

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 02/pfu/401010
D.M.S. : JFL/2232-0002/28/20111-066PU
N/réf. : AVL/CC/AUD-2.10/s.510
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : AUDERGHEM. Rue du Rouge Cloître : Site du Rouge Cloître. Rénovation des écuries de la ferme.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par O. Maroutaëff à la D.U. / J.-Fr Loxhay à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 17 novembre 2011 sous référence, reçue le 22 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 23 novembre 2011, concernant l'occupation d'une partie des anciennes écuries du Rouge-Cloître par l'asbl « Cheval et Forêt ».

à condition que les interventions de première nécessité qui sont prévues dans ce cadre soient adaptées sur certains points et soient provisoires (3 ans maximum) en attendant un vrai projet de restauration/rénovation basé sur une étude du site. Les conditions de son avis sont les suivantes :

- **Garantir une bonne ventilation du local technique en renonçant à l'isolation du plafond et en plaçant un châssis plus adéquat, ouvrant à simple vitrage avec rigole et rejet d'eau (pour recueillir la condensation et la rejeter à l'extérieur) et ouvrant. La typologie de ce dernier devra également être revue ;**
- **Recourir à des matériaux plus nobles pour les menuiseries à remplacer (éviter le méranti) et ne remplacer celles-ci que si elles ne peuvent être restaurées et adaptées aux besoins actuels ;**
- **Analyser les causes des fissures présentes dans le mur séparant le local technique de l'écurie afin de vérifier s'il n'y a aucun danger ou, dans le cas contraire, de pouvoir y remédier de manière adéquate plutôt que de se limiter à une simple intervention « cosmétique » ;**
- **Délimiter les box par des structures plus légères que celles prévues de manière à ce que l'intervention soit réversible.**

I. Contexte :

La demande concerne les anciennes écuries de la ferme du Rouge Cloître qui ne font pas partie des bâtiments conventuels classés de l'ancien prieuré mais qui font, par contre, partie du site classé de la Forêt de Soignes. Cette mesure de protection touche, par conséquent, les façades et toitures des écuries.

Les travaux qui font l'objet de la présente demande visent à améliorer les conditions d'hébergement de l'asbl « Cheval et Forêt » qui ne dispose pas d'un local qui soit chauffé, où l'on puisse se laver les mains et où entreposer du matériel de manière sécurisée.

Jusqu'à présent, les anciens bâtiments de la ferme du Rouge-Cloître avaient toujours été utilisés à des fins agricoles. Le dernier fermier à avoir occupé les écuries ~~de l'ancienne ferme~~ a cessé ses activités en 2007. La présence de l'asbl dans ces locaux permettra de perpétuer une occupation toujours en relation avec le site (promotion du cheval de trait).

Bien que la Commission juge la présence de l'asbl adéquate sur le site, elle estime qu'une approche plus globale de l'occupation des anciennes écuries devrait être entamée. L'implantation du local technique dans cette partie des écuries nécessite, en effet, des interventions assez lourdes et peu compatibles avec le local : nécessité de placer une arrivée de gaz, de percer la façade arrière pour les évacuations d'un convecteur au gaz, d'installer une arrivée d'eau et une évacuation des les eaux usées par un système et un parcours compliqué, peu valorisant pour le bâtiment, etc.

Elle demande, par conséquent, que les interventions réalisées dans le cadre du présent projet se limitent au strict minimum nécessaire et soient provisoires ainsi que réversibles, dans l'attente qu'un local plus adéquat soit mis à la disposition de l'asbl.

II. Projet :

Les seuls travaux importants qui ont été réalisés par la Régie Foncière il y a quelques années sont la réfection de la toiture et de la charpente, du réseau d'égouttage ainsi que le chaulage de la façade.

Les travaux de première nécessité prévus dans le cadre du présent projet concernent les deux locaux situés le plus à droite du bâtiment des écuries :

- le local technique : destiné à abriter le matériel de valeur, sensible à l'humidité (selles, harnais) et à servir temporairement d'abri au personnel de l'asbl tant que le logis de la ferme n'est pas remis en état
- la grande écurie : destinée à accueillir les chevaux

Les interventions prévues sur l'enveloppe de ceux-ci sont le remplacement de deux portes existantes en pitch pin par de nouvelles en méranti, la pose d'un châssis de fenêtre en méranti dans la baie du local technique ainsi que le remplacement à l'identique de son linteau en chêne et le percement du mur arrière de ce local pour le passage d'un double conduit concentrique pour le fonctionnement d'un convecteur au gaz.

