



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 : 2311-0090/04/2021-479 (corr. DPC : Mme C. Criquillon)
Réf. NOVA : /
Réf. CRMS : AA/KD/UCL20067_PREA_686_Waterloo_830_Dikkenek
Annexe : /

Bruxelles, le 11/03/2022

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLE. Chaussée de Waterloo, 830 – Le Dikkenek.
Demande d’avis de principe portant sur la rénovation et la réaffectation du bien en deux unités d’habitation.

Avis de principe de la CRMS

En réponse à votre courrier du 18 février 2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 23 février 2022.



A gauche, extrait Brugis. Au centre et à droite, extraits © Google maps

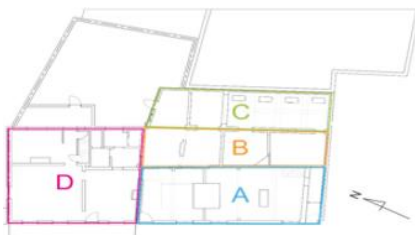
L'arrêté du Gouvernement du 01/10/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la façade avant et la toiture du bien situé au 830, chaussée de Waterloo à Uccle.

Les différentes visites des lieux réalisées dans le cadre de demandes de principe ou de permis antérieures ainsi que dans le cadre d'études patrimoniales et archéologiques qui y ont été menées ont toutefois démontré que l'intérêt intrinsèque de l'immeuble dépasse de loin les façade avant et toiture puisque l'immeuble est en réalité un des rares exemples d'immeuble en pan de bois conservés en Région bruxelloise.¹

HISTORIQUE DU BIEN

Le bien est situé au lieu-dit *Langeveld* (Longchamps) et est l'une des premières constructions qui s'implantèrent le long de la chaussée de Waterloo. D'après les différentes études effectuées, il apparaît que selon les éléments intérieurs remarquables (fermes et éléments de charpente), les n° 824A (D) et le 830 (ABC) formaient initialement un seul et même bâtiment implanté en long, remontant au XVIIe ou XVIIIe siècle, comprenant les 826-830 protégés.

¹ Seuls deux autres exemples subsistent sur les désormais quatre exemples connus. Il s'agit de la ferme de Fond 'Roy à Uccle (XIXe siècle) et du vieux béguinage d'Anderlecht (début du XVe siècle).



Localisation des différents bâtiments occupant les deux parcelles. Fond de plan PhD architecture, Philibert de Viron.

L'édifice se divise en trois unités successives (une principale A et deux annexes BC) se développant en profondeur depuis la chaussée. La première unité (A) est un bâtiment à rue se développant sur cinq travées et s'élevant sur quatre niveaux (caves, rez, actuelle mezzanine et combles) ; la deuxième, directement accolée à l'est, est plus étroite (B) et ne comprend que deux niveaux sous appentis ; enfin, à l'arrière est implanté jusqu'au mitoyen, un petit volume d'un seul niveau aux charpentes apparentes (C).

Repris sous les numéros de police 826-830-830A, le bâtiment est inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument. Aujourd'hui, seule une partie du dispositif primitif en bois est encore conservée dans le volume A. Les 4 fermes de charpente (numérotées I, II, III et IV), présentes dans ce volume, sont les témoins les plus visibles de cette structure en pan de bois. Une partie de ferme peut encore être observée dans le mur pignon sud du volume D. Vers le nord subsistait encore jusqu'il y a peu, une dernière ferme logée au cœur du volume D (numérotée VII).

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le bien a déjà fait l'objet de deux projets de réaffectation/transformation par le précédent propriétaire :

- le premier, en 2013, qui a été d'emblée découragé en raison de son inadéquation totale avec le bien ;
- le second, en 2016, qui proposait une occupation mixte horeca au rez/logement unifamilial aux étages supérieurs ayant donné lieu à un avis de principe de la CRMS (cf. avis du 01/06/2016) suivi d'une demande de permis unique donnant lieu à un avis conforme défavorable de la CRMS (cf. avis du 18/04/2018) soldée par un refus de permis (16/PFU/6377008). Le projet ne semblait, en effet, pas prendre la mesure de la valeur patrimoniale du bien et de ses caractéristiques intrinsèques. Des matériaux et interventions incompatibles avec son caractère historique étaient proposés tandis que la double affectation semblait peu réaliste ou trop dénaturante pour le bâtiment (conditions SIAMU, isolation phonique, etc.). A ces deux reprises, la Commission avait estimé en outre que la protection du bien méritait d'être élargie aux éléments devant absolument être préservés.²

Le bien vient d'être acquis par de nouveaux propriétaires qui ont pris connaissance des diverses études menées ainsi que des réserves émises à l'encontre du projet antérieur.

