

Monsieur François Timmermans  
Fonctionnaire délégué  
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 02/PFU/283393 (DU)  
CB/2232-0002/27/2010-295PU (DMS)  
N/réf. : GM/AUD2.10/s.487  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : AUDERGHEM. Domaine du Rouge Cloître. Maison du Prieur. Travaux préliminaires à la restauration des façades. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.  
*Dossier traité par Mme O. Maroutaëff (DU) et Mme Ch. Brunko (DMS).*

En réponse à votre lettre du 15 octobre 2010, reçue le 20 octobre 2010, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 20 octobre 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis conforme favorable sous réserve**.

La Maison du Prieur est l'un des bâtiments les plus anciens du site du Rouge-Cloître, dont les origines remontent au XV<sup>e</sup> siècle. Il constitue le seul vestige de l'ancien cloître, les autres ailes ayant été détruites au cours du XIX<sup>e</sup> siècle.

La présente demande concerne les études préalables à mener dans le cadre de l'introduction ultérieure d'une demande de permis en vue de la restauration et de la réaffectation de la Maison du Prieur.

Après avoir dressé l'inventaire et consigné les conclusions des études préalables existantes, et après avoir analysé la situation actuelle, le demandeur souhaