

Bureau d'architecture Alliage
M. Hendoux
Boulevard Général Wahis, 37
1030 Bruxelles

V/Réf. : réunion du 18/04/07
N/Réf. : GM/WMB2.7/s.411
Annexe: : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT . Rue de la Bifurcation - Hof ter Coigne. Projet de réaffectation en deux logements. Avis préalable à l'introduction de la demande de permis unique.

En réponse à votre demande formulée à l'occasion de la réunion du 18 avril dernier avec les représentants de la C.R.M.S. et de la D.M.S., nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** de notre Assemblée émises en sa séance du 25 avril 2007.

Les façades des deux bâtiments de l'Hof ter Coigne sont classées par arrêté du 14/04/1994. En 1976, l'ensemble a fait l'objet d'une campagne de travaux de restauration/restitution menée par le professeur Lemaire à la demande de la Commune, propriétaire des lieux depuis 1966. Ces travaux ont malheureusement été interrompus la même année faute de budget et, depuis, le bâtiment est resté inoccupé. Fin 2006, la ferme a été mise en vente par la Commune. L'acte de vente était accompagné d'un cahier des charges reprenant des indications précises sur les travaux à mener. Ce dossier préalable avait été examiné par la Commission en sa séance du 7/12/2005.

La ferme et le terrain environnant ont donc été acquis par des particuliers en vue d'établir un logement unifamilial dans chacune des deux ailes. **Pour autant que la valeur patrimoniale de l'ensemble du site soit respectée, la Commission ne voit pas d'objection à cette affectation.** Néanmoins, elle attire l'attention des futurs occupants sur le caractère fermé des deux ailes. En particulier l'aile sud présente certaines contraintes pour l'aménagement d'un logement.

Lors de la campagne de restauration de 1976 qui a porté sur les 3/4 de l'enveloppe extérieure, la période de référence adoptée par le professeur Lemaire a été celle du manoir de la fin du XVI^e siècle – et ce bien que la situation existante dans les années 1970 était le résultat de multiples morcellements, ajouts et reconversions qui avaient transformé l'ensemble en une série de petites exploitations agricoles. Les interventions sur le bâti entreprises en 1976 furent donc très importantes ; elles eurent pour conséquence de faire disparaître la plus grande partie des traces témoignant de l'évolution des lieux au fil du temps.

Pour ces raisons et vu la situation particulière héritée du passé récent (restauration Lemaire) et du bouleversement profond du contexte paysager de l'Hof ter Coigne à partir des années 1970, la Commission avait souscrit à l'option préconisée dans le dossier notarial qui était de **privilégier le renforcement de cette cohérence et de la lisibilité de l'ensemble** (peut-être au détriment d'une certaine authenticité).

L'avant-projet qui fait l'objet de la demande actuelle, tente de concilier l'option de base mentionnée ci-dessus avec les exigences du programme de logements, à savoir :

- refermer l'angle ouvert du porche au moyen d'une double porte, couvert d'un appentis ;
- ajouter des annexes à chacune des ailes sous une forme architecturale différenciée des constructions existantes (atelier aile nord, séjour aile sud).
- poursuivre la modification du profil des toitures (les 3/4 des toitures ont déjà été modifiés et la partie restante n'a malheureusement pas conservé sa charpente d'origine) ; les architectes proposent également de légèrement modifier les toitures déjà restaurées ;
- adapter les façades pour améliorer les conditions de vie, notamment par la création de nouvelles baies ;
- créer des fenêtres de toitures pour éclairer les combles.

Les principes d'interventions proposés répondent partiellement aux indications du dossier notarial. Ils appellent néanmoins certaines remarques, notamment par rapport à la continuité du projet Lemaire. En conséquence, **la Commission encourage l'architecte à poursuivre l'élaboration du projet en tenant compte des observations formulées ci-après.**

Volumes ajoutés et porche

La CRMS souscrit à la création du nouveau porche entre les deux corps de bâtiment. Le projet propose toutefois la création d'une double porte surmontée d'un petit auvent. Sur le plan patrimonial, il serait préférable de concevoir l'ensemble comme un vrai corps de bâtiment couvert se signalant clairement comme une intervention « en retrait » par rapport au patrimoine. Ce parti offrirait également l'avantage de mettre à l'abri les pignons en pierre naturelle qui sont fortement dégradés.

L'avant-projet prévoit l'extension des bâtiments par l'ajout d'un atelier à l'aile nord et d'un séjour à l'aile sud. Tout comme le nouveau porche, l'architecture des extensions serait différenciée par rapport aux constructions existantes. **La CRMS accepte le principe des ajouts mais elle demande de poursuivre la recherche sur leur expression architecturale.** Sur le plan de la volumétrie (gabarit, pente de toitures) ainsi que du choix des matériaux, l'architecture devra davantage référer à la typologie d'annexes de bâtiments ruraux, sans pour autant constituer un pastiche.

Une annexe serait ajoutée à l'aile sud. L'extension serait accessible via la baie de gauche de la façade donnant sur cour. La Commission accepte ce parti mais elle demande de ne pas détacher le nouveau volume du corps de bâtiment principal ce qui impliquera de réduire la largeur de l'ajout (laisser dégagée une portion significative du trumeau entre l'accès à l'annexe et la baie située à gauche de celui-ci). L'option qui est actuellement retenue ne mettrait, en effet, pas cette partie de la ferme en valeur car elle ne renvoie pas à la typologie rurale.

De manière générale, la Commission constate que le dispositif en plan de l'aile sud prévoit des locaux de service dans la partie qui est actuellement la mieux éclairée. Elle conseille donc de revoir l'aménagement de ce logement afin de mieux tirer parti de la configuration actuelle et des ouvertures existantes, et ce pour éviter la création de baies supplémentaires (voir paragraphe suivant).

Façades classées

En ce qui concerne l'aile sud, la façade sur cour présente, en effet, un caractère relativement fermé que la C.R.M.S. demande de conserver. La plupart des baies ont été créées en 1976. L'avant-projet propose d'agrandir la porte d'entrée et de démonter l'allège de la baie de droite pour permettre l'accès à la nouvelle annexe. La Commission accepte cette proposition mais, par contre, elle demande de ne pas vitrer l'imposte qui serait créée au-dessus de la porte de gauche. Pour le reste, elle demande de s'en tenir aux baies créées par le Professeur Lemaire et de ne pas mettre en œuvre les variantes proposées dans le dossier.

Dans la façade de l'aile nord donnant sur la cour, une baie serait restituée à droite de celle qui a été restaurée en 1976. A gauche de cette dernière, il est proposé d'ajouter une troisième baie identique. La Commission demande de s'en tenir à la restitution de la seule baie renseignée par les indications du dossier notarial, d'autant que la réalisation de la troisième baie nécessiterait d'intervenir dans une portion de façade en pierre. La troisième fenêtre ne semble d'ailleurs pas indispensable pour l'apport de lumière dans le séjour. Quant à la nouvelle baie de droite, elle ne doit pas être pourvue de croisillons.

Réaménagement intérieur

La Commission prend note du fait que les éléments significatifs intérieurs seront conservés. Il s'agit essentiellement du mur de refend central de l'aile nord et des fermes des charpentes des deux ailes.

Des plans de détails doivent être fournis permettant d'évaluer si la hauteur proposée des planchers est compatible avec les baies existantes et à restituer dans la partie non restaurée. Le raccord avec la baie existante extérieure tel qu'il figure sur la coupe BB, doit également être précisé.

Pour augmenter la surface utile, il est prévu de maintenir le plancher au niveau existant (+03.00) tout en ajoutant une mezzanine au niveau +05.77 et +06.40. Dans ce cadre, la Commission avait attiré l'attention sur le problème d'éclairage entraîné par l'occupation des combles. ***L'ajout de mezzanines entraîne précisément une deuxième rangée de velux à laquelle la C.R.M.S. ne peut souscrire.*** Par ailleurs, elle demande également de limiter le placement de nouvelles fenêtres de toiture au côté « cour ».

Couverture de la toiture

Enfin, les lignes de conduite de restauration prévoyaient de poursuivre la couverture de la partie non-restaurée en ardoises naturelles. Or, il s'avère aujourd'hui que les ardoises posées en 1976 devront probablement être remplacées.

Pour cette raison, l'avant-projet propose d'étudier le remplacement des chevrons par des éléments plus larges de manière à réaliser une meilleure isolation du toit. La Commission demande de lui soumettre un détail technique permettant d'évaluer l'impact de cette intervention éventuelle sur les façades et les pignons classés. Dans le respect des interventions de R. Lemaire et dans l'état actuel du dossier, la Commission demande de ne pas modifier le couvrement de toiture actuel.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président