

S.P.R.B. - B.D.U.
DIRECTION DES MONUMENTS ET
DES SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DU 05/PFU/501247
DMS JFL/2232-0002/35/2014-203PU
N/Réf. : AVL/AH/AUD-2.10/s.585
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : AUDERGHEM. Rue du Rouge-Cloître. Demande de permis unique portant sur la restauration et la remise en valeur de la maison du Prieur. Avis conforme.
Dossier traité par J.-F. Loxhay, DMS, et par A. Collet, DU.

En réponse à votre courrier du 19/01/2016 sous référence et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 27 janvier dernier, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 30 mars 2016, concernant l'objet susmentionné.

Le 27 janvier, la Commission n'avait pu se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177 §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni.

Dans ce cadre, une nouvelle réunion a eu lieu le 16/02/2016 avec le demandeur et les représentants des cellules Travaux et Archéologie de la DMS. Des renseignements complémentaires et des plans adaptés, datés du 24/03/2016, ont ensuite été fournis à la CRMS à propos du régime hydrologique du site, de la stabilité du bien et du traitement des menuiseries extérieures. Le dossier a également été complété sur le plan technique.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CRMS

A l'examen des nouveaux documents, la Commission souscrit globalement aux interventions proposées. Celles-ci sont correctement fondées sur plusieurs recherches préalables et visent la réalisation d'un programme léger, en adéquation avec la configuration des lieux. Elle rend un avis favorable sous réserve sur la demande telle qu'adaptée et préconise de :

- réaliser le chantier en collaboration étroite avec la cellule Archéologie de la DMS,
- revoir les dispositifs de fermeture des caves présentes sous la galerie du cloître,
- soumettre les échantillons du dallage de sol à l'approbation préalable de la DMS,
- poursuivre l'étude des différentes solutions envisageables pour le renforcement des poutres sans faire l'impasse sur l'application de plats de carbone,

- réaliser les faux-plafonds au moyen d'une structure portante de poutre maîtresse à poutre maîtresse, sans percement des plafonds conservés,
- soumettre les techniques de démontage des planchers du 1^{er} étage à l'approbation préalable de la DMS et étudier l'effet de leur surélévation ponctuelle sur les menuiseries et les décors,
- recouvrir la façade est d'un enduit à la chaux traditionnel posé en trois couches et fini par une peinture minérale ; traiter les deux pignons ainsi que la façade ouest au moyen d'un badigeon de chaux,
- soumettre les dessins des châssis et le choix définitif du nouveau vitrage à l'accord préalable de la DMS, tout comme les détails d'ancrage et de fondation des nouvelles portes de la façade ouest,
- intégrer un filtre solaire dans la porte prévue dans l'axe de la peinture murale (verre clair),
- attendre les résultats de l'étude d'éclairage avant de décider définitivement du type d'installation à prévoir dans la galerie du cloître,
- améliorer l'aspect du claustra prévu sur le pignon sud,
- répondre aux remarques architecturales et techniques énumérées plus loin dans cet avis et soumettre les solutions définitives à l'accord préalable de la DMS.

A/ LE DOSSIER

La demande de permis unique vise la restauration et la remise en valeur de la maison du Prieur du Rouge-Cloître en vue d'y accueillir un horéca au rez-de-chaussée (petite restauration) ainsi qu'un espace polyvalent et un espace pour le personnel aux étages. Elle vise les interventions mentionnées ci-après. Les points marqués d'un * ont été adaptés par rapport à la demande initiale dans le cadre du complément d'information.

