

**Ma2**  
**Monsieur Francis METZGER**  
rue de Toulouse, 27  
1040 - BRUXELLES

V/réf. : demande de la DU n°17/PFU/229128  
N/réf. : AVL/cc/WMB-2.10/s.466  
Annexes : /

Bruxelles, le

## ENVOI RECOMMANDÉ

Monsieur,

**Objet** : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charles-Albert, 5-7. Château Charle-Albert (arch. Charle- Albert). Restauration et transformation du château en bureaux.  
**Permis unique – Demande de complément d'information**  
*(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Philippe Piereuse à la D.M.S.)*

En son courrier du 5 octobre 2009, réceptionné le 12 octobre 2009, le Fonctionnaire délégué a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande concerne :

- la réaffectation du château Charle-Albert en bureau,
- sa transformation ainsi que la restauration de ses façades et toitures,
- le réaménagement et la transformation de la conciergerie,
- la restauration et le réaménagement du site.

Après examen du dossier en sa séance du 4 novembre 2009, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. En effet, une série de précisions importantes, indispensables à la restauration du château dans les règles de l'art et, pour certaines, demandées depuis plusieurs années, sont nécessaires à l'évaluation des travaux proposés. Par ailleurs, certaines options de restauration concernant le bien classé sont insuffisamment justifiées sur le plan patrimonial et sur le plan technique. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), la Commission vous adresse donc, par la présente lettre recommandée, une demande de complément d'information portant sur certains aspects du dossier précisés ci-dessous.

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 6 janvier 2010. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués, en six exemplaires, au plus tard le 23 décembre 2009. Elle souligne qu'en l'absence des compléments d'information demandés dans les délais précisés, elle se verra dans l'impossibilité d'autoriser la demande.

**Demande de complément d'information :**

Après comparaison, il apparaît que le dossier introduit à l'appui de la demande de permis unique en 2009 n'est pas fondamentalement différent de celui introduit en 2004. Or, le dossier de 2004 se fondait sur un examen de la situation datant de 2002 et avait suscité, à l'époque déjà, de très nombreuses remarques qui ne sont malheureusement toujours pas rencontrées. Ces réserves portaient essentiellement sur les enduits, les châssis, les toitures, les structures intérieures et les abords.

En effet, le château Charle-Albert constitue un bâtiment-phare du style néo-Renaissance flamande. Son caractère exceptionnel réside, notamment, dans la très grande qualité de la mise en oeuvre des matériaux et des finitions (appareillages en factice). La restauration des enduits et des peintures, ainsi que la restauration des maçonneries qui doivent leur servir de support, constituent donc deux étapes essentielles de la réussite du projet de restauration. Viennent s'y ajouter plusieurs restitutions d'éléments disparus dont l'aspect d'origine est bien documenté et qui posent moins problème pour cette raison.

### **Maçonneries et stabilité :**

La *Description de l'état physique du bien et des désordres constatés* nous apprend que, en 2004 et 2005, « deux chantiers de sécurisation ont été réalisés de manière à maintenir la stabilité de certaines façades ». Or la CRMS n'est pas informée de ces travaux, le dossier ne les précise pas et les plans de stabilité joints à la demande ont peu évolué depuis 2004 (légère adaptation, ascenseur).

La même *Description de l'état physique* du bien nous apprend que « quelques pignons de lucarne à gradins en façade est, qui menaçaient ruine, ont été démontés, numérotés et entreposés ».

Le Château a fait l'objet de trois incendies et d'actes de vandalisme divers en plus d'un abandon pendant une vingtaine d'années. Bien que l'état de dégradation du château soit présenté comme généralisé (*Description de l'état physique*), les maçonneries n'ont pas fait l'objet d'un examen spécifique et d'une évaluation actuelle. La « *Définition des principes et des options de restauration* » mentionne que leur état sera vérifié seulement après la mise en place des échafaudages. Un tel parti laisse la porte ouverte à des imprévus importants et n'est pas encouragé en matière de restauration. L'auteur de projet signale toutefois que « suite aux chantiers de sécurisation précités, la maçonnerie présente est actuellement stable ». Cependant, le métré laisse apparaître que les démontages prévus se monteraient à 90 m<sup>3</sup>! – c'est-à-dire la totalité du pourtour des façades sur plus de 3 m de haut (= 1 étage!)

La notice relative aux *principes d'intervention* précise « Selon les expertises des ingénieurs du bureau TCA, une poutre de ceinture en béton armé placée à l'extrémité supérieure des murs est nécessaire à certains endroits pour solidariser l'ensemble de la maçonnerie et soutenir la nouvelle charpente. » La seule coupe qui illustre ce parti (croquis intitulé « Chenaux ») montre une poutre de ceinture s'appuyant seulement sur une partie de l'épaisseur de la maçonnerie et une corniche « suspendue » à la maçonnerie. Par contre, les plans de stabilité montrent des poutres partielles. La CRMS demande de vérifier le dimensionnement et le positionnement de la poutre de ceinture (ou des poutres partielles) ainsi que le blocage de l'échelle de corniche en respectant la logique constructive traditionnelle. Un relevé de la situation de référence sera également fourni en regard du projet.

La Commission demande :

- que les travaux de confortation effectués en 2004-2005 soient documentés et évalués,
- que les démontages effectués au cours de la campagne 2004-2005 soient localisés et documentés,
- qu'une remise à jour des travaux de stabilité soit effectuée, compte tenu des travaux de confortation effectués en 2004-2005,
- que des coupes dans les façades soient fournies à l'échelle 1/50 ainsi que des détails corrects de la poutre de ceinture (ou des poutres partielles) soient fournis,
- qu'une évaluation plus précise des démontages supplémentaires prévus dans la demande soit effectuée et cartographiée, compte tenu de tout ce qui précède,
- que les remontages de matériaux (briques et pierres) du métré (avec ou sans récupération) soient cohérents par rapport à ces estimations,

- qu'un relevé des façades localise les pierres à remplacer, les pierres à restaurer qui sont en place dans la façade et les pierres à restaurer déjà démontées (à mettre en relation avec l'inventaire effectué par le Sint-Lukasarchief actualisé),
- que le mode de restauration des pierres soit précisé (selon l'emplacement dans la façade).

### Enduits et peintures :

Alors qu'une des spécificités du château Charle-Albert réside dans la virtuosité de la mise en œuvre d'enduits imitation briques, pierres de taille et moellons, ce volet du dossier est particulièrement pauvre. Bien que l'observation des façades (p. 1 du rapport d'examen des enduits de façade) fasse état de différents types d'enduits, deux échantillons seulement ont été analysés et interprétés. L'enduit gris clair et très dur des murs de soubassements et escaliers extérieurs imitant la pierre n'a, par exemple, pas été examiné. Il « semble être un enduit de ciment plus classique » (p. 5).

Par ailleurs, l'examen a porté sur le corps d'enduit et pas sur les peintures alors qu'il est évident que enduit et peinture à la chaux forment un système.

La conclusion de l'analyse chimique (point 4, p.10) signale qu'une étude plus approfondie de la structure du mortier pourrait être effectuée afin d'identifier les composants « avec plus de précision et d'une manière plus complète ». L'analyse date de 2002. Or, l'évolution des connaissances dans le domaine des enduits et peintures à la chaux a été importante ces dernières années. Par conséquent, la Commission demande que ces analyses soient actualisées et complétées.

Le but de l'étude était « d'identifier la nature des enduits afin de guider le choix des matériaux à utiliser lors de la restauration des façades » (p. 2 de l'étude). En effet, la compréhension du système mis en place à l'origine, et qui sera partiellement conservé, doit motiver le choix du nouveau complexe puisqu'une parfaite compatibilité des deux est indispensable. Malheureusement, le dossier ne fait apparaître aucune corrélation entre les analyses et les choix effectués. La CRMS demande donc que les propositions soient dûment motivées par rapport aux analyses effectuées, en prenant en compte les considérations suivantes :

#### Enduits :

##### 1) situation existante : composition, relief et structure des appareillages, mise en œuvre des enduits

Pour les deux échantillons d'enduits examinés, les conclusions de l'auteur de l'étude (Mme Decroly, AAC) ne concordent pas avec l'analyse en laboratoire (M Koen Van Balen, KUL). La première fait état de mortiers à la *chaux aérienne (grasse)*, tandis que l'autre parle de *chaux hydratée*, ce qui est différent.

L'analyse sous microscope montre que l'échantillon (C-A-1) « peut être identifié comme un matériau ». Cet enduit, appliqué *vraisemblablement* en deux couches (une couche de base grise de 3 à 10 mm et une couche rosâtre fine de +/- 1mm), contient une quantité importante de fibres organiques. Toutefois l'identification de celles-ci reste vague (il semble que l'on n'ait pas pu déterminer s'ils s'agissait de poils ou de cheveux?) et la raison d'être de cette texture particulière n'est pas évoquée.

*Structure des enduits* (faux appareillages et reliefs) : alors que les enduits imitent différents matériaux et appareillages, les reliefs et structures de ceux-ci ne sont pas documentés. Les analyses indiquent cependant une mise en œuvre très particulière, du moins pour l'échantillon C-A-1, « le mortier est structuré, selon les endroits, en appareillage de briques ou de pierres » (conclusions Decroly). « Les effets de surface ne sont pas gravés dans l'enduit superficiel, ils sont enfoncés dans la masse. » (description Decroly).

Ces particularités et l'importance des surfaces qui devront être restaurées ou refaites appellent des précisions.

*Mise en œuvre* : compte tenu des éclaircissements apportés sur les deux points précédents, la CRMS demande des explications sur la mise en œuvre des enduits et des faux appareillages existants afin d'éclairer le processus de restauration

**Pour conclure, la CRMS demande de documenter davantage de la situation existante afin de préciser l'aspect fini à atteindre à l'issue du processus de restauration.**

Concrètement, elle demande :

- de préciser la composition exacte des différents enduits d'origine (composition du mortier, nature des fibres, processus chimique) ainsi que les propriétés qui ont conduit à utiliser le matériau C-A-1 dont la texture est particulière. Une analyse complémentaire est demandée pour ce point eu égard à l'avancée des connaissances dans le domaine des enduits à la chaux.

- de préciser le *dessin* des différents appareillages (château, terrasses, murets, escaliers des abords) et leur *aspect* (lisse, texturé, en relief, ...). A cet effet, des photos de détail des différents appareillages seront fournies. Les dessins et reliefs seront précisés par des relevés à échelle grandeur de 1 m<sup>2</sup> minimum (coupes dans les enduits et élévations).
- de préciser la mise en œuvre des enduits existants.
- de procéder également à une analyse des enduits des murs, terrasses et escaliers extérieurs.

## 2) restauration :

- Par ailleurs, le dossier ne précise pas la composition des enduits traditionnels qui seront mis en œuvre. Or, la conservation partielle des enduits existants exige une compatibilité parfaite des matériaux. La CRMS demande des précisions sur ce point, compte tenu du fait qu'à l'origine, des enduits de types différents ont été utilisés pour les façades du château (imitation de pierre blanche ainsi que imitation de briques et de moellons).

- La notice relative aux *principes d'intervention* stipule que « l'enduit sera *entièrement* refait de manière traditionnelle *aux endroits jugés nécessaires*, avec une chaux hydratée et par applications successives (gobetis, reformis, couche de finition teintée et peinture). Une intervention en 4 couches est-elle nécessaire (deux seulement sont identifiées dans la situation d'origine)? L'épaisseur des nouveaux enduits ne sera-t-elle pas supérieure à la couche existante, qui est très mince (1,5 cm pour la majeure partie des façades, selon les analyses!).

- Les plans relatifs à l'état des enduits en 2009 semblent peu cohérents avec ceux établis en 2003. Ils ne sont pas davantage corrélés au parti adopté pour la tour d'angle, par exemple (voir *principes d'intervention*). En effet, les plans n'indiquent pas que l'enduit de la tour serait en mauvais état. Or, la note précise : « L'enduit de la tour d'angle ne sera pas conservé mais ses cartouches décoratifs avec inscriptions seront reconstitués à l'identique sur le nouvel enduit. » La CRMS souhaite que ce point soit éclairci et motivé. Elle demande que les interventions en restauration et en restitution soient cohérentes par rapport aux constats de la situation existante.

## Peinture

### 1) Situation existante

Les peintures reproduisent des appareillages de maçonneries avec matériaux divers (briques, moellons et pierres). Malheureusement, l'examen des enduits de façade joint au dossier n'a pas porté sur la peinture de finition. Déjà en 2002, l'analyse en laboratoire signale que ces aspects pourraient faire l'objet de recherches complémentaires. Ont-elles été effectuées depuis? Dans la négative, elles sont à faire impérativement car l'aspect des façades restaurées dépendra essentiellement de la qualité des finitions. Cette finition exceptionnelle est d'ailleurs bien confirmée par le rapport d'examen des enduits de façade qui précise : « L'enduit était toutefois peint à l'origine dans toute une série de nuances de couleurs (briques, pierres, joints), afin de réaliser un véritable trompe-l'œil sur la façade. » (v. conclusions Decroly).

Par conséquent, la CRMS demande un complément d'information sur la composition des peintures d'origine, leurs teintes exactes (matériaux et joints), leur texture, leurs mises en œuvre, etc. Les teintes seront reportées sur les détails grandeurs demandés ci-dessus. On n'oubliera pas le bandeau à motifs de briques polychromes à hauteur des ancras de façades (sol du premier étage) et les arcs des baies.

### 2) Restauration

Dans les réserves de son avis conforme de 2003 (p. 4), la CRMS insistait sur le fait que **la conservation des parties cohérentes des enduits et la restitution des parties irrécupérables devaient aller de pair avec l'utilisation de peintures compatibles. Il était spécifié : « pas de peinture acrylique »**. Les *principes d'intervention* de la présente demande précisent : « La peinture des fausses briques sera refaite pour rendre, comme à l'origine, la variété des tons allant du rose à l'ocre et pour souligner, ici et là, un appareillage en épi ou de faux arcs en plein-cintre outrepassé. ». Le métré et les remises de prix proposent toutefois, pour la totalité des façades, une peinture à l'huile synthétique ou, en variante, une peinture acrylique. Les deux propositions sont inacceptables du point de vue de l'aspect mais aussi parce qu'elles ne respectent pas le complexe « respirant » des façades réalisées en maçonnerie traditionnelle. On s'orientera donc vers une peinture respectant ce principe et compatible tant avec les surfaces d'enduits qui seront conservées qu'avec les nouveaux enduits de restauration.

Dans ce cadre, la CRMS demande d'apporter les compléments d'information suivants :

- préciser la nature exacte (liant, pigment, teinte) des peintures qui seront utilisées,
- préciser les mises en œuvre (différents appareillages et joints).
- préciser l'aspect et les teintes (différentes pierres, différentes briques, joints) en fonction des motifs de façade – le tout mis en corrélation avec la situation d'origine documentée (photos anciennes, relevés actuels et analyses)

Si l'aspect projeté diffère de la situation d'origine de référence, des détails grandeur de 1 m<sup>2</sup> de la nouvelle proposition seront mis en regard des relevés mentionnés ci-dessus.

### **Restauration du site et des jardins :**

Le projet de restauration des jardins prend les années 1920 comme époque de référence.

La CRMS s'interroge sur la pertinence d'un tel choix. En effet, la situation d'origine des jardins est assez bien documentée. Elle est contemporaine de l'occupation du château comme habitation par l'architecte Charle-Albert et répond à son originalité architecturale (jardin néo-Renaissance) – donc au motif principal du classement. Par ailleurs, elle est cohérente par rapport au parti adopté pour la restauration des façades.

On ne peut pas en dire autant des années 1920. Le château est occupé de 1905 à 1919 par une école de jeune fille qui effectue des transformations, notamment au jardin. Puis, de 1920 à 1933, divers propriétaires s'y succèdent. La photo aérienne de 1953 montre que le jardin fut réaménagé dans un style « plus sobre » mais on ne sait pas quand. L'étude commandée par le demandeur conclut au fait que l'aménagement actuel des jardins daterait des années 1920 mais le dossier ne le confirme pas. Enfin, des déductions tirées à la hâte de l'examen de quelques photos anciennes (disparition du jardin néo-Renaissance durant la période « pensionnat » au profit d'un court tennis) sont démenties par d'autres photos de la même période (le tennis coexiste avec le jardin, voir document ci-joint).

De l'examen du dossier par la CRMS, il ressort que la période de référence apparaît peu fondée :

- Elle est mal documentée (pas de documents iconographiques ni de références bibliographiques ou cartographiques). Les documents introduits ne confirment pas que le bassin et les terrasses datent des années 1920;
- Cette époque ne correspond pas à une période significative de l'occupation du bien.

Par conséquent, la CRMS demande un complément d'étude sur le jardin d'origine et sur son évolution. Elle demande également une analyse paysagère et une étude de la scénographie mise en œuvre par Charles Albert depuis l'entrée et à partir du château même (relation château/jardin) puisque, manifestement, ces aspects ont été traités avec autant de soin que la composition architecturale.

Pour ce faire, il est nécessaire dans un premier temps de reporter sur un plan les différents aspects connus du jardin d'origine (documentés par les photos ou les vestiges existants), afin de s'en faire l'idée la plus exacte possible. Ce travail permettra également de répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les sources d'inspiration du jardin arrière?
- Est-il réellement inspiré par Vredeman De Vries, sachant que celui-ci a surtout travaillé sur des compositions imaginaires?
- Peut-on établir une comparaison avec d'autres jardins aussi caractéristiques de la même époque en Belgique?

Dans un second temps, la CRMS demande de confronter ce plan avec la situation existante pour vérifier dans quelle mesure et jusqu'à quel point (eu égard aux contraintes de la zone de réserve) il y aurait un intérêt à rétablir le jardin arrière et d'autres scènes paysagères en raison de leur cohérence par rapport à l'architecture, aux abords construits et aux vestiges (non mentionnés dans l'étude) qui subsistent de l'aménagement d'origine, notamment le pont rustique que l'on aperçoit sur certaines photos, le pigeonnier, etc.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Remy  
- A.A.T.L. – D.M.S. : M Ph. Pieureuse  
- Commission de concertation de la Commune de Watermael-Boitsfort