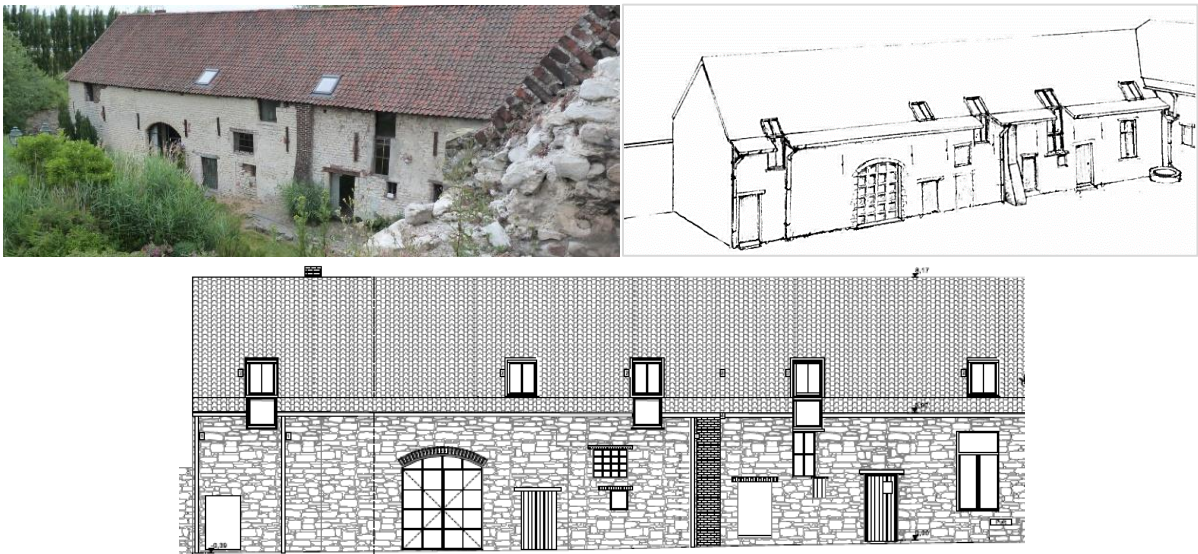
À l'occasion des travaux de toiture, il est prévu d'également démonter et de remaçonner les têtes de murs qui sont pour la plupart devenues instables, d'effectuer certains couturages des murs présentant des faiblesses et de remplacer les linteaux en bois dans les murs porteurs s'ils sont jugés instables par des linteaux préfabriqués de type précontraint en terre cuite.

La CRMS rend un avis favorable sur les interventions proposées à condition que :

- *les têtes de mur soient remaçonnés à l'identique ;*
- *les linteaux à remplacer le soient par des linteaux en chêne et non en terre cuite, là où les linteaux restent apparents.* Les murs porteurs étant constitués de moellons de pierre, non-enduits, les linteaux préfabriqués en terre cuite resteraient visibles et ne seraient donc pas appropriés ;
- *les interventions soient documentées et au préalable validées par la DPC.*

Nouvelles fenêtres de toit

La demande prévoit une augmentation importante du nombre de fenêtres de toitures, portées à 14 au total. À hauteur de la façade sur cour, trois des nouvelles fenêtres de toit seraient placées dans le prolongement des fenêtres hautes existantes.



Façade sur de l'aile nord, documents issus de la demande

La Commission ne s'oppose pas au principe d'augmenter le nombre de percements en toiture, mais elle demande de poursuivre la réflexion sur ce point. Si les 4 fenêtres de toit prévues dans le versant nord n'appellent pas de remarques, elle réitère sa demande de justifier le nombre et l'implantation des fenêtres prévues sur les versants de toiture donnant sur cour. La CRMS demande que leur traitement soit étudié dans le cadre plus large de l'ensemble des baies existantes, sur base des résultats de l'étude archéologique et de la datation des différentes baies.

La CRMS est de toute façon *défavorable à l'option des fenêtres combinées façade/toit*, totalement inadaptée à la typologie rurale du bien classé. La Commission propose que les fenêtres hautes se limitent à un châssis fixe ou à simple ouvrant, le plus fin possible, sans interrompre la ligne de corniche, élément important pour la lecture des toitures (voir aussi la problématique des coyaux).

Nouveau conduit de cheminée

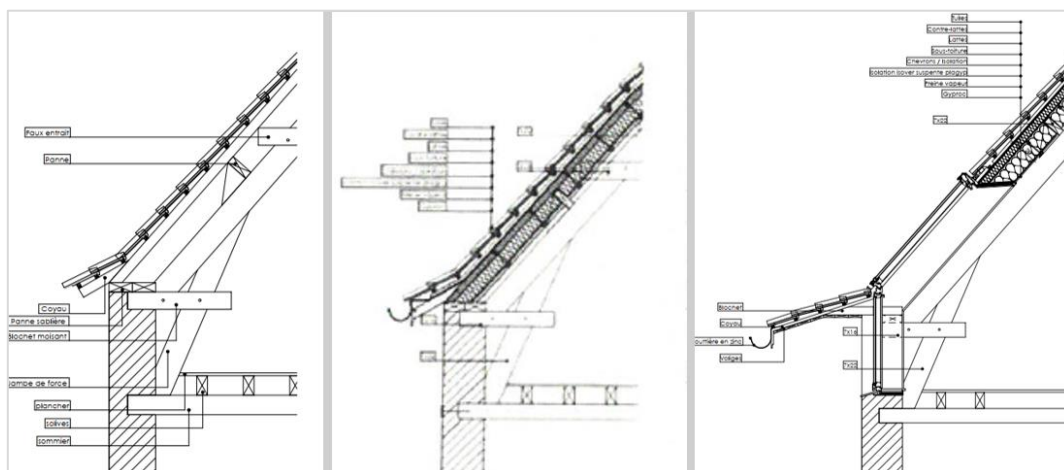


Aile nord : photo de la situation existante et plan de la situation projetée, joints à la demande de permis

Une nouvelle sortie de cheminée est visible sur l'élévation de la façade nord, dont la présence est justifiée dans le complément d'information par l'organisation en plan de fait.

Etant donné que l'aile nord dispose actuellement de 2 cheminées, la CRMS demande de conserver les cheminées existantes, dont l'implantation est cohérente avec l'organisation historique de la ferme, et de les exploiter pour la réalisation du projet. Elle se prononce donc **défavorablement sur la réalisation du nouveau conduit**. Le projet devra être adapté sur ce point ce qui semble possible vu que le conduit proposé se situe dans l'axe de la cheminée historique.

L'ajout de coyaux, de gouttières et de descentes d'eau de pluie



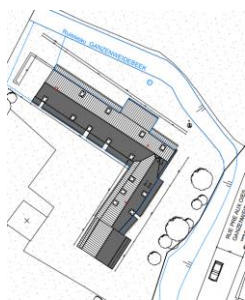
De gauche à droite, état du coyau et des corniches existant, autorisé par permis de 2020 et proposé par la présente demande (documents graphiques issus des dossiers de demande)

La demande propose l'ajout de gouttières en demi-lune et de descentes d'eau de pluie en zinc, ainsi que la modification du coyau autorisé par permis de 2020, en le rendant plus prononcé.

La CRMS rend un avis favorable sur la mise en œuvre de corniches et de descentes d'eau, car ils contribueront à la bonne conservation du bien et seront sans incidences sur la lisibilité de la toiture. En revanche, elle est **défavorable à la proposition relative au coyau** dont la modification offrirait un aspect particulièrement atypique au niveau de la typologie en raison de son surdimensionnement. Sur ce point, elle demande de s'en tenir à la proposition autorisée par permis du 2020.

Comme mentionné ci-avant, la Commission insiste pour que l'on observe la continuité de la ligne de corniche et du coyau, sans prévoir d'interruption à l'endroit des fenêtres hautes. L'interruption de la bordure de toiture serait d'ailleurs contradictoire à la protection des maçonneries invoquée par l'architecte dans le complément d'information pour justifier l'adaptation du coyau. La Commission rappelle que c'est précisément la continuité des toitures qui a historiquement protégé ce type de constructions contre les pluies battantes. Si un problème se pose à ce sujet, d'autres techniques devront être appliquées pour adéquatement protéger les maçonneries.

L'impact sur le site des systèmes d'évacuations d'eau



Selon le projet, les eaux de pluie seraient évacuées vers le ruisseau 'Ganzenweidebeek' situé au nord de la parcelle au moyen de conduits enterrés, aménagés selon le schéma ci-contre. Selon le complément d'information, la réalisation des conduits n'aurait pas d'impact sur le relief du terrain et le nombre de chambres de visite pourraient être réduites de 11 à 4, implantées aux angles du bâtiment.

Tracé des conduits d'eaux de pluie, esquisse jointe au dossier

La CRMS ne se prononce pas sur la pertinence de déverser ou non les eaux de pluie dans le ruisseau, car cette évaluation incombe aux gestionnaires des eaux de surface de la Région bruxelloise. Cependant, et pour autant que les travaux soient validés par les cellules travaux et archéologie de la DPC, elle ***ne s'oppose pas à l'option d'enterrer les conduits d'évacuation des eaux de pluie aux abords de la ferme étant donné qu'ils seraient intégrés aux couches assez récentes du terrain.***

En revanche, dans l'état actuel du dossier la Commission se prononce ***défavorablement sur la mise en œuvre d'un drainage des eaux souterraines*** qu'elle demande d'étudier plus en détail. Toute proposition d'assainissement des abords de la ferme devra se fonder sur une étude hydraulique (niveaux de terrain historiques, nappe phréatique, ...) afin d'examiner la pertinence et la faisabilité d'intégrer des systèmes proposés pour assainir les pieds de maçonnerie. Il est demandé de systématiquement associer les cellules travaux et archéologie de la DPC à cette réflexion.

Enfin, l'aménagement du site devra faire l'objet d'un projet d'aménagement global, à introduire dans le cadre d'une demande séparée, fondé sur un plan de localisation et de reconnaissance de la végétation en place. En attendant, le chantier et en particulier la réalisation de tranchées ou de chambres de visite, devra s'organiser avec le plus grand respect du site classé (ne pas creuser des tranchées sous la couronne des arbres, préserver les systèmes racinaires, ne pas perturber les couches archéologiques, préserver le régime hydraulique du ruisseau, ...).

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à restauration@urban.brussels ; aeven@urban.brussels ; adegraeve@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
aheylen@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be