² Plusieurs études visant à mieux documenter le bien et sa valeur patrimoniale intrinsèque ont été menées dans le cadre du précédent projet :

- un premier diagnostic archéologique du bâtiment par Philippe Sosnovska en mars 2015 (dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme concernant le n°824 A de la chaussée de Waterloo, mitoyen du bien sauvegardé visé par le présent rapport) ;
- une étude dendrochronologique par l'IRPA et de l'Ulg en décembre 2015 ;
- une étude archéologique complète du n°830, chaussée de Waterloo par Patrice Gautier (conclusions encore en cours de rédaction mais plans chronologie et matériaux disponibles).

Ces études ont permis d'aboutir à une connaissance matérielle assez fine du bâtiment ainsi que de son évolution historique.

PROJET

Le projet propose la division transversale du bien en deux unités d'habitation, privilégiant ainsi uniquement l'affectation de logement (pas d'Horeca). L'ensemble des interventions structurelles est prévu en bois afin de « fonctionner » de la manière la plus optimale possible avec la structure en pan de bois existante. La façade avant et la toiture seraient restaurées. Tous les châssis existants seraient remplacés par de nouveaux châssis en bois (avec divisions).

Sur le plan de la volumétrie, le volume C serait démonté en vue de permettre la création d'un jardin et l'appentis du volume B serait maintenu mais percé par deux volumineuses lucarnes.

AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS prend bonne note de l'analyse de la DPC selon laquelle la protection légale actuelle englobe également, outre la charpente/toiture inscrite sur la liste de sauvegarde, toute la structure bois d'origine qui forme un seul « bloc » avec elle.

Aujourd'hui, le bâtiment a trouvé acquéreur et un nouveau projet de restauration/rénovation a pu voir le jour après de nombreuses années d'inoccupation. Le projet proposé s'est amélioré tant par l'affectation de logement proposée que la manière de l'intégrer dans le bâtiment, dans ce sens :

- qu'elle préserve intact l'aspect rural très caractéristique du bien, perçu depuis la rue, en maintenant une toiture avant presque dépourvue d'ouvertures et en conservant en façade les ouvertures existantes moyennant quelques petites adaptations au niveau des portes d'entrée (actuellement trop basses) tout en harmonisant les châssis ;
- qu'à l'intérieur, le pan de bois du XVII^e siècle est intégralement préservé par le projet (hormis quelques chevrons à supprimer pour l'installation des fenêtres de toit) ;
- que l'appentis du volume B, plutôt que de disparaître – vu la difficulté d'utiliser cet espace pentu et exigu – est maintenu (augmenté de deux volumes de toiture pour abriter deux chambres) ;
- que le projet recourt à des matériaux compatibles avec l'existant et à une expression assez simple et sobre en façade arrière qui s'harmonise plutôt bien avec la typologie rurale du bâtiment.

De manière générale, bien que le projet démontre la prise en compte des études préalables déjà réalisées dans le programme d'occupation, la CRMS demande que soient aussi prises en considération les remarques et recommandations suivantes.

1) Façade avant

Le dossier comprend un examen sanitaire du bien assorti de propositions d'interventions visant à la restaurer dans les règles de l'art. Parmi les interventions, on relève :

1.1 le remplacement des linteaux et la prolongation du pan de toiture avant :

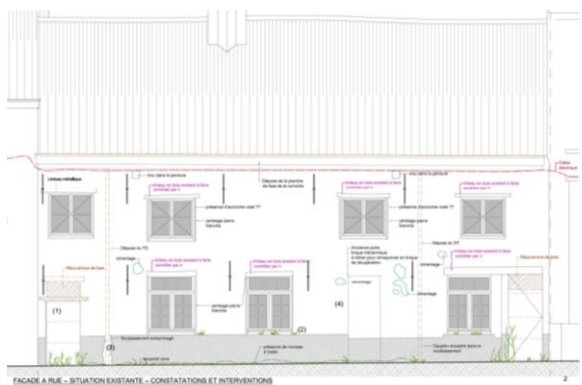


A gauche, linteau de porte d'entrée à surhausser. A droite, prolongation du pan de toiture avant (extraits du dossier)

Les linteaux des deux portes d'entrée, actuellement trop bas, seraient remplacés par de nouveaux en bois, implanter plus haut pour faciliter l'accès aux logements. Le bac de corniche serait supprimé et le pan de toiture prolongé en vue de rétablir une typologie rurale plus en conformité avec le bâtiment, avec ajout d'une gouttière en demi-lune mieux adaptée également sur le plan typologique. Deux petites fenêtres de toiture de type cast et présentant des dimensions les apparentant à des tabatières, seraient installées en haut du pan de toiture avant, destinés à éclairer la salle de bain du 2^e étage de chacun des deux logements.

La CRMS n'émet pas d'objection à ces interventions.

1.2. le remplacement des châssis :



Situation existante de la façade avant (extrait du dossier)



Châssis existants de l'étage en façade à rue



Situation projetée de la façade avant avec les options 1 (à gauche) et 2 (à droite) (extraits du dossier)



Options 1 (à gauche) et 2 (à droite) (extraits du dossier)

Le projet prévoit de remplacer tous les châssis existants et de les remplacer par des châssis en bois présentant des compositions harmonisées et dépourvus d'impôte :

- soit présentant des grands jours (fenêtres à doubles ouvrants à 3 jours au rez-de-chaussée et deux jours aux étages) (option 1) ;
- soit présentant des petits jours (fenêtres à doubles ouvrants présentant chacun 10 petits jours au rez et 6 petits jours à l'étage) (option 2).

Compte tenu de ces éléments, du caractère rural et de la pétrification de la façade au XVIII^e siècle, et sous réserve que les châssis existants du rez-de-chaussée ne présentent aucun intérêt patrimonial, **la CRMS ne s'opposerait pas à leur remplacement intégral et à l'adaptation de leur typologie en conséquence. Dans ce cadre, la première option proposée dans l'avant-projet, à savoir des fenêtres à 6 jours (2x3 jours) plutôt qu'à 20 jours (2x10 jours) (et 2x2 jours aux étages plutôt que 2x6 jours), rappelant notamment la typologie des châssis de la maison du meunier au Rouge Cloître, serait à privilégier. Pour les baies du rez-de-chaussée, la CRMS privilégierait toutefois un modèle de châssis en T avec une imposte fixe. Ce type de modèle (avec ou sans division) devra être documenté dans la demande de permis unique.**



Projet de référence - Maison du meunier Abbaye du Rouge Cloître

Enfin, de manière générale, la CRMS n'est pas opposée à obtenir de meilleures propriétés thermiques si les proportions sont respectées et si des profils fins sont utilisés.

2) Façade et toiture arrière

Deux ouvertures très importantes sont prévues visant à amener la lumière naturelle au sein des deux futurs logements et de leur offrir des vues.



Situation projetée en 3D à gauche et au centre.

A droite, coupe montrant un des volumes de toiture (extraits du dossier)

L'ancien mur extérieur du volume B redevient un mur extérieur grâce à la démolition du volume C. Il s'agit d'un mur extérieur pétrifié devenu hétérogène. Les ouvertures de la façade sont adaptées au nouveau programme. Ces ouvertures déboucheront sur une cour ou un futur jardin à aménager à l'emplacement de l'actuel volume C, d'une profondeur de seulement 3,27 m, délimité/e par un mur de propriété aveugle de 4,30 m de haut et n'offrant donc aucune vue ni perspective.

La toiture du bloc B serait percée de deux grandes lucarnes, qu'il serait plus adéquat de qualifier de volumes construits, de plus ou moins 5 mètres de large chacun. C'est par ces deux nouveaux volumes qu'une vue qualitative serait offerte à chacun des deux logements. Enfin, des verrières de type cast seraient également prévues en pan de toiture arrière du volume A afin d'assurer un apport de lumière pour la chambre localisée au 2^e étage de chaque logement ainsi que pour la cage d'escalier du logement de droite.

La CRMS n'émet pas d'objection aux interventions projetées en façade arrière car elles permettent d'augmenter la qualité d'habitat des deux logements pour un impact limité sur la structure en bois.

En revanche, elle s'oppose à l'éventualité proposée également par le demandeur d'installer des lucarnes en toiture du bâtiment A (plutôt que des verrières cast) car elles créeraient un effet très massif de cascade ou d'escalier en surplus des nouveaux volumes construits de l'appentis du bâtiment B déjà suffisamment saillants et présents visuellement. Le recours à des verrières de type cast dans le plan de la toiture permettra de garder une expression plus calme au niveau des toitures arrière.

3) Percements dans les murs intérieurs

Le projet vise à conserver au maximum les structures intérieures anciennes avec notamment le maintien de la cloison en torchis présente au 1^{er} étage et d'une portion de mur du XVIII^e siècle dans le mur gouttereau du bâtiment A au niveau du rez-de-chaussée. Les baies sont aménagées là où il en existe déjà ou à des endroits où des baies anciennes ont été murées et qu'il suffira de rouvrir.



Mur gouttereau du bâtiment A – percements prévus (extraits du dossier)



Simulation de l'aménagement intérieur (faces 1 et 2 de la cheminée) avec intégration de la cuisine (extraits du dossier)

La CRMS n'émet pas d'objection car les propositions sont proportionnées au nouveau programme et conservent un maximum d'éléments à caractère patrimonial.

4) Démolition du volume C

Étant donné que ce volume nuit à la valeur patrimoniale du bien protégé plutôt que d'y contribuer, et qu'il a également un effet très « étouffant » en intérieur d'îlot, **la CRMS ne s'oppose pas à la démolition de ce volume.**

5) Renfort de la structure

Le dossier propose que les renforts de la structure en bois existante soient exécutés en bois. **La CRMS encourage un tel parti car il permet de restaurer l'ensemble selon les méthodes traditionnelles et de conserver un maximum d'éléments d'origine. Elle demande toutefois de fournir une note de stabilité motivant les interventions de renforcement et de stabilité prévues.**

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

A. AUTENNE
Secrétaire

St. DE BORGER
Vice-Président

C.c. à : ccriquillon@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
kdepicker@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels