

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur Albert GOFFART
Directeur

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 19/pfu/496049
DMS 2286-0006/05/2014-0009Pu
N/réf. : AVL/ah/WSP-2.85/s.559
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Parvis Saint-Pierre / rue L. Thijs – Ancienne ferme Thielemans. Demande de permis unique portant sur la restauration et sur la rénovation de l'ancienne « Auberge des Maïeurs » et de ses abords.

Avis conforme de la CRMS.

Dossier traité par Mme F. Boelens et M. E. Demelenne, DU, et par M. F. Stévenne, DU

En réponse à votre courrier du 15 septembre 2014 sous référence, nous vous communiquons l'avis **conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 1^{er} octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement bruxellois du 01/09/2005 classe comme ensemble certaines parties de la ferme Thielemans et ses abords. Les bâtiments sont protégés pour les façades, les toitures et leurs charpentes, les planchers, les caves, les murs porteurs ainsi que les dispositifs en plan originels.

La CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet de restauration, sous réserve de mieux maîtriser l'impact des installations techniques sur le bâti, d'améliorer l'expression architecturale des interventions prévues en façades et de revoir les options par rapport aux travaux de stabilité. Concrètement elle demande d'apporter une réponse aux points suivants :

- améliorer la cohérence architecturale de la toiture de la nouvelle annexe prévue en façade sud du corps de logis,
- maintenir un accès à la cave sud depuis le rez-de-chaussée du corps de logis pour assurer sa conservation en de bonnes conditions,
- garder la composition actuelle de la façade sud de l'ancienne étable et fonder toute intervention sur celle-ci sur des recherches complémentaires,
- simplifier le volume de l'extension prévue en façade ouest de la grange et ne pas bâtir la nouvelle annexe sur cave pour éviter la reprise en sous-œuvre de la façade concernée,
- ne pas utiliser des tirants métalliques pour renforcer les charpentes restaurées,
- préciser les plans des nouvelles menuiseries extérieures et effectuer des recherches complémentaires sur la présence des fenêtres sous plomb pour documenter la décision définitive sur leur enlèvement ou non,

- ne pas transformer le premier étage du corps de logis en locaux techniques et renoncer aux interventions structurelles prévues à cet effet.

La Commission demande également d'intégrer au projet définitif les remarques ponctuelles reprises dans le présent avis sur les parties classées et non-protégées.

En ce qui concerne les abords, elle propose de :

- poursuivre les recherches sur les niveaux de terrain en fonction de l'intégration des chemins et de la gestion des eaux,
- augmenter la profondeur des noues pour renforcer leur efficacité,
- différencier le traitement et le revêtement du chemin donnant vers l'entrée nord du corps de logis afin de lui donner un caractère plus confidentiel,
- revoir la composition des haies mixtes et éviter la présence de petites portions de gazon au pied de celles-ci pour faciliter l'entretien et la gestion des abords,
- réévaluer la plantation du poirier prévu dans le futur potager car il serait trop proche de l'alignement.

HISTORIQUE DU BIEN

L'origine de cette ancienne ferme remonte probablement au XVIII^e siècle. Depuis, elle a été transformée à plusieurs reprises. Actuellement, le complexe se compose de deux ailes principales reliées entre elles par un volume intermédiaire.

L'aile principale, parallèle à la rue L. Thys, daterait de 1748 selon un millésime inscrit sur la façade. Vaguement perceptible sur la carte de Ferraris datant de 1769, elle est formée d'un corps de logis – rehaussé d'un niveau à une époque indéterminée et augmenté en 1960 d'une annexe longeant sa façade sud – et d'une ancienne étable, dont la façade arrière a été avancée en 1848.

L'aile secondaire, probablement occupée par une grange à l'origine, apparaît plus tardivement sur les documents d'archives – vers 1808. Deux petits sas d'entrée y ont été ajoutés en 1959. Les deux parties anciennes sont reliées entre elles par un bâtiment de service réalisé en deux temps, entre 1959 et 1975. Sa façade ouest ainsi que le pignon de l'étable ont été reconstruits en 1993 pour des raisons de stabilité.

« L'auberge des Maïeurs » est affectée en fonction horéca depuis les années 1950. En 2009, un incendie a ravagé toute la toiture du corps de logis et de l'étable. Les abords ont malheureusement aussi souffert du feu, notamment le marronnier (centenaire) situé devant les anciennes étables (côté parvis Saint-Pierre). La grange est restée intacte.

La Commune de Woluwé-Saint-Pierre, propriétaire du bien, a donc pris plusieurs mesures conservatoires et a initié le projet de restauration et de remise en valeur du site. Ce projet a déjà fait l'objet d'un avis préalable de la CRMS, rendu en séance du 18/04/2012.

AVIS DE LA CRMS

A/ LA FERME

Selon le projet actuel, l'ensemble des bâtiments conserverait l'affectation horéca qu'il occupait avant le sinistre. Les espaces sont organisés en deux entités qui peuvent fonctionner indépendamment ou non. Ce choix est laissé au futur exploitant qui n'est pas encore connu. Les locaux techniques sont dès lors implantés à la jonction des deux ailes pour faciliter leur exploitation commune. La nouvelle cuisine est située dans la dernière travée de l'étable proche de la grange (tout en ménageant la possibilité d'utiliser à cette fin l'espace qui y sert actuellement, au rez-de-chaussée du corps de logis) - l'aile de liaison étant utilisée pour implanter le local poubelle, la laverie et l'espace traiteur. Les deux ailes sont agrandies chacune par une nouvelle annexe abritant les sanitaires et pouvant fonctionner séparément. Les façades, les toitures et les menuiseries extérieures sont restaurées, certains éléments étant remplacés. Les baies des portes charretières de la grange seront rouvertes et rétablies à leur niveau d'origine, plus bas

qu'aujourd'hui. Le volume de la grange sera débarrassé des édicules récents ajoutés contre les façades. Les espaces intérieurs subiront également une restauration / rénovation complète.

La CRMS approuve les grandes lignes du projet de restauration énoncées dans la demande, sous réserve de mieux maîtriser l'impact des installations techniques sur le bâti, d'améliorer l'expression architecturale des interventions prévues en façades et de revoir les options par rapport aux travaux de stabilité. Elle demande d'adapter le projet tout en intégrant les points suivants.

1. La nouvelle annexe prévue en façade sud du corps de logis [demande d'avis conforme]

Selon les plans, le corps de logis est étendu en façade sud en poursuivant plus bas la toiture, le pignon est étant adapté en fonction. Cette transformation n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial car elle s'inscrit dans la typologie des anciennes fermes. Aussi, cette proposition constitue une amélioration formelle par rapport à la proposition présentée dans l'avant-projet.

Cependant, tel que proposé, le projet présente un problème du point de vue architectural, la toiture étant raccourcie à une des extrémités pour y intégrer l'entrée arrière existante. Le projet gagnerait à **allonger le nouveau développement de la toiture sur toute la largeur de cette partie du bâtiment** et à supprimer la porte (ou la reporter sur le côté). Ceci ne devrait pas poser de problème majeur puisqu'un autre accès au bâtiment existe en façade sud de l'étable, jouxtant la nouvelle annexe, et qu'un chemin contournera le corps de logis pour mener à la zone avant.

2. Les caves du corps de logis [demande d'avis conforme]

Le dispositif en plan du rez-de-chaussée du corps de logis originel sera peu modifié, ce qui est positif. En revanche, l'accès à la cave 'sud' située sous la future 'petite salle' disparaîtrait. De fait, cette cave deviendrait inaccessible. **Cette cave devra garder un moyen d'accès** pour permettre d'observer régulièrement son état (p.e. au moyen d'une trappe). Elle pourrait d'ailleurs abriter des installations techniques pour autant que son intérêt patrimonial soit préservé (voir ci-après).

3. Les transformations de l'étable [demande d'avis conforme]

En façade sud de l'étable, les fenêtres seraient supprimées pour créer deux portes. Cette intervention n'est pas motivée par la demande. Elle semble d'autant moins justifiée que l'espace intérieur perdrait sa luminosité sans que l'affectation de l'ancienne étable ne soit définie. **La Commission demande de maintenir cette façade dans son état actuel et de traiter les menuiseries selon la philosophie adoptée pour les autres façades.** La façade même date de 1849 mais il est possible que les baies aient subi des transformations ultérieures. Un complément de l'étude historique est attendu sur ce point.

4. Le projet d'extension de la grange [demande d'avis conforme]

Une nouvelle annexe abritant des sanitaires serait construite contre la façade ouest de la grange (datant du XVIII^e siècle), sous forme d'un volume simple. Cette extension est acceptable et se fonde sur les documents graphiques joints à la demande. Or, la cohérence de ce parti est infléchi par un retrait de la façade qui ne semble pas justifié en plan (présence d'un local à l'affectation non renseignée au bout d'un couloir). La Commission demande d'améliorer les plans sur ce **point et de simplifier la volumétrie de l'ajout.**

En outre, cette annexe serait bâtie sur cave. Il s'agit d'une intervention lourde qui semble démesurée par rapport aux ambitions du projet et qui pourrait présenter un risque pour la stabilité de la grange puisqu'elle suppose la reprise en sous-œuvre des fondations de toute la façade ouest. **La CRMS demande d'abandonner cette partie du projet et de prévoir une autre implantation pour les installations techniques.**

5. Les charpentes des bâtiments A et C [demande d'avis conforme]

Les charpentes du corps de logis ont été ravagées par l'incendie tandis que les entrants des fermes de l'étable ont disparu dans les années 1950-60 pour la réalisation du faux-plafond de la salle du restaurant. Le projet actuel prévoit de restaurer la charpenterie selon sa configuration ancienne, ce qui est positif. Néanmoins, des tirants métalliques sont prévus en renforcement des fermes (c.d.ch. poste 6.5, p.40). La Commission s'interroge sur la pertinence de **mettre en œuvre des tirants** puisque les fermes remises en état devraient pouvoir reprendre les charges. Le renforcement éventuel des charpentes devrait être fondé sur une étude de stabilité (non fournie dans la demande). Dans l'état actuel du dossier, **la CRMS ne souscrit pas à cette intervention**. Si cette mesure était motivée par le surpoids de la nouvelle toiture, ce volet du projet devrait être adapté en fonction des caractéristiques des charpentes 'existantes' et non l'inverse.

6. Les menuiseries extérieures [demande d'avis conforme]

Les châssis de la façade nord seraient restaurés. Ceux de la façade sud et tout ceux des étages devenus irrécupérables après l'incendie, seraient refaits 'à l'identique' des modèles qui subsistent (modèles traditionnels en chêne). Les châssis restaurés seraient équipés de verres clairs (qualité non renseignée), les nouveaux châssis étant pourvus soit de vitrages simples, soit de vitrages plus épais 3-3-2. Les portes seraient en chêne et/ou sapin. Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée seraient équipées de volets.

Cette option est acceptable, excepté qu'elle suppose la disparition en façade nord des carreaux sous plomb existants au rez-de-chaussée, ce qui modifiera considérablement l'aspect des façades. L'époque de pose des petits carreaux n'est pas renseignée dans l'historique de la ferme. **Dans la mesure du possible, elle devra l'être pour fonder la décision définitive sur l'enlèvement ou non des verres sous plomb. En attendant, la Commission ne se prononce pas sur ce point précis.**

Cette décision ainsi que les plans de détails des châssis devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS et la qualité du verre reste à préciser. L'utilisation d'un verre étiré sera privilégiée. De manière générale, une attention particulière devra être portée à l'uniformité de traitement des façades et à leur cohérence d'ensemble. Le choix du verre sera effectué en conséquence.

7. Les installations techniques [demande d'avis conforme]

L'étage du corps de logis serait en grande partie occupé par des appareils de chauffage et de ventilation. Non seulement ces installations semblent démesurées par rapport au volume occupé par le futur horéca (spécificités précises inconnues à ce jour), mais elles nécessitent aussi de couler une nouvelle dalle en béton, notamment pour assurer une séparation coupe-feu entre le restaurant et les locaux techniques.

La Commission n'approuve ni la transformation du premier étage en locaux techniques, ni les interventions structurelles qu'elle induit. Les installations occuperaient une des plus belles pièces du corps de logis, largement éclairée par quatre fenêtres donnant en façades avant et arrière. Elles compromettraient de ce fait la flexibilité de réaffectation des espaces. Quant à la nouvelle dalle en béton, elle risquerait de créer des problèmes de stabilité de la structure existante plus souple en maçonneries de briques.

Le projet devra donc être revu sur ce point en adoptant une position minimaliste et en réduisant les installations au strict minimum, ce qui ne semble pas le cas du projet actuel. Ne pourrait-on pas prévoir les dispositifs de chauffage et de ventilation dans les caves existantes de cette aile, non affectées selon le projet, tout en veillant à préserver l'intérêt patrimonial de ces espaces ?

De manière générale, l'impact visuel des dispositifs de conditionnement d'air sur les façades et toitures et aussi sur les espaces intérieurs n'est pas suffisamment documenté. Cette remarque concerne, entre autres, les conduits des hottes et les sorties en toiture du système de ventilation ainsi que les dispositifs de reprise d'air. Le dossier devra être complété sur ce point. **L'impact visuel des dispositifs, en particulier sur les éléments classés, devra être réduit au strict**

minimum. Il sera soumis à l'accord préalable de la DMS et la direction des travaux en cours de chantier.

Remarques ponctuelles sur les parties protégées

- Le pignon de l'étable reconstruit en 1993 ainsi que la façade ouest du volume de liaison et laissé en briques apparentes selon le projet, pourraient être **traités (peints) comme les autres façades afin de mieux l'intégrer au site**
- La reconstruction de contreforts de la grange en façade ouest n'est pas motivée (c.d.ch. poste 7.1.4., p.43). Cette intervention devrait être justifiée par des relevés ou par des témoins archéologiques, à moins qu'elle ne s'impose pour des raisons de stabilité, à démontrer (tout en adoptant comme principe de ne pas reprendre en sous-œuvre le mur en question). En attendant, **cette option ne peut être retenue.**
- Pour la préparation des murs extérieurs (c.d.ch. poste 8.2, p.52), l'on prévoit un léger gommage (sablage à l'eau) pour enlever toutes les couches de finitions et mettre à nu les briques de supports. Au préalable, des **essais devront être programmés sous le contrôle de la DMS** afin de trouver la méthode la plus douce, les façades ayant déjà été fortement traumatisées. Les essais seront répétés jusqu'à obtention d'une approbation unanime de la direction de chantier. Ils seront exécutés en commençant par la méthode la plus douce.
- Le cahier des charges (poste 25.1., p. 151) prévoit la réalisation d'une analyse stratigraphique des menuiseries extérieures. Or, celle-ci risque d'être ardue vu le mauvais état de conservation de certains châssis. En outre, il convient d'investiguer un peu plus profondément l'historique de ces châssis avant de faire démarrer l'étude sur l'évolution des couleurs des menuiseries et de coordonner celle-ci avec la façade (sans doute une succession de couches plus ou moins blanche). Dans un premier temps, la CRMS recommande de **rassembler le plus grand nombre possible de documents iconographiques anciens. Après leur examen, la direction de chantier estimera s'il est nécessaire de contacter un conservateur – restaurateur pour effectuer l'étude stratigraphique in situ, ou s'il suffit d'adopter une mise en couleurs traditionnelle des fermes anciennes.**
- Des réparations ponctuelles des briques seraient opérées à l'aide d'enduit (c.d.ch. poste 8.3, p.53). Il serait préférable de **procéder à des restaurations structurelles** en procédant par des remplacements à l'aide de nouvelles briques identiques (prévues au poste 7.1.3., p. 43) plutôt que de mouler des fausses briques en enduit.
- Les revêtements de sol existants seraient enlevés sur la totalité des rez-de-chaussées. Les principaux espaces du corps de logis et de l'étable seraient pourvus d'un carrelage en terre cuite. La grange recevrait un carrelage en pierre bleue de 20x20 cm. Ce volet du projet ne semble pas abouti et **ne peut être approuvé sous sa forme actuelle.** Avant toute décision définitive sur les revêtements de sol, **les matériaux en place devront être évalués** sur leur valeur patrimoniale et devront faire l'objet d'un diagnostic précis. En ce qui concerne la grange, on observe que la pierre bleue prévue pour cet espace ne renvoie pas au sol qui devait exister à l'origine. **Le choix du revêtement de sol de la grange devra donc être revu.**
- Les planchers de certaines pièces aux étages du corps de logis seraient renforcés par des panneaux multiplex (c.d.ch. poste 6.7, p.41), le plancher original étant fort endommagé par l'incendie. La **structure de soutien devra être renforcée sans modifier les niveaux** pour ne pas devoir intervenir sur les portes et pour conserver un raccord correct avec l'escalier.
- Une mise en œuvre traditionnelle de la toiture est préconisée au niveau des pignons. La **liaison entre les tuiles et la maçonnerie devra être réalisée au mortier** en non avec des tuiles de rives comme prévu.

9. Remarques ponctuelles sur les parties non-protégées

- Les radiateurs sont prévus standards en tôle (c.d.ch. HVAC, poste 1.7.1.1. p.45). Vu l'environnement hautement historique, il est recommandé que **des radiateurs en fonte d'acier soient placés au moins dans les pièces principales** (salon, bar, petite salle, étable, grange).
- La cheminée Louis XVI serait démontée et remontée dans le salon du corps de logis (pour dégager la dernière travée dédiée à une cuisine ouverte). Cette proposition n'est pas justifiée. **Un complément à l'étude historique est attendu sur ce point.**

B/ LES ABORDS

L'état actuel des abords est le résultat d'un aménagement opéré en 1994. La situation existante fait apparaître, du côté de la rue Louis Thys, un accès direct vers l'entrée de l'auberge ainsi qu'un autre en limite de propriété, composé d'un muret, d'une entrée de service pour les livraisons et d'un chemin ponctué par trois placettes permettant de se rendre vers le parvis Saint-Pierre. Du côté du parvis Saint-Pierre, un accès plus important permet d'accéder à l'auberge et à la grange ainsi qu'au parking recouvert de gravier. L'ensemble du site est arboré et comprend plusieurs arbres remarquables.

Le projet consiste à réaménager les abords de la ferme, à travailler sur les niveaux pour intégrer les nouveaux accès à la grange et à mieux maîtriser les aspects hydrauliques dus au relief particulier du terrain en pente, situé en contre-bas du parvis de l'église (vallée de la Woluwe). Les arbres existants remarquables et en bon état sanitaire seront conservés. Le parking et les zones minéralisées seront supprimés au profit d'une approche plus paysagère qui adopte un vocabulaire rural notamment par l'aménagement d'un verger et d'un potager ou par la plantation de fruitiers palissés.

La Commission félicite le demandeur pour son initiative d'avoir associé un architecte paysagiste au projet. Elle souscrit aux grandes lignes des interventions projetées et, en particulier, à la simplicité des formes et à la suppression du parking. Elle formule les remarques suivantes sur ce volet de la demande.

- Le projet prévoit de niveler le terrain, notamment en fonction de la réouverture des accès originels à la grange et de la création des chemins y donnant accès. Ceci suppose des déblais de terrain importants et risque de donner aux chemins un aspect enclavé (aménagés en contrebas de 1,5m), sans compter les problèmes d'érosion et d'évacuation des eaux qui pourraient se poser. La CRMS demande de poursuivre l'étude du projet sur ce point et de **réétudier le relief du terrain en fonction des vues que l'on aurait depuis les chemins** (éviter des talus à hauteur d'homme) et **par rapport au problème de gestion des eaux**.
- Des noues sont prévues pour régulariser les évacuations d'eau sur le terrain. Or, leur profondeur ne dépasserait pas les 9cm. Il est proposé d'augmenter leur profondeur pour rendre ces dispositifs plus efficaces.
- Les chemins recevront un revêtement uniforme en grès de Fontenoille. Ce choix semble judicieux pour ce qui concerne les chemins principaux ainsi que pour les abords immédiats des constructions. En revanche, le petit sentier qui bifurque vers l'entrée nord de la ferme pourrait recevoir un traitement plus confidentiel (réduire la largeur du chemin). Le revêtement pourrait être différencié en conséquence (par exemple en terre battue stabilisée).
- Des parties importantes du terrain seraient bordées de haies mixtes. Il s'agirait de haies assez étroites, de 1,2 à 1,5 m de haut. Ce type de haie constitue un choix judicieux qui s'inscrit dans le vocabulaire du futur aménagement. En revanche, le choix de ses

composantes semble inadapté à la taille de la haie et à l'échelle du site : il serait donc préférable d'opter pour des plantes moins robustes que le chêne ou le hêtre et de mieux différencier les essences (trois au maximum).

- En termes de gestion, il est fortement déconseillé de prévoir au pied des haies des parterres de gazon morcelés comme figuré sur les plans. Ce point devrait être amélioré.
- Il est envisagé d'aménager un potager devant le corps de logis, à proximité de la future terrasse. Dans ce cadre, la plantation d'un arbre fruitier (poirier) comme proposé est découragé car trop proche de l'alignement.

C/ CLAUSES ARCHÉOLOGIQUES

La DMS demande d'introduire une clause archéologique au dossier définitif. Des fouilles archéologiques sont à mener en préalable à la construction des nouvelles annexes et à l'établissement du niveau d'origine dans la grange. Un suivi des démontages des démolitions et des terrassements de toute nature (nivellement des abords ; égouttage,...) sera effectué par une équipe archéologique de la DMS et sera planifié lors des travaux. Le mur en moellons qui subsiste dans le couloir qui relie actuellement la grange à l'étable devra faire l'objet d'un examen particulier. ***La demande de permis devra être adaptée en ce sens.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : F. Boelens, E. Demelene
BDU-DU : Fr. Timarmans, F. Stevenne, Fl. Vanderbecq
Commune de Woluwe Saint-Pierre