- au rez-de-chaussée :
 - × aménagement d'un horéca dans la salle capitulaire et dans le logement du prieur,
 - × dans la galerie du cloître : restitution des baies extérieures et de deux plafonds voûtés, modification de certaines portes*, restauration de la peinture murale, isolation de la toiture en pente,
 - × aménagement de sanitaires dans la partie sud du bâtiment, accessibles depuis le restaurant et depuis le site,
 - × création d'une nouvelle dalle de sol* sur l'entièreté du bâtiment,
 - × renforcement de la structure en bois*, traitement RF des plafonds*,
 - × restauration de l'escalier sud dans sa configuration originelle droite,
- réfection des étanchéités des deux caves anciennes, condamnation d'une cave plus récente,
- aux étages :
 - × abattage de cloisons,
 - × aménagement de vestiaires et de sanitaires pour le personnel,
 - × restauration des planchers, remplacement de certaines poutres* et renforcement d'autres, traitement du gîtage et des planchers,
 - × installation de faux plafonds avec isolation thermique,
- en façades :
 - × remplacement de tous les enduits (pré-)existants, restitution de certains éléments manquants comme la corniche sous le chéneau de la façade est,
 - × en façade ouest ouverture des baies ogivales, installation de châssis métalliques avec verre clair, création de nouvelles baies d'accès dans les deux travées latérales,
 - × restauration des menuiseries extérieures et restitution des châssis du rez-de-chaussée* côté est,
 - × en façade sud, démolition de l'appentis, dégagement du pignon et construction d'un petit volume extérieur abritant poubelles et compteurs,

- en toitures : installation de nouveaux conduits de cheminées et remplacement des fenêtres de toit par des chiroptières sur le versant est,
- mise en œuvre d'un système de drainage* sur le pourtour du bâtiment.

A/ AVIS DE LA CRMS

La CRMS souscrit aux grandes lignes du projet qui - du moins dans son programme - se veut peu interventionniste, l'accent étant mis prioritairement sur la conservation et la restauration du bâtiment. Le projet a été conçu en partenariat avec les différents acteurs intervenants ou responsables de cette partie du site et tient compte des avis rendus par la CRMS dans le cadre des présentations successives d'avant-projets. Les nombreuses études préalables réalisées sur plusieurs années ont été correctement interprétées et intégrées au projet. La Commission approuve le dossier tel qu'adapté en mars dernier, sous réserve des remarques suivantes.

1/ Les interventions liées au régime hydrologique du site ainsi qu'aux vestiges archéologiques présents en sous-sol

Suite aux modifications apportées au projet dans le cadre du complément d'information, ce volet de la demande se présente comme suit. Le système de drainage qui était initialement envisagé sur tout le pourtour du bâtiment a été reconsidéré en fonction du régime hydrologique du site documenté par le piézomètres mis en place il y a plusieurs années. Les contraintes par rapport au rabattement de la nappe phréatique ont été revues à la baisse. La longueur du drain et son impact sur les vestiges archéologiques ont été diminués. Le système est actuellement conçu de manière à maintenir le niveau de l'eau à 50 cm sous le celui de la dalle de sol. L'accès et l'utilisation des caves seront dès lors limités. Etant donné que la nappe phréatique présente un point haut du côté sud du Prieuré, la pose du drain sera limitée à la façade sud avec un léger retour sur la façade est. Il fonctionnera par gravité et se déversera dans l'ovoïde présent en sous-sol dans cette partie du site.

Pour préserver les vestiges archéologiques présents sous le bâtiment, l'épaisseur et la composition de la dalle de sol ont été adaptées. Elle sera réalisée sur les 22 cm qui sont disponibles entre le dessus des vestiges (+59.25m) et le niveau fini du sol actuel (+59.47m) et sera composée des éléments suivants : gravier / sable / 10 cm de « béton romain » / mortier de pose et dalles de pierre. L'impact sur les vestiges archéologiques a donc significativement diminué par rapport au projet initial et restera limité à la zone d'intervention nécessaire à la pose du système de drainage.

Pour ce qui concerne le revêtement de sol, le demandeur opte pour une pierre de teinte beige par souci d'homogénéité avec le revêtement ancien qui subsiste dans la partie nord. La pierre « Mirabelle » initialement proposée est aujourd'hui remplacée par la pierre de « Luget » (en provenance de Pranzac, France), dont la texture et la teinte sont plus nuancées que la pierre initialement proposée.

Ces nouvelles propositions se fondent sur une bonne connaissance du régime hydrologique du site et constituent une amélioration du projet. Elles sont acceptées à condition de :

- ***revoir le projet de fermeture des caves (sous la galerie du cloître) : la proposition est de recourir à du béton armé. Afin de garantir l'homogénéité du sol de la galerie, qui sera réalisé en béton romain, ainsi que sa bonne conservation dans le temps, le béton armé est à éviter et les dispositifs de fermeture devront être plus en adéquation avec la méthode d'intervention globale sur les sols ;***
- ***organiser et réaliser le chantier en collaboration étroite avec le Département du Patrimoine archéologique de la DMS ;***
- ***en cours de chantier, soumettre les échantillons de pierre de recouvrement à l'approbation préalable de la DMS. Dans ce cadre, l'on peut s'interroger sur la pose de grandes dalles (100 sur 41 cm) de façon systématique dans tous les locaux, y compris des locaux***

techniques et sanitaires. Il est conseillé de définir un calepinage mieux approprié à chaque usage.

2/ Les structures en bois

En termes de *stabilité*, le projet prévoit le remplacement de quatre poutres maîtresses du plancher du premier étage ainsi que le renforcement des poutres maintenues en place.

La résistance aux charges du plancher actuel est de 150 à 200 kg/m², ce qui est insuffisant pour ouvrir le premier étage au public. Bien que le projet prévoie une occupation 'légère' de l'étage, les structures devront de toute façon être renforcées. La résistance serait portée à 400 kg/m², ce qui tient le milieu entre les exigences de la catégorie d'occupation C1, salles de réception, et C3, salles d'exposition (*Eurocode 1 – actions sur la structure*).

Les poutres seraient renforcées au moyen de plats métalliques fixés sur leur face inférieure, par fixation mécanique et à la colle époxydique, pour les renforcer et pour en augmenter l'inertie. Cette technique suppose un bouchage léger pour préparer la surface.

La Commission souscrit aux options qui sont développées. Pour ce qui concerne le renforcement des poutres, elle demande néanmoins de poursuivre l'étude des différentes solutions envisageables et de ne pas faire l'impasse sur l'utilisation des plats de carbone, méthode attestée par des études techniques. Ce matériau est plus efficace que le métal pour augmenter la rigidité du bois et résiste mieux à l'humidité ambiante dans les locaux, ce qui est un élément à prendre en compte vu leur affectation en horéca. Ne pourrait-on pas envisager de coller des plats de carbone sur les éléments (bois) préalablement fixés mécaniquement aux poutres existantes pour résorber leurs inégalités?

Le traitement RF des plafonds du rez-de-chaussée a été pensé en fonction d'une occupation minimale des espaces du premier. Les interventions seraient différenciées en fonction de l'état de conservation des plafonds moulurés du rez-de-chaussée et de l'intérêt des planchers de l'étage.

Au-dessus de la zone à plafonds décorés, on intercalerait une plaque de type Promatec entre les lambourdes et le plancher de l'étage supérieur. Cette zone correspond à l'endroit de la future salle polyvalente du 1^{er} étage, dont le plancher n'aurait pas d'intérêt particulier. Là où les plafonds sont trop dégradés, des plaques de plâtre RF seraient fixées aux gites et les moulures seraient reconstituées à l'identique des existantes. La nouvelle proposition prévoit que, contrairement à ce qui était prévu dans la demande initiale pour cette zone, d'enduire les lambourdes suivant les traces de mouluration encore présentes et non de les « emballer » par des plaques de plâtre comme prévu initialement. A hauteur de la cuisine, un nouveau faux-plafond serait installé sous le niveau des poutres. Tous les plafonds existants seront consolidés avant de disparaître sous les nouvelles structures.

Ces options n'appellent pas de remarques particulières sur le plan patrimonial à condition de :

- . réaliser les faux-plafonds au moyen d'une structure portante de poutre maîtresse à poutre maîtresse, sans percement des plafonds conservés ;***
- . soumettre le mode de démontage ponctuel des planchers à l'approbation préalable de la DMS,***
- . étudier plus en détail l'effet de la surélévation du plancher de l'espace polyvalent sur les menuiseries et les décors existants.***

3/ Les façades

Pour *la finition des façades*, le projet prévoit un « badigeon de chaux naturelles et d'agrégats » non déterminés. Le « badigeon », aussi appelé « mortier », serait appliqué soit à la brosse, soit en

enduit mince de 2 à 4 mm d'épaisseur. Il pourrait en outre être utilisé sur le pignon sud très dégradé en « corps d'enduit » de 4 à 8 mm d'épaisseur. Il s'agirait manifestement d'un produit prêt à l'emploi à poser en couche unique.

La CRMS demande de poursuivre la réflexion sur le type de finition pour l'ensemble des façades. Tel que proposé, l'ampleur et la qualité attendue de la restauration du bâtiment s'accordent peu avec la démarche qui est proposée. En outre, il ne semble pas opportun d'appliquer un même type de finition indistinctement sur l'ensemble des façades du bâtiment. Ce traitement uniforme nierait l'évolution historique du prieuré ainsi que sa fonctionnalité ancienne qui était marquée par la distinction entre les zones semi-publiques et privées. Dans ce cadre, la CRMS plaide pour une approche plus 'archéologique' des finitions. Pour la façade est, d'ordonnance classique et anciennement tournée vers l'extérieur, elle préconise la mise en œuvre d'un enduit à la chaux traditionnel en trois couches, fini par une peinture minérale. Les deux pignons, jadis des murs intérieurs, ainsi que la façade est, qui était tournée sur l'intérieur, devront être couverts d'un badigeon de chaux (revêtement étendu à la brosse, mais éventuellement chargé de sable). Des tests seront effectués et soumis à l'approbation de la DMS.

Les menuiseries en façade est du premier étage seraient conservées et restaurées. Le rez-de-chaussée recevrait de nouveaux châssis en chêne sur le modèle des éléments existants. L'ensemble des châssis serait muni de simples vitrages feuilletés isolants. Le projet a été adapté en ce qui concerne les quatre baies en plein cintre et ogivale du rez-de-chaussée. Celles-ci seront munies de châssis métalliques similaires à ceux du cloître et non, comme prévu dans la demande initiale, de modèles identiques à ceux du premier étage.

En façade ouest, les baies nouvellement créées aux extrémités du cloître seraient équipées d'une porte pleine comprise dans un 'encadrement' vitré. Cette option a été précisée sur le plan technique.

Les dessins des châssis et le choix définitif du vitrage devront être soumis à l'accord préalable de la DMS, tout comme les détails d'ancrage des structures des portes de la façade ouest dans le sol.

Pour éviter que la lumière naturelle porte préjudice à la peinture murale, il faudra probablement intégrer un filtre solaire dans le verre nouvellement placé (verre clair), bien que l'orientation de la façade réduit considérablement le risque de dégradation de l'œuvre d'art. Ce point devra être étudié en collaboration avec un restaurateur de fresques agréé.

4/ Remarques architecturales et techniques

Le dossier appelle plusieurs remarques plus ponctuelles. Concrètement, la CRMS demande de :

- intégrer la clause archéologique au cahier des charges et livrer à la DMS-cellule archéologie les pièces de bois déposées pour échantillonnage (23)313, (27)396, (43)321,
- confier la restauration de la fresque à un restaurateur agréé,
- ajuster l'implantation et les dimensions des (nouvelles) baies reliant le cloître au restaurant ainsi que des niches pour extincteurs de feu en fonction des traces archéologiques présentes dans les murs (poste (22)113,
- limiter l'impact visuel et matériel du conduit de la hotte de cuisine sur les espaces du premier étage,
- revoir le projet d'éclairage à la baisse : lors des réunions préparatoires, il avait été convenu de se limiter à l'éclairage strictement nécessaire et d'intervenir avec parcimonie dans la galerie du cloître. Or le métré prévoyait 197 appareils d'éclairage.

Ce point a été revu à la baisse : on se limiterait l'installation des points lumineux et les luminaires ont été retirés du projet, excepté dans les espaces de circulation et dans les locaux techniques.

Pour la galerie du cloître, la CRMS réitère sa demande d'adapter le projet et de prévoir une installation de base, moyennant une suspension classique fixée aux croisées d'ogives de la voûte du cloître. Pour garantir l'usage polyvalent de l'espace, on pourra installer le long des façades longitudinales des boîtes de sol comportant des prises électriques en nombre suffisant, permettant d'y raccorder un éclairage d'appoint si besoin.

Le demandeur propose de réaliser une étude d'éclairage pour examiner les deux solutions envisageables pour la galerie, à savoir celle préconisée par les Monuments et Sites et celle prévue par le demandeur avec l'installation d'appliques murales. La CRMS souscrit à cette méthodologie et demande que l'étude précise le niveau d'éclairage souhaité en journée tout comme en soirée (renseigné en lux) ainsi que la manière d'atteindre cet objectif (fournir les photométries des différentes solutions, éviter la lumière rasante inadaptée aux murs anciens et irréguliers, préciser l'impact matériel des deux solutions et renseigner le tracé des câblages). **En attendant les conclusions de l'étude, la décision définitive relative à l'éclairage reste en suspens.**

- Poursuivre l'étude du claustra prévu sur le pignon sud, destiné à ventiler un local technique (poste (31)811). Il s'agirait d'une grille à lamelles fixes en profil aluminium thermolaqué, placée dans un châssis en bois. **Ce dispositif est inadapté à la typologie du bien et ne peut être accepté sous sa forme actuelle.** Le percement du pignon à cet endroit ne peut être approuvé qu'à condition qu'un élément de qualité et dessiné spécifiquement pour cet usage soit mis en place (permettant un entretien facile).

La CRMS formule aussi les remarques d'ordre technique. Ces points restent à étudier et devront être soumis à l'accord préalable de la DMS en temps utiles. Le cahier des charges devra être adapté en fonction des options définitives. Concrètement il s'agit de :

- déterminer la nature ainsi que le type de taille des pierres (21)293 et 296 (se référer à l'étude de L. de Clercq, ne pas mettre en œuvre des pierres ciselées mécaniquement de façon industrielle),
- réaliser la plinthe prévue sur le pourtour du bâtiment à l'aide d'un enduit d'assainissement appliqué en une couche et non en deux comme prévu au cahier des charges,
- préciser les mesures à prendre contre les nuisances dues à la présence de sels dans les maçonneries,
- éviter l'encastrement des techniques spéciales dans les maçonneries – (06)411,
- limiter au maximum les dégâts causés par les démontages divers et procéder aux réparations éventuelles au moyen de mortiers à la chaux, - (05)537
- mettre en œuvre les enduits intérieurs selon les règles de l'art (sans cornières d'angles – en 3 couches – (42)616, préciser le type de peinture envisagé pour les murs intérieurs - (49)512 et réaliser un chantier « sans ciment » ,
- préciser le type de mastic à utiliser pour la pose des vitres – (31)313, ne pas coller mais engager les joints dans les battées des châssis de fenêtre – (31)316,
- pour la mise en peinture des menuiseries, appliquer la dernière couche (de finition) à la brosse, sur place, une fois les châssis complètement remontés – (48)318,

Enfin, plusieurs points devront être décidés en cours de chantier, en accord avec la Direction des Monuments et des Sites. Il s'agit principalement des interventions suivantes :

- Concernant l'enlèvement du remplissage des baies ogivales de la galerie du cloître, un essai devra être réalisé avant de valider définitivement la méthodologie à généraliser.
- Pour la remise en place de claveaux (étançonnement et vérin hydraulique, brochage aux pierres adjacentes) l'entrepreneur devra donner des références d'interventions similaires – (21)297.

- Des essais seront réalisés à propos des techniques à mettre en œuvre pour le décapage des façades – (07)692, le nettoyage des dalles de sol de la tour – (43)216 ainsi que le ponçage et le traitement des planchers – (43)326a.
- Les zones d'intervention pour les éléments de plancher du +1 en peuplier restent à définir (à limiter au strict minimum) – (05)913 et (43)32.
- Le cas échéant, des recherches de stabilité complémentaires devront être réalisées si des nouveaux désordres apparaissent au niveau de la maçonnerie (leur état ne semble en ce moment pas alarmant).
- Concernant le dégagement des chapelles à bougies du +1, il faudra vérifier si une niche existe à côté de la baie 01.015 et dans l'affirmative, elle devra être ouverte au même titre que les autres niches.
- Pour la restauration de l'escalier sud, il faudra évaluer l'état de conservation des pièces retrouvées dans la maison anciennement occupée par Désiré Haine sur le site avant de décider de la mise en œuvre définitive (pièces récupérables ou non ?).
- Après démontage de la paroi présente à l'arrière du pignon sud, le traitement du pignon devra être précisé en fonction de l'état de conservation du mur.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations très distinguées.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : BDU-DU : Mme A. Collet