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. : JFL/2232-0002/39/2016-429PR
N/réf. : AH/AH/AUD-2.10/s.594
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : AUDERGHEM. Prieuré du Rouge-Cloître – Ecuries, grange et bâtiment des classes vertes. Demande de principe sur les travaux de restauration et de rénovation.
Dossier traité par J.-Fr. Loxhay.

En réponse à votre courrier du 23 septembre 2016 sous référence, réceptionné le 26 septembre, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 19 octobre 2016, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 16/11/1965 classe comme monument les bâtiments conventuels ainsi que le mur d'enceinte originels du prieuré du Rouge-Cloître. Cette protection ne couvre pas le quartier de la ferme concerné par la présente demande. Les bâtiments qui le composent sont toutefois compris dans la forêt de Soignes, classée comme site par arrêté du 2/12/1959.

Le contexte
La demande porte sur la requalification de constructions appartenant à l'ancien quartier de la ferme du Rouge-Cloître, à savoir les écuries, la grange et le bâtiment des classes vertes. Le projet est porté par la commune d'Auderghem et doit notamment permettre à l'asbl Cheval & Forêt de conforter son implantation sur le site et de répondre aux besoins directement liés à ses activités.

Le 4/06/2014, la CRMS s'était prononcée favorablement sur une première esquisse d'avant-projet. Les bâtiments ont également fait l'objet de plusieurs visites par les Monuments et Sites. Le présent avant-projet intègre la plupart des remarques qui avaient été formulées à ces occasions et vise les interventions suivantes :

* au niveau de la grange [le chartil reste inchangé] :
  - aménagement, dans la travée fermée, de sanitaires, d'un local pour le personnel et d'un nouvel escalier;
  - restauration des maçonneries et pose de contre-cloisons sur les murs du rez-de-chaussée pour éviter les dégradations dues à la présence de nitrates;
  - démontage partiel du solivage pour l'installation de l'escalier et traitement ou remplacement à l'identique des parties conservées;
  - réparation de la toiture

* au niveau des écuries [les trois travées nord conservent leur affectation en écuries, les combles serviront de stockage et d'espaces pédagogiques] :
  - rehausse du linteau d'une des portes d'accès de l'ancienne porcherie et aménagement dans cet espace d'un escalier, d'un élévateur pour PMR et de sanitaires;

- création de quatre tabatières dans le versant arrière de la toiture ainsi que de lucarnes passantes équipées de portes vitrées de secours et reliées à deux passerelles;
- cloisonnement du grenier par des parois posées dans le plan des fermes;

- traitement RF du plancher des combles (plancher récent) et de la charpente;
- isolation thermique de la toiture

* dans le bâtiment des classes vertes [accueil de groupes scolaires] :
  - abaissement du seuil de plusieurs fenêtres situées au-dessus du champ de vision des occupants;
  - renouvellement de la toiture et retour à la volumétrie du XVIIIe siècle par la suppression du surhaussement des années 1950 du surcroît du mur de façade donnant sur la cour;
  - réaménagement intérieur tout en conservant la structure en béton existante

* création d'un auvent reliant le bâtiment des classes vertes au prieuré.

Avis de la CRMS

Le programme retenu est amplement soutenu par la CRMS. Il permet d'occuper les lieux dans le respect de la typologie des bâtiments classés. La CRMS encourage donc à poursuivre le projet en tenant compte des remarques formulées ci-dessous.

Remarques générales

Vu la présence de pathologies au niveau structurel (sommairement décrites dans la demande, e. a. des mouvements de façades au niveau de la grange et des écuries) une étude de stabilité devra être effectuée au préalable de l'élaboration du projet définitif, en particulier pour ce qui concerne les écuries. Les conclusions de l'étude devront notamment permettre d'objectiver les choix dans la conservation (ou non) de certains pilastres intérieurs et/ou de proposer le renforcement de certaines structures.

En l'état, la CRMS ne peut pas souscrire au projet de restitution d'une aile de l'ancien cloître sous forme d'auvent. Le projet n'est pas suffisamment abouti et, tel que présenté, il ne parait pas s'inscrire dans une réflexion globale sur la valorisation du site conventuel. La proposition doit pouvoir se fonder sur des recherches historique, archéologique et paysagère précises, non documentées dans la demande de principe. Il s'agit donc de poursuivre les études sur ce point.

Enfin, la CRMS plaide pour que le projet de requalification du quartier de la ferme intègre aussi la restauration du logis de la ferme (propriété de la Régie foncière régionale). Ce bâtiment est dans un état de conservation déplorable et devrait d'urgence être restauré.

Remarques ponctuelles

* Un contre-cloisonnement des maçonneries de la **grange** est envisagé pour améliorer l'habitabilité des locaux. Il faudra vérifier si cette intervention, dont la nature exacte n'est - à ce stade - pas précisée, n'est pas préjudiciable à la bonne conservation du bâtiment. Il conviendra de vérifier si l'application d'un enduit d'assainissement (résistant au sel) n'est pas plus adéquat que l'option d'« emballage » des murs anciens.

* L'implantation d'une « buanderie » en bas de versant au 2e niveau de la grange ne paraît pas approprié (localisation, accès, évacuation des eaux, ...). Il est proposé de revoir le projet sur ce point.

* La grange présente des problèmes structurels à ne pas négliger. Ceux-ci ont été partiellement résolus dans le passé par l'ajout de contreforts en façade arrière. Aujourd'hui, les colonnes en maçonnerie de la façade avant présentent encore des inclinaisons interpellantes. Des solutions à ce problème doivent dès à présent être examinées, telles que :

. des renforcements de la charpente pour éliminer les poussées horizontales;
. une amélioration du contreventement général du bâtiment;
. un démontage/remontage (très limité) des parties supérieures de colonnes et des arcs de façade.

* Les **écuries** présentent également des problèmes de stabilité. Ils semblent plus localisés mais doivent faire l'objet d'une analyse pointue.

* Les murs en pierres qu'il est projeté de démonter dans la travée de circulation des écuries doivent être parfaitement documentés afin d'évaluer l'opportunité de l'intervention en regard de l'évaluation patrimoniale des éléments visés. Le relevé précis des biens devra être joint à la demande de permis unique.

* La variante du projet qui consiste à ouvrir les arcades des écuries (aujourd'hui fermées) est encouragée puisqu'elle concourt au retour à des dispositifs d'origine.

* L'accès à la travée de circulation des écuries se ferait via une des deux portes jumelles : celle de droite étant très basse, le projet prévoit d'en surhausser le linteau. Ceci induit la création d'une asymétrie entre les deux baies en façade et empêche la conservation des portes en bois existantes. En outre, l'implantation de l'escalier suppose de condamner la porte de gauche et les petites fenêtres qui lui sont adjacentes. La Commission demande d'examiner la faisabilité d'intégrer les sanitaires, l'escalier et le monte-personnes dans les écuries avec moins d'impact sur la façade et à organiser l'accès au départ des écuries (et non depuis l'extérieur).

* Le principe d'installer un élévateur est accepté mais le modèle du dispositif et des interventions y liées devront être documentés.

* L'enrobage des entraits de la grange par un produit ignifuge devrait être évalué avec le SIAMU (grosse section). Le rapport du SIAMU devra être joint à la demande définitive.

* Pour le projet d'isolation thermique des combles, la CRMS encourage à évaluer la possibilité de travailler à moitié par l'intérieur, à moitié par l'extérieur, ce qui permet tant d'assurer la finition intérieure dans le plan des chevrons (sans buter contre les jambes de force) que de ne pas (trop) surélever le niveau de la couverture.

* Le revêtement de toiture, actuellement réalisée en tuiles artificielles, devrait être remplacé par un revêtement plus adéquat point de vue du patrimoine.

* Concernant le bâtiment des **classes vertes**, il y a lieu de :

. documenter le bâtiment (notamment son histoire récente) et d'effectuer les études nécessaires (y compris sondages) des structures en béton afin d'identifier les contraintes constructives et structurelles dont il faut tenir compte ;
. tenir compte des réseaux hydrauliques des sous-sols puisque les caves et fondations du bâtiment sont régulièrement sous eau (seules parties anciennes qui subsistent)
. baser le dessin et les divisions de châssis des baies (nouvelles et/ou remplacées) sur d'autres éléments comparables ailleurs sur le site (petits bois),
. présenter des plans de détail pour toutes les menuiseries en façade et en toiture et vérifier leur proportions (traverse d'imposte de la porte trop basse, tabatière trop généreuses).

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : J.-Fr Loxhay