



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 18/12/2023

N/Réf. : **BXL22024\_718\_PREA**      **BRUXELLES. Rue de Beyseghem, 56 / Rue du Pâturage, 24 -**  
Gest. : **BDG/ATo**      **Ferme Den Bels**  
V/Réf. : **2043-0595/04/2022-230PU**      (= Ferme et son verger classés en totalité comme monument / 2  
Corr: **A. Totelin**      arbres remarquables)  
**Avis préalable : réhabilitation de la ferme Den Bels avec un**  
**nouveau programme résidentiel mixte.**  
**Demande de BUP – DPC du 07/12/2023**

**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/12/2023, reçu le 07/12/2023, nous vous communiquons *l'avis* formulé par la CRMS en sa séance du 13/12/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) – vues de la ferme (©urban.brussels)

**CONTEXTE**

La ferme Den Bels résulte de plusieurs phases de construction, sur base d'un noyau du 16<sup>e</sup> siècle agrandi au 17<sup>e</sup> siècle avec étables, écuries et grange pour donner une typologie de ferme en carré. Le chartil vient partiellement fermer la cour au 18<sup>e</sup> siècle. La grange sera reconstruite en 1812 après un incendie (les fondations, les murs latéraux et les pignons semblent préservés) et, toujours au 19<sup>e</sup> siècle, la porcherie est rebâtie le long de la voirie et le fournil est construit dans le verger. Quelques locaux annexes sont ajoutés au 20<sup>e</sup> siècle. Enfin, le verger actuel est planté dans les années 70. Après la mort du fermier en 2003, l'ensemble est malheureusement délaissé. La ferme et le verger sont ensuite classés comme monument (totalité) en 2010.

Depuis, plusieurs projets ont été proposés, sans malheureusement jamais aboutir. L'ensemble s'est donc considérablement dégradé ces dernières années : les charpentes encore en place lors du classement ont disparu, la végétation a envahi le site,... et l'urgence d'une intervention est bien présente (un PV

1/3

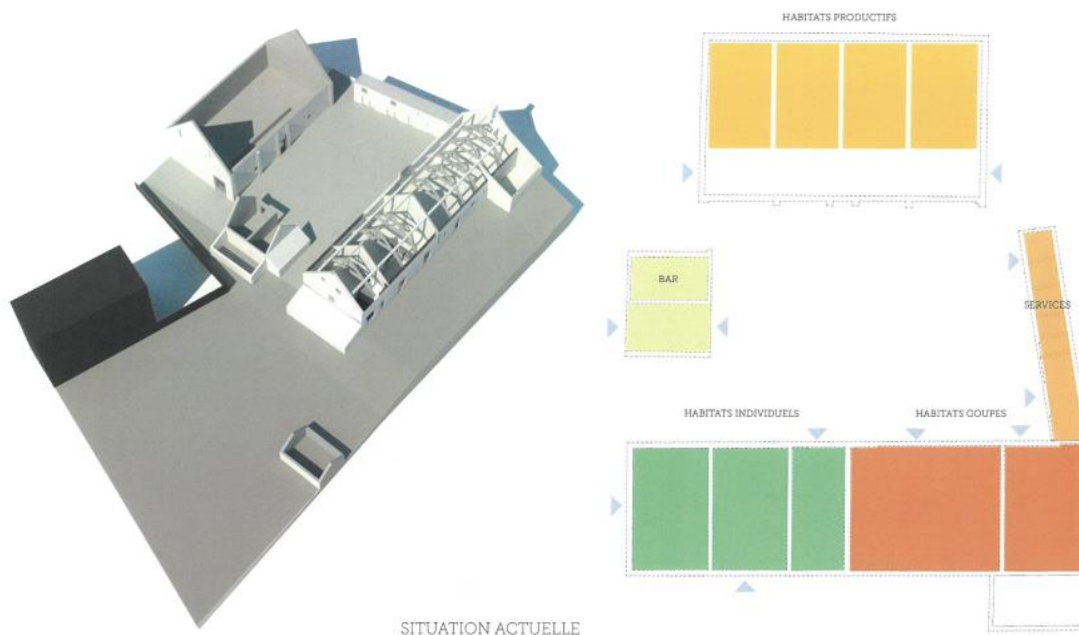
d'infraction a d'ailleurs été dressé le 04/05/2017 par la Cellule Infractions et Sanctions administratives de la DPC réf. *PV04/INFS/625172*, pour le « non maintien en bon état » des lieux).

Pour rappel, les demandes suivantes avaient été introduites auprès de la CRMS :

- 2011 : demande avis de principe sur la possibilité d'ériger une nouvelle construction (conciergerie) dans le verger de la ferme, dans un projet de rénovation en ferme d'animation et lieu d'accueil pour les activités socioculturelles du quartier<sup>1</sup> ;
- 2012 : demande avis de principe pour une « ferme d'animation »<sup>2</sup> ;
- 2019 : demande de permis unique pour la restauration et la réhabilitation de l'ancienne ferme en restaurant social (logis & étables) et antenne du service Démographie de la Ville (dans la grange), la réalisation d'une nouvelle construction destinée à abriter un espace de co-accueil et des aménagements paysagers : avis favorable sous conditions<sup>3</sup>.

## DEMANDE

La demande d'avis préalable porte désormais sur un nouveau projet - avec une réaffectation en logements/ projet résidentiel mixte - différent des projets proposés ces dernières années. Diverses typologies de logement sont envisagées : habitats productifs pour artisans/artistes dans l'ancienne grange, logements individuels dans le logis, habitats groupés dans les anciennes écuries/étables. Des espaces communs à tous sont prévus : l'ancienne porcherie accueillerait des locaux techniques, un local vélos et des espaces de stockage et l'ancien chartil serait un lieu de rencontre en tant que petit bar communautaire. L'envie d'une dynamique sociale et économique est au cœur du projet.



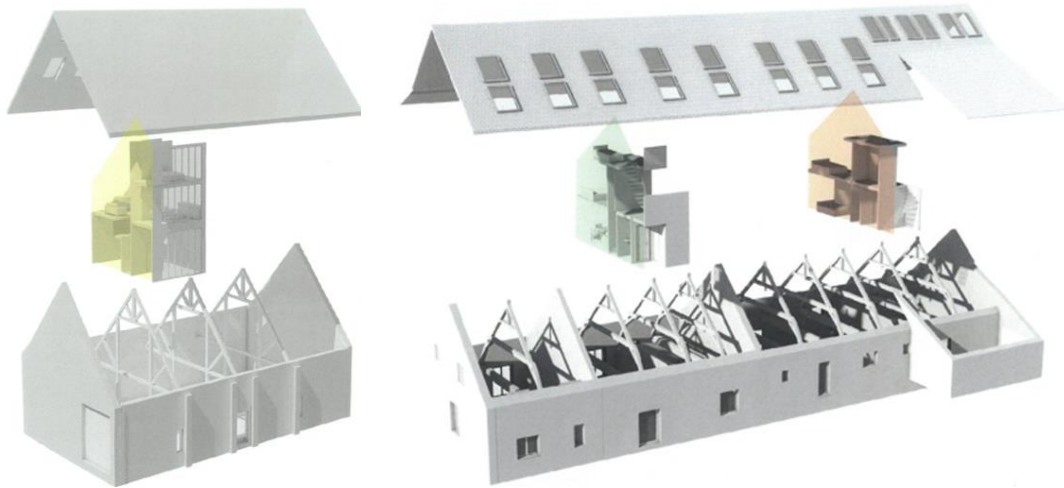
Situation actuelle des bâtiments et schéma de réaffectation (extr. du dossier de demande)

La logique d'intervention est contemporaine, tout en préservant les structures encore en place : insérer des modules indépendants, modulables, de la manière la moins invasive possible, dans les divisions intérieures existantes (par ex. fermes de charpente, murs scindant les fonctions) et en préservant les typologies des façades.

<sup>1</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/501/BXL22024\\_501.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/501/BXL22024_501.pdf)

<sup>2</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/525/BXL22024\\_525.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/525/BXL22024_525.pdf)

<sup>3</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/648/BXL22024\\_648\\_Beyseghem\\_56\\_Paturage\\_24\\_0.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/648/BXL22024_648_Beyseghem_56_Paturage_24_0.pdf)




Axonométrie projetant le type d'interventions dans la grange et dans l'aile Logis/Étable/Écurie (extr. du dossier de demande)

### AVIS

La Commission émet de manière générale un avis favorable sur la programmation envisagée et encourage vivement le demandeur à avancer dans la réhabilitation de la ferme. Elle rappelle avoir déjà explicité dans ses avis précédents quelques lignes directrices qui restent d'actualité (voir les avis référencés supra) pour la rénovation de la ferme, bien que le projet soit différent. Elle demande d'en tenir compte dans l'élaboration du futur projet, ainsi que des remarques suivantes :

- elle insiste pour que la typologie des différents bâtiments, reflétant leur fonction d'origine, demeure intacte, afin que les différentes constructions continuent à se démarquer l'une de l'autre de manière lisible. Dans ce but, les interventions contemporaines se voudront discrètes, tout en se différenciant clairement de l'existant. Dans la mesure du possible, l'organisation spatiale de chaque construction sera maintenue (ou restera en tout cas lisible). Bien que le projet soit au stade d'ébauche et qu'il soit difficile de se prononcer sur les partis architecturaux, elle s'interroge sur l'intégration des nombreux percements nécessaires à la réalisation d'un tel programme, ainsi que sur la modification de niveau de l'ancien logis ;
- concernant les aspects 'restauration', elle demande qu'un inventaire des éléments d'origine/ encore en place soit réalisé, même en mauvais état. Elle souhaite qu'un principe de sobriété dans l'utilisation future des matériaux, en accord avec les traces encore présentes, soit d'application ;
- elle demande d'intégrer la restauration du fournil dans les enjeux généraux et dans la dynamique du projet ;
- enfin, la CRMS insiste pour que les aspects paysagers du projet soient développés en parallèle des aspects portant sur la réaffectation du bâti. Elle apprécie qu'aucune nouvelle construction ne vienne s'ajouter sur le site. Elle rappelle son souhait de respecter le relief naturel des lieux. Elle souligne que l'activation de la cour devra faire l'objet d'une attention particulière cour (espace central planté) et que ses remarques précédentes dans la rénovation des abords sont aussi à prendre en compte.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [atotelin@urban.brussels](mailto:atotelin@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)