Les interventions intérieures prévues concernant le local technique sont la construction d'un contre-mur intérieur (pour disposer d'une surface plane plus facile à meubler), le colmatage de fissures dans le mur intérieur séparant le local technique de l'écurie, l'installation d'un point d'eau avec évacuation des eaux usées via une pompe afin d'accéder au bon réseau d'égouttage (situé dans un local plus éloigné) et l'isolation du plafond. A l'intérieur de la grande écurie, il est prévu de construire des murets de 1,40 m avec grilles en fer pour délimiter les deux boxes de chevaux et d'installer deux abreuvoirs automatiques. Les sols des deux pièces ont déjà été modifiés : une chape en béton a été placée dans l'écurie tandis qu'une chape de ciment recouverte de carrelage a été installée dans le local technique. Il est également prévu d'installer une grille en fer peinte en noir pour fermer la deuxième arcade de l'abri des attelages (l'autre étant déjà placée).

III. Avis conforme de la CRMS sur les parties protégées :

1. Châssis du local technique

Le châssis de fenêtre projeté dans l'unique baie du local technique a déjà été construit, mais n'a pas été posé. Il est en méranti, non ouvrant et présente un faux cintrage et un croisillon.

La Commission accepte le placement d'un châssis dans cette baie qui en a toujours été dépourvue afin de rendre le local habitable. Elle s'oppose toutefois au modèle proposé qu'elle juge inadéquat du point de vue du matériau et de la typologie. Le méranti ne présente, en effet, aucune qualité ni aucune cohérence avec le site et doit être abandonné en faveur d'une essence de bois plus noble. La Commission souligne, par ailleurs, que la présence d'unle croisillon ne correspond à aucune typologie rencontrée ailleurs sur le

bâtiment, s'agissant uniquement de locaux à usage d'écuries dépourvus de menuiseries dans les baies de fenêtre. Elle demande donc d'opter pour un châssis plus simple, respectant le profil de la baie, sans croisillon, serait mieux adapté. Dans le même but de cohérence typologique, elle estime que la grille existante n'est absolument pas adaptée et devrait à court terme être remplacée par de simples barreaux identiques à ceux présents dans les autres baies.

Enfin, la Commission insiste pour que le châssis ne soit pas fixe mais ouvrant afin d'assurer une bonne ventilation du local dont il est l'unique ouverture en plus de la porte d'entrée.

Elle

La Commission souligne la nécessité de garantir une bonne ventilation du local. En effet, dont l'équilibre hygrométrique naturel de la pièce a déjà été réduit-perturbé par l'étanchéisation du sol (dalle de ciment et carrelage), induisant un risque de remontée des eaux dans les murs. Elle-Cette ventilation ne doit donc pas être davantage être compromise par la condamnation de la baie de fenêtre (châssis fixe) ni par le placement d'une isolation au niveau du plafond du local car la façade arrière joue un rôle de soutènement sur presque toute sa hauteur qui hypothéquerait le comportement hygrométrique du local. La Commission insiste donc pour que cette dernière intervention soit abandonnée que toute isolation du local soit abandonnée. Il est indispensable que l'humidité des maçonneries puisse continuer à s'évaporer naturellement

Grille

2. Portes d'entrée en pitch pin

Les portes en pitch pin qu'il est question de remplacer, essentiellement des planchettes moulurées sur une structure rudimentaire, sont d'expression simple et fonctionnelle. Bien qu'elles ne soient pas d'un grand intérêt exceptionnelles sur le plan patrimonial, la Commission estime qu'elles sont adaptées à la typologie du bâtiment. ***Elle demande d'examiner la possibilité de les restaurer et de les sécuriser plutôt que de les remplacer : placement d'une planchette dans le bas, installation d'une serrure sécurisée, etc.***

Si leur état ne permet pas ces interventions, ***la Commission demande que ces portes soient remplacées à l'identique et mises en œuvre en pitch pin et non en dans un matériau plus noble que le mérantí***, lequel ne convient pas, tant du point de vue de la cohérence avec le site que de celui de la durabilité. ***Le plan des portes devra être soumis préalablement à la DMS pour approbation.***

3. Placement d'un système de chauffage

L'installation d'un convecteur au gaz de type C (à ventouse) nécessite, en façade arrière, juste au-dessus du talus, le percement d'un orifice et le passage d'un double conduit concentrique avec pièce d'about. Suivant l'étude du demandeur, la pose de ce convecteur au gaz serait la seule option envisageable pour assurer le chauffage en continu du local technique. Tout autre système de chauffage à combustion nécessiterait un raccordement à une véritable cheminée tandis qu'un chauffage électrique s'avérerait trop peu performant et trop onéreux.

