



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2311-0090/04/2021-479PR (corr. DPC : C. Criquillon)

Réf. NOVA : 16/PFU/1841537 (corr. DU : A. Guffens)

Réf. CRMS : AA/AH/UCL20067_696_PUN_Waterloo_826-830-830A

Bruxelles, le 16/09/2022

Annexe : /

Objet : UCCLE. Chaussée de Waterloo, 826-830-830A. Ancienne auberge « Le Dikkenek ». Demande de permis unique portant sur la rénovation complète du bâtiment et sa division en deux unités d'habitation.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

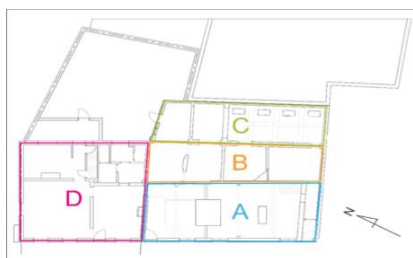
En réponse à votre courrier du 24/08/2022, reçu le 25/08/2022, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 07/09/2022 concernant le projet sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL

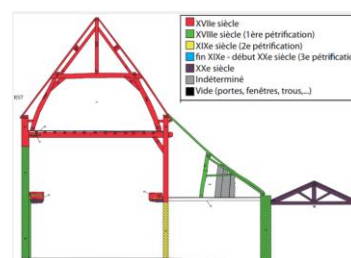
L'arrêté du 1/10/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la façade avant et la toiture du bien situé au 830, chaussée de Waterloo à Uccle.



Etat de la façade, photo jointe à la demande



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



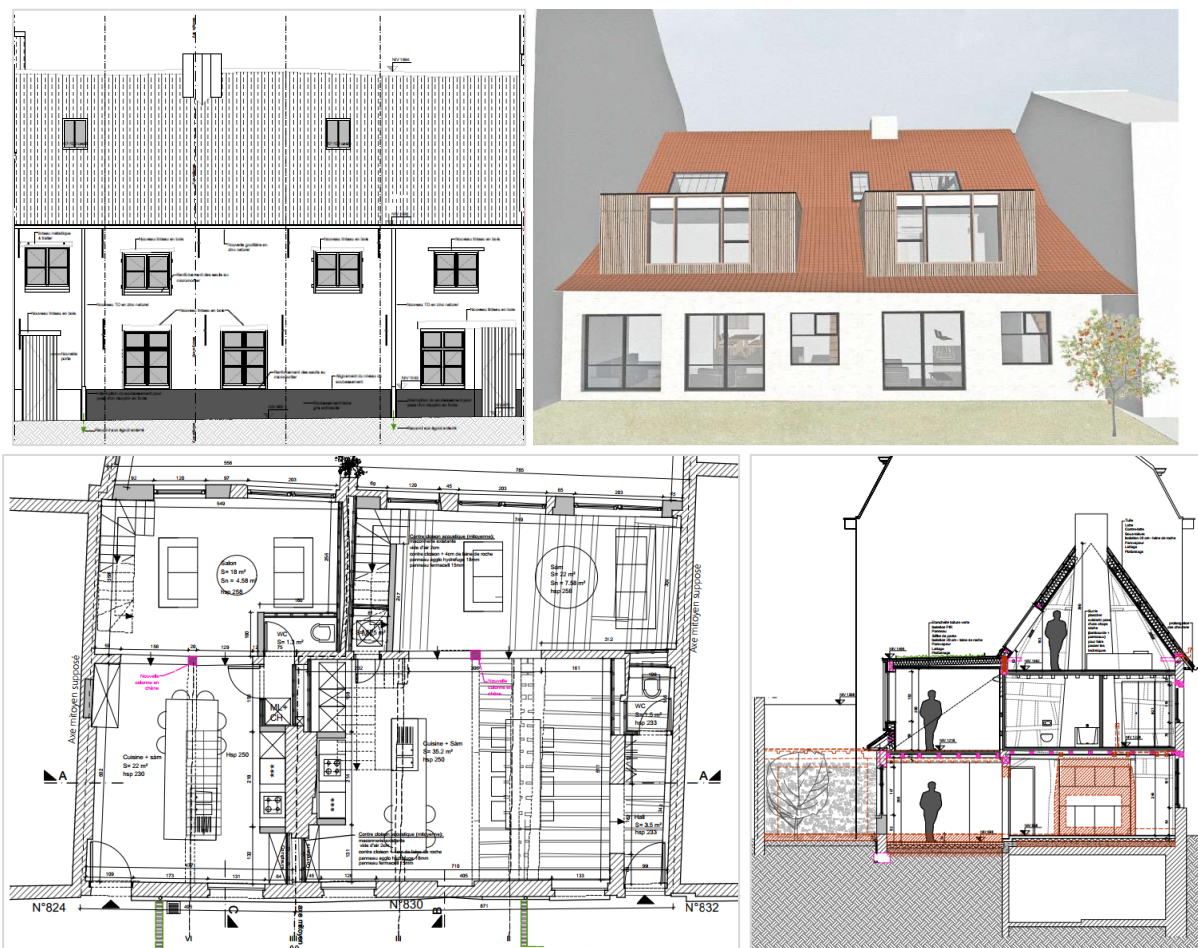
Chronologie des structures issue de l'étude réalisée en 2015 (P. Gauthier, MRAH)

Ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme implanté à front de la chaussée de Waterloo, à hauteur du hameau du Langeveld. Il se divise en trois unités successives qui se développent en profondeur depuis la chaussée (le volume principal A et deux annexes B et C, cf. le schéma ci-dessus). Le bâtiment A remonte à la seconde moitié du XVIIIe siècle et se prolongeait originellement au niveau de l'actuel n° 824 (bâtiment D). L'annexe B, d'intérêt architectural secondaire, date du XVIIIe siècle. Le bâtiment C couvrant le reste de la parcelle y a été ajouté au XXe siècle et ne présente pas d'intérêt particulier.

Originellement réalisé en bois et torchis, le bâtiment A a conservé l'essentiel de sa structure et ainsi qu'une partie des parois originales, malgré la pétrification progressive de la façade principale au cours du XVIIIe siècle puis de la façade arrière au XIXe siècle et finalement des pignons vers 1900.

LA DEMANDE

Durant les dix années précédentes, deux projets de transformation et de réaffectation avaient été refusés en raison de leur inadéquation avec le bien patrimonial. Suite à l'acquisition du bien par le propriétaire actuel, le programme et le parti d'intervention ont été revus en se fondant sur plusieurs études préalables effectuées par la cellule Archéologie de la DPC et en tenant compte des remarques formulées sur les projets précédents. Le projet actuel a fait l'objet d'un avis de principe globalement favorable rendu par la CRMS en séance du 23/02/2022.



Plans du projet, joints à la demande

La demande prévoit :

- la division verticale du bien en deux unités d'habitation, effectuée à hauteur de la cheminée ;
- le démontage du volume C pour la création d'un jardin à l'arrière du bâtiment ;
- le percement de la façade arrière du bâtiment B, donnant sur le futur jardin ;
- le maintien de l'appentis du bloc B, augmenté en toiture de deux nouveaux volumes ;
- la restauration de la façade avant, selon les règles de l'art : décapage et réparations locales, remplacement des linteaux en bois, surélévation de ceux des deux portes, remise en peinture en une couleur claire sur soubassement anthracite, renouvellement des châssis ;
- le renouvellement des toitures : prolongation du pan de toiture avant, ajout d'une gouttière en demi-lune, installation de fenêtres de toit de type cast, isolation de la toiture dans l'épaisseur de la structure, remplacement des couvertures par des tuiles de type panes flamandes, toitures vertes prévues sur les deux chiens assis.

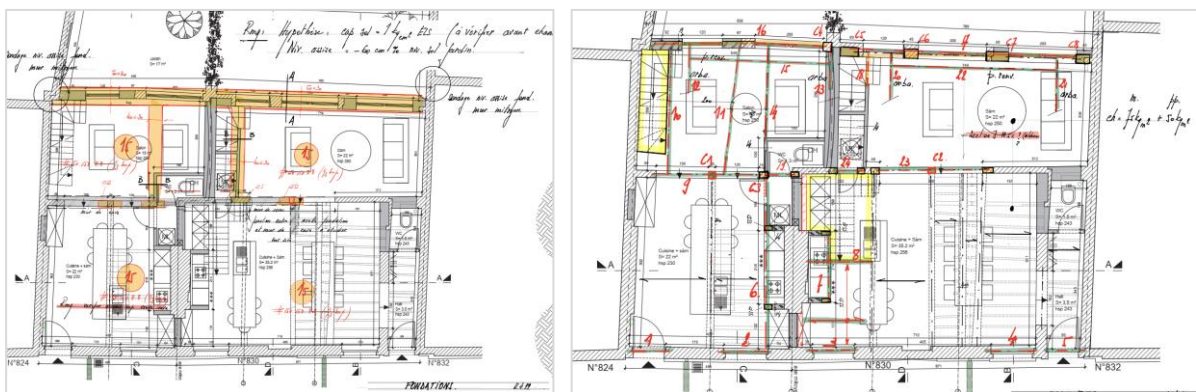
AVIS

Comme déjà évoqué dans son avis de principe, la CRMS estime que le programme et la manière de l'intégrer au bâti s'adaptent de façon adéquate aux caractéristiques patrimoniales du bien. Perçu depuis la rue, le projet respecte l'expression rurale de l'ancienne ferme tandis qu'à l'intérieur, les structures et pans de bois restent en grande partie préservés. L'augmentation de volume de l'appentis B, l'expression de la façade arrière et le réaménagement intérieur se justifient par le programme et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.

La CRMS rend donc un avis conforme favorable sur la demande sous conditions de revoir les travaux de stabilité dans une logique de conservation maximale du bâti ancien, d'affiner les dessins et de définir la teinte des menuiseries en façade avant ainsi que d'adapter le cahier des charges en fonction des remarques formulées ci-après.

Les travaux de stabilité

Selon la note de stabilité jointe à la demande, les structures seraient renforcées par des éléments en béton. Les fondations du volume B seraient reprises en sous-œuvre par des semelles en béton. **La CRMS rend un avis défavorable sur ce type de travaux entraînant la démolition / reconstruction quasi totale des murs gouttereaux des volumes A et B, et demande de revoir le parti d'intervention en faveur d'un mode constructif plus traditionnel.**



Extrait de la note de stabilité jointe à la demande : interventions prévues au niveau des fondations et du rez-de-chaussée

Selon les études patrimoniales et archéologiques menées sur le bien, il constitue un des rares exemples d'immeubles en pan-de-bois conservés en Région bruxelloise, et présente un intérêt intrinsèque important

qui dépasse de loin les façade avant et toiture inscrites sur la liste de sauvegarde. Afin de préserver la cohérence d'ensemble des structures anciennes au vu de leur valeur patrimoniale, la Commission demande d'opter pour des systèmes de renfort traditionnels : ancrages muraux pour les façades anciennes et ancrages forés au niveau des fondations. Si cela s'impose, en raison de l'augmentation des charges, certaines structures pourraient être doublées par des éléments métalliques pour autant qu'elles restent indépendantes des structures existantes. De manière générale, les poutres ceintures, colonnes ou achelets en béton sont à éviter, excepté éventuellement au pied de toiture.

Le projet devra être revu en ce sens et les nouveaux plans de stabilité devront être présentés à la DPC pour accord préalable.

Les menuiseries en façade avant

La Commission approuve le remplacement des châssis en façade avant, sans qualités patrimoniales particulières, par de nouvelles menuiseries en chêne (double vitrage, divisions conformes à l'avis de principe de la CRMS). Elle demande cependant d'adapter leurs détails de mise en œuvre conformément aux recommandations générales de la DPC afin de les rendre plus en adéquation avec le caractère patrimonial de la façade (dimensions et modénature des profils, maucleurs, intégration des vitrages, etc.).

Les châssis actuels et les linteaux sont de teinte brun noir. Selon le cahier des charges : « *Les couleurs des nouveaux châssis sont définies en normes NCS selon le résultat des sondages.* ».

Puisque les menuiseries existantes ne remontent pas au-delà du XXe siècle et que les stratigraphies apporteront peu de renseignements probants sur leurs teintes 'historiques', le choix des couleurs reste à faire selon un cadre de référence à définir en cours de chantier. Les dessins de détails des menuiseries ainsi que la référence NCS de leur teinte devront être soumis à l'accord préalable de la DPC.

Soit, la teinte des châssis s'adaptera à l'expression rurale de la façade en optant pour une finition bois vernis (ou un traitement à l'huile bouillie). Soit, l'on pourrait opter pour une teinte gris anthracite conformément à celle de la façade n°824 qui s'inscrivait initialement dans le prolongement du n° 830. Bien que cette couleur soit étrange à la typologie de la façade concernée, elle permettrait d'harmoniser les deux façades, malgré le fait que le n° 824 a entre-temps évolué vers une expression néoclassique.

Remarques techniques

- poste 1.12.4 (p. 50). Charpente : « *les pièces sont assemblées par clouage* ». Les assemblages cloués devront être remplacés par des assemblages traditionnels de bois, comme il en existe déjà ailleurs dans le bâtiment (structure des colombages). Les réparations ponctuelles doivent également être effectuées au moyen d'assemblages de bois traditionnels selon les règles de l'art, les assemblages à clou étant réservés à la fixation de sabots de poutre métalliques.

- poste 1.23.7 (p.58). Mortier de pose : « *le choix du mortier de pose pour les façades avant et arrière en maçonnerie de briques est laissé à l'appréciation de l'entrepreneur* ». La CRMS demande que le mortier soit similaire à l'existant (très probablement un mortier à la chaux) afin d'éviter de créer des points de tension dans les maçonneries ou de porter préjudice aux briques en cas de mortier trop dur (bâtard ou ciment).

- poste 2.1.3 (p. 62). Restauration charpenterie en bois : le rapport d'intervention concernant la restauration devra être soumis à l'approbation préalable de la direction des travaux (DT). Dans tous les cas, la restauration et/ou le renforcement si nécessaire des éléments en bois existants devra être privilégiée au remplacement.

- poste 3.4 (p. 79). Vitrage isolant : « *écarteur de vitrage isolant - teinte noir* ». La CRMS demande que les intercalaires soient de teinte identique ou la plus proche possible de celle du châssis, dont la couleur reste à définir.

- poste 4.2 et 4.6. Élimination des joints défectueux / déjointoyage : seul un dégagement manuel des joints est acceptable d'autant que le dessin du parement de briques restera apparent sous la peinture de finition. Le recours à un burin pneumatique ne pourra être accepté que sous réserve expresse d'un test préalable concluant et dont le résultat devra être validé préalablement par la DT.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; aguffens@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels