



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/02/2024

N/Réf. :	AUD20010_721_PREA	AUDERGHEM. Ferme du Rouge-Cloître
Gest. :	TS	(= classé comme monument)
V/Réf. :	2232-0002/52/2024-014PR	<u>Avis préalable</u> : Restauration et réhabilitation de l'ancien logis de
Corr:	Caroline Criquillon	ferme
NOVA :	//	Demande de BUP – DPC du : 16/02/2024

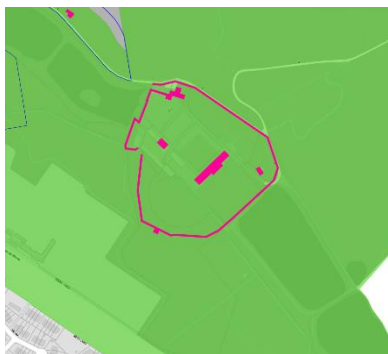
Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 16/02/2024, nous vous communiquons *l'avis* formulé par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

L'arrêté royal du 16/11/1965 classe comme monuments les bâtiments conventuels subsistants de l'ancien prieuré du Rouge-Cloître à Auderghem, dont l'ancien logis de ferme visé par la présente demande.



Contexte patrimonial (© BruGIS)



Logis de ferme du Rouge-Cloître avant sa stabilisation (photo extraite du dossier de demande).



Implantation sur le site du Rouge-Cloître (Document extrait du dossier de demande).

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

La ferme, ancien dortoir des laïcs édifié en 1683-1684, est composée de deux volumes : un volume principal de la même profondeur que celle du bâtiment adjacent, comportant deux niveaux sous combles et une toiture à croupe, et une annexe en appentis accolée au sud du volume principal datée de 1735-1743. Les niveaux d'accès et de circulation du volume principal et de son annexe sont différents en

raison de la topographie des lieux : le niveau du terrain côté sud est environ 1 m plus haut que le niveau côté nord donnant sur la cour d'honneur.

Le volume principal comporte quatre travées divisées en plusieurs pièces par des cloisons en maçonnerie au rez-de-chaussée et des cloisons légères en pans de bois au premier étage. Les combles sont totalement ouverts. Une cave voûtée semi-enterrée occupe les deux premières travées. L'annexe en appentis est une construction d'un seul niveau sous combles. Son rez-de-chaussée est divisé transversalement en trois pièces : deux pièces latérales desservies par un couloir central qui mène à l'étage du volume principal via un escalier en bois. Trois caves voûtées sont présentes dans l'annexe. Actuellement, on accède à l'ensemble des caves via un escalier aménagé au pied de la façade est.



Relevé archéologique des différentes phases de construction du bâtiment (Document extrait du dossier de demande).



Situation existante et dégradations du bâtiment ; interventions pour la stabilité (2023 – Documents extraits du dossier de demande).

Le bien est inoccupé depuis de nombreuses années et présente d'importants problèmes de conservation et de stabilité. Seules les charpentes présentent un état de conservation correct ; le bâtiment a été étançonné et stabilisé d'urgence en 2023.

ANALYSE DE LA DEMANDE ET AVIS DE LA CRMS

I. Affectation et principes d'intervention

Le projet prévoit la restauration en profondeur du bâtiment, et les affectations suivantes :

- Un espace de stockage dans les caves pour l'asbl Cheval et Forêt ;
- Un espace d'accueil général du site au rez-de-chaussée du bâtiment, côté cour (via les arcades) et la création d'un passage entre le bâtiment et le centre d'art qui y est accolé ;
- Un espace pour l'asbl Cheval et Forêt au rez-de-chaussée côté écuries et au 1^{er} étage ;
- Un espace polyvalent au second étage sous combles de 85 m² à destination des différents acteurs du site.