Le conduit d'évacuation étant localisé à un endroit quasiment invisible depuis le chemin qui passe à proximité du bâtiment, la Commission souscrit à sa mise en œuvre. Elle déplore toutefois qu'

A noter qu'un conduit de gaz aussi long que le bâtiment d'une telle longueur doit être installé pour alimenter le convecteur prévu.

4. Grilles du charrettil

La Commission souligne que les deux arcades du charrettil étaient, à l'origine, certainement dépourvus de grilles. En effet, les baies de ces abris étaient habituellement soit laissées ouvertes, soit fermées par de grandes portes en bois. Les deux grilles proposées dont l'une est déjà en place sont donc totalement atypiques. Toutefois, étant donné leur simplicité, ***la Commission estime qu'elles sont peu préjudiciables à la perception des lieux et peuvent être acceptées dans le cadre de la présente occupation. Elle demande néanmoins qu'à moyen ou long terme et sur base d'une étude plus poussée de la configuration d'origine des lieux, des portes en bois y soient rétablies si ce charrettil en a été pourvu.***

IV. Avis non conforme de la CRMS sur les parties non protégées :

1. Colmatage des fissures dans le mur séparant le local technique de l'écurie

La Commission n'est pas favorable au colmatage pur et simple des fissures présentes dans ce mur, à moins qu'il ne soit provisoire. En effet, elle observe que d'autres dégradations des maçonneries sont pointées sur les plans, au niveau de la façade arrière jouant rôle de soutènement. Un inventaire précis de ces dégradations et une analyse sérieuse de leurs causes devraient être effectués à court terme afin de vérifier s'il n'y a aucun danger ou, dans le cas contraire, de pouvoir y remédier efficacement.

2. Installation d'un point d'eau et évacuation

La Commission constate que l'installation d'un point d'eau dans ce local (dans la cheminée) est plus que problématique et nécessite l'installation d'une trentaine de mètres de conduites. L'évacuation des eaux usées du lavabo, impossible à cet endroit, nécessite réclame le placement d'un réservoir et d'une pompe électrique qui renvoie l'eau usée dans les combles pour lui permettre de rejoindre le conduit d'évacuation en attente le plus proche, deux locaux plus loin. (soit plus de 30 mètres de conduites à installer). La Commission déplore la lourdeur de cette intervention qui remet en cause le choix du local en question. Rde l'arrivée en eau ?

3. Séparation des boxes

La Commission s'interroge sur la nécessité de dresser des murets en blocs de béton pour délimiter les deux boxes de l'écurie et demande s'il n'est pas envisageable de réaliser ces séparations à l'aide de structures plus légères (panneaux).

4. Contre-mur du local technique

A l'instar de la DMS, la CRMS s'interroge sur la raison d'être de ce mur. En tout état de cause, elle le déconseille.

V. Conclusion :

Le bâtiment des écuries ainsi que les ateliers d'artistes qui les jouxtent sont dans un état qui garantit actuellement leur mise hors eau (la toiture est relativement récente) mais présentent certaines déficiences structurelles (voir les fissures du local technique ~~dont le présent projet prévoit le rebouchage~~) qui n'ont été ni inventoriées ni étudiées. Les interventions prévues procèdent d'une appropriation immédiate des espaces, sans réflexion de fond sur la conservation du bâtiment, sans véritable projet de réhabilitation ~~et ni~~ sans exploiter son potentiel pourtant en parfaite adéquation avec l'utilisation ~~prévue~~ que l'asbl pourrait en faire.

Il ressort que le local choisi comme local technique n'est pas du tout adapté aux besoins rencontrés et nécessite des interventions peu adéquates.-

La CRMS le regrette. Elle a toutefois décidé de ne pas s'opposer à la demande afin de permettre à l'asbl de pouvoir s'installer dans le minimum de confort nécessaire dans les meilleurs délais. Elle est cependant consciente de l'incompatibilité des interventions projetées avec la qualité patrimoniale des lieux investis et leur mise en valeur. Elle demande donc de respecter ses conseils pour les aménagements immédiats et de garantir un caractère temporaire (max. 3 ans) aux interventions qui font l'objet de la présente demande. Par ailleurs, elle demande qu'une réflexion de fond soit rapidement menée sur l'occupation des anciennes écuries afin notamment de permettre à l'asbl d'occuper ces bâtiment de manière plus appropriée.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. J.-Fr. Loxhay
- A.A.T.L. – D.U. : Mme O. Maroutaëff
- Concertation de la Commune d'Auderghem