Trois principes d'intervention ont été définis par les auteurs de projet. Le premier est l'exploitation de la position centrale du logis de ferme sur le site du Rouge-Cloître pour en faire un lieu d'accueil centralisé. Le projet vise en ce sens à créer au rez-de-chaussée un espace ouvert sur la cour, en réouvrant les arcades de la façade nord. Le deuxième principe est le choix d'une période de référence du milieu du 18^e siècle pour l'enveloppe extérieure du bâtiment, qui a fortement été transformé au cours de ses quatre siècles d'existence. Le troisième principe est l'adaptation du bâtiment restauré aux normes structurales, thermiques, acoustiques et incendie.

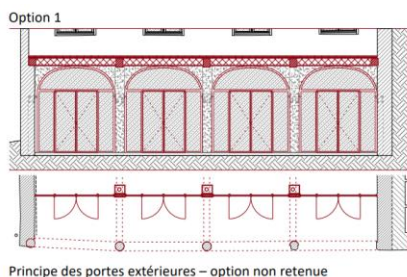
La CRMS est favorable au programme proposé, rigoureusement étudié et adapté à la morphologie du bâtiment, ainsi qu'aux principes généraux d'intervention.

II. L'ouverture des arches et la création d'une galerie

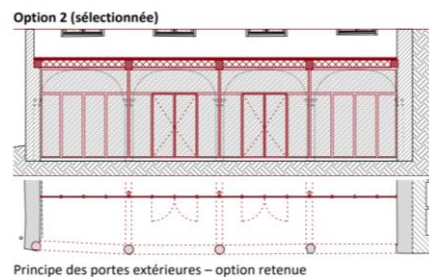
Pour s'adapter à la fonction d'accueil et en vue de restaurer le bâtiment dans son apparence du milieu du 18^e siècle, le projet prévoit de rouvrir les quatre arches du rez-de-chaussée, actuellement condamnées, et d'y rétablir un seul niveau de sol en supprimant une cave voûtée semi-enterrée aménagée au 20^e siècle. Les plans historiques et l'étude archéologique joints au dossier ont démontré qu'à l'origine cet espace était ouvert, et était probablement utilisé comme remise de calèches.



Façade nord du logis de ferme et arches comblées (Photographie extraite du dossier de demande)



Première option pour l'aménagement de la galerie : quatre châssis et maçonnerie (Document extrait du dossier)



Seconde option pour l'aménagement de la galerie : châssis continu reprenant les divisions des arches (Document extrait du dossier)

Une galerie sera aménagée derrière les arches ainsi dégagées, séparée de l'espace d'accueil par une large paroi vitrée dotée de fins profilés en acier implantés à 1m50 en retrait de la façade. Deux options ont été étudiées pour la composition de cette nouvelle peau intérieure : la première consiste à dédoubler en maçonnerie la forme des quatre arches et y aménager quatre baies individuelles avec doubles portes, la seconde à créer une grande baie vitrée unique dont les divisions s'alignent sur le rythme des arches et des châssis des étages, comportant deux ouvrants en partie centrale.

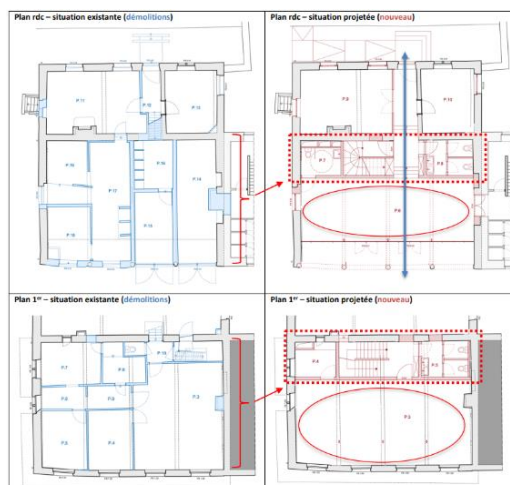
La CRMS est favorable à la seconde option, et à la solution à deux ouvrants en partie centrale, plus pertinente d'un point de vue patrimonial dans la mesure où elle permet le rétablissement d'une situation disparue (ouverture des arches, niveau de sol) sans recourir à une solution de réplique/mimétisme d'arches n'ayant jamais existé (option 1). La Commission souscrit au parti d'intervention contemporain au rez-de-chaussée faute d'informations sur la configuration intérieure originelle.

III. Interventions à l'intérieur du bâtiment

❖ *Création d'un nœud de circulation central et d'une ouverture vers le bâtiment « Art et Culture »*

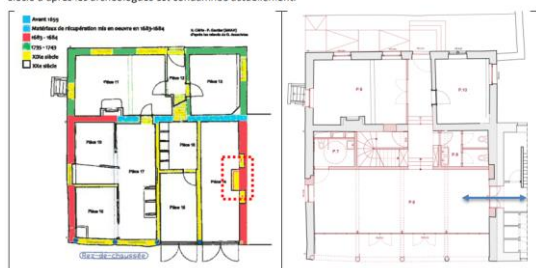
En raison de l'état de dégradation très avancé du bâtiment, il est prévu de totalement restructurer ses espaces intérieurs en aménageant un nœud technique intégrant les circulations verticales, les gaines techniques et les sanitaires. Ceci doit permettre de dégager de grands espaces libres et modulables au rez-de-chaussée et au premier étage du logis de ferme. Il est également prévu de créer au rez-de-chaussée une ouverture dans le mur mitoyen vers le bâtiment d'Art et Culture, à l'emplacement d'une cheminée du 19^e siècle.

Réaménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. Document extrait du dossier.



La CRMS ne voit pas d'objection à la démolition de l'escalier existant et à la création d'une nouvelle circulation délocalisée dans un noyau technique car l'actuel escalier n'est pas d'origine et dans un état totalement irrécupérable. Au rez-de-chaussée, elle ne s'oppose pas à la suppression de la cheminée du 19^e siècle, sans intérêt patrimonial, et à l'aménagement du passage vers le bâtiment voisin d'Art et Culture car il s'agit d'une intervention ponctuelle et circonscrite favorisant grandement le fonctionnement du site.

Pour réaliser cette ouverture, la cheminée située contre le mitoyen sera démolie. Cette cheminée, datée du 19^e siècle d'après les archéologues est condamnée actuellement.



*Percement d'un accès vers le bâtiment Art et Culture au rez-de-chaussée
(Document extrait du dossier de demande).*



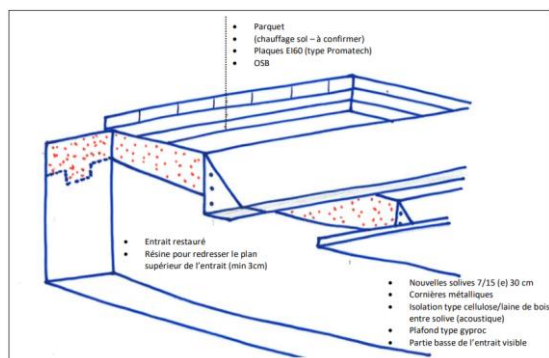
*Cloisons intérieures du premier étage
(Document extrait du dossier de demande).*

La Commission s'oppose en revanche à la démolition de toutes les cloisons existantes au premier étage. La division de l'étage en plusieurs pièces de tailles restreintes est le reflet de la fonction d'origine du bâtiment, ancien dortoir des laïcs. La Commission s'interroge à cet égard sur le décalage entre la philosophie du projet quant à l'enveloppe extérieure du bâtiment – la restitution de l'état de référence 18^e siècle –, et les options d'aménagement intérieur, résolument contemporaines. Elle demande que la démarche d'état de référence soit également appliquée dans les projets d'aménagement intérieur, et que la restauration des cloisons anciennes, à tout le moins partielle, soit envisagée.

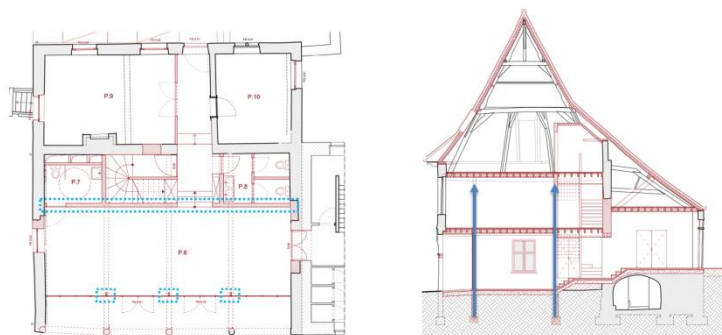
❖ **Renouvellement des planchers et appuis structurels intermédiaires**

Plusieurs pièces du dossier témoignent de l'irrécupérabilité des planchers. Les infiltrations ont créé de nombreuses zones de pourriture, les attaques des insectes ont fragilisé les bois, et la plupart des appuis des solives sont trop courts (s'agissant de pièces de réemplois et/ou présentant des abouts pourris dans les maçonneries).

Le projet prévoit donc le remplacement de l'intégralité des planchers, qui seront conformes à la norme EI60 et isolés acoustiquement. En revanche, les poutres principales du plancher du 2^e étage, qui servent également d'entrait des trois fermes de la charpente, seront préservées, restaurées et traitées. Ces entrails seront redressés et consolidés en partie supérieure par de la résine. *La CRMS souscrit à ces interventions même s'il est regrettable d'avoir laissé les lieux atteindre un état justifiant de telles mesures.*



Principe de renouvellement du complexe de plancher (Document extrait du dossier).



Principe des appuis intermédiaires pour les entrails de charpente (Document extrait du dossier de demande).

Pour assurer la stabilité de cette structure, le projet prévoit la création d'appuis structurels intermédiaires : le nouveau mur en maçonnerie du noyau de circulation, et trois colonnettes métalliques rectangulaires intégrées dans la paroi vitrée de la nouvelle galerie du rez-de-chaussée, qui se prolongent au premier étage. *La CRMS estime que si les colonnettes s'intègrent avec discrétion à la nouvelle paroi vitrée du rez-de-chaussée, elles perturbent la spatialité du volume du premier étage. Ceci rejoint la remarque précédente relative à la préservation des cloisons existantes. Elle demande d'examiner d'autres solutions.*

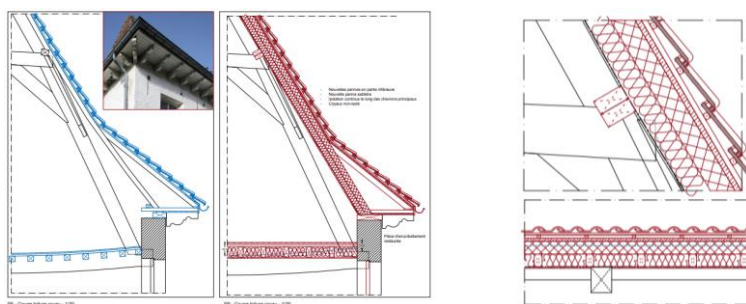
IV. Interventions visant à améliorer les performances thermiques

❖ L'isolation de la toiture

La toiture existante remonte à la fin du 20^e siècle et est constituée d'une simple sous-toiture visible (pas de voligeage) et de tuiles contemporaines sur lattis. Son renouvellement complet est prévu, en y intégrant une isolation extérieure permettant de garder la charpente historique visible depuis les combles. La présence d'un coyau offre l'opportunité de limiter la rehausse du revêtement de toiture en bas de versant, pour limiter l'impact visuel de l'isolation de la toiture. L'isolation sera continue le long des chevrons principaux et ne suivra pas la pente du coyau. En l'absence de toute information sur la couverture de toiture d'origine, il a été décidé de maintenir une couverture en tuiles. *La CRMS souscrit à ces interventions qui permettent un bel équilibre entre respect du patrimoine et enjeux de durabilité.*



Toiture existante (photo extraite du dossier)



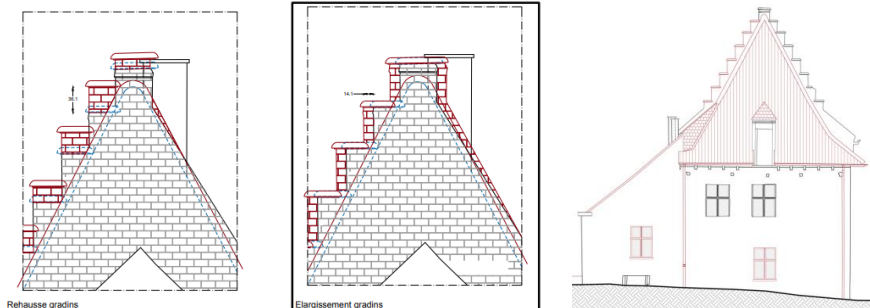
Isolation de la toiture. Situation existante et projetée (documents extraits du dossier de demande).

❖ Le traitement du pignon

La surépaisseur de 12 à 15 cm induite par l'isolation du complexe de toiture impose d'intervenir sur le raccord entre la toiture et le demi-pignon à gradins situé entre la ferme et le bâtiment Art et Culture. Deux options ont été étudiées : la première consiste à rehausser les redents, la seconde à les élargir. *La CRMS est favorable à cette deuxième option, aussi retenue par les auteurs de projet, moins impactante visuellement et plus respectueuse de la géométrie du pignon. Elle n'est en revanche pas favorable à la restitution de gradins sur le versant opposé de la toiture, car ils ont probablement disparu au milieu du 18^e siècle lors de la construction de l'annexe sous appentis sur la façade sud du bâtiment, et qu'il n'est donc pas justifié d'y revenir compte tenu de la période de référence retenue.*



Pignon existant (Photos extraites du dossier)

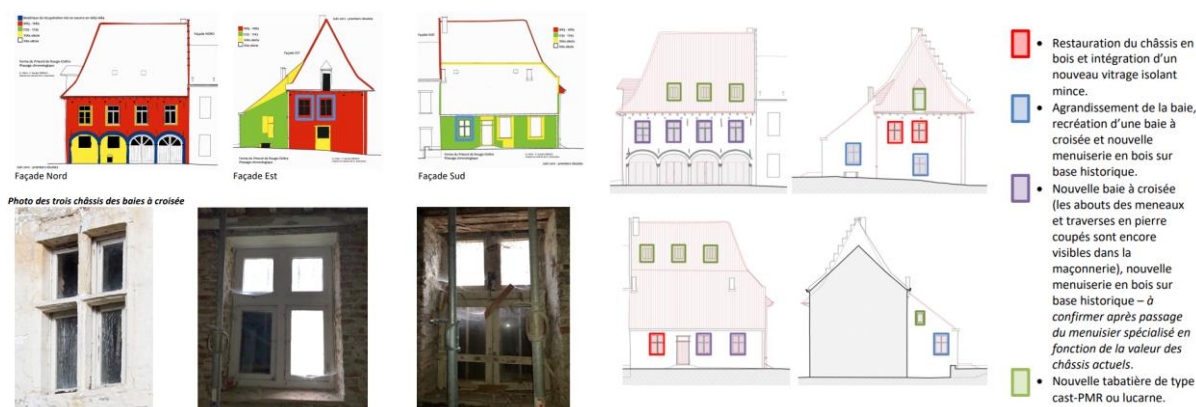


Options pour l'adaptation du pignon (Documents extraits du dossier)

❖ Les menuiseries extérieures

Les interventions sur les menuiseries extérieures sont guidées par l'état de référence du 18^e siècle. Il a été déterminé que parmi les trois baies à croisée de pierre encore subsistantes, celle située à gauche de l'entrée de l'annexe possède encore ses châssis en bois d'origine, lesquels pourront servir de modèle pour la restitution de châssis de « type 18^e siècle » aux autres baies à croisées de pierre. Le projet envisage de restituer des baies à croisée de pierre en façade nord, au-dessus des arcades, ainsi qu'en façades est et ouest, où subsistent des traces de meneaux et croisées sciés dans les maçonneries. Le doute subsiste quant au traitement des deux baies situées à droite de l'entrée de l'annexe (façade sud) qui ne possèdent plus de telles traces (les baies ont été agrandies) et qui sont dotées de châssis du 19^e siècle.

La CRMS est favorable au principe de restituer les baies du 18^e siècle, ce qui permettra d'uniformiser les façades du bien conformément à l'époque de référence choisie. Concernant les deux châssis du 19^e siècle, la Commission demande d'affiner les recherches avant de définir un parti d'intervention.



Relevé des châssis existants (Document extrait du dossier).

Interventions prévues sur les menuiseries extérieures (Document extrait du dossier).

En toiture, il est prévu d'intégrer six nouvelles tabatières de type Cast-PMR (trois par versant), afin d'apporter plus de lumière naturelle à l'espace polyvalent aménagé dans les combles. *La CRMS n'est pas favorable à cette intervention, dénaturante pour la toiture.* Étant donné que l'espace sous combles ne serait vraisemblablement occupé que ponctuellement et par des utilisateurs non permanents, ne pourrait-on se contenter de petites tabatières moins impactantes, comme en situation existante et pourvoir l'espace d'un éclairage artificiel adéquat ? *Sur ce point, la CRMS demande qu'une nouvelle proposition plus respectueuse soit formulée par les auteurs de projet.*

❖ La restauration de la charpente

La charpente étant l'un des éléments de haute valeur et en relativement bon état du bâtiment, tout est fait dans le projet pour la préserver dans son intégralité lorsque c'est techniquement possible. Les interventions suivantes sont prévues :

- Le bûchage, le brossage doux et le traitement de l'ensemble de la charpente ;
- La réparation des assemblages en pieds de charpente ;
- Le liaisonnement des têtes des poinçons et des arbalétriers supérieurs ;
- Le blocage des pieds d'arbalétriers de croupe ;
- L'intégration de renforts aux arbalétriers et faux-entraits ;
- La stabilisation des fermes de l'annexe ;
- Le renouvellement de certaines pannes.

La CRMS souscrit à ces propositions, mais demande de détailler davantage les interventions prévues pour renforcer les arbalétriers et les faux-entraits.



Situation existante de la charpente (Photo extraite du dossier).

CONCLUSION

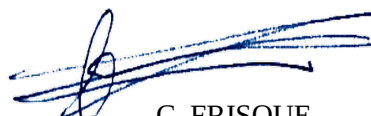
La CRMS se réjouit de la restauration et de la réaffectation de l'ancien logis de ferme du Rouge-Cloître. Outre les commentaires détaillés ci-dessus, la Commission émet les remarques suivantes :

- Concernant la méthodologie de la période de référence : *la CRMS constate trop de disparités entre l'approche intérieure et extérieure du projet, et préconise davantage de cohérence dans les principes d'intervention.*
- Contrairement à l'approche de restauration mise en œuvre pour la charpente, il est prévu de déposer une grande partie des maçonneries existantes et de procéder à leur reconstruction. *La CRMS estime qu'une approche plus subtile s'impose, en conservant autant que possible les éléments historiques en place.*
- L'aménagement des abords du logis de ferme est peu détaillé à ce stade du projet. Les documents joints au dossier indiquent la suppression de l'escalier extérieur existant côté sud et l'aménagement d'une double rampe. *La Commission demande de documenter les éléments en place et de soigner l'intégration des dispositifs d'accès.*
- Les interventions en toiture semblent prévoir la disparition de la cheminée : *ce point doit être précisé et motivé le cas échéant.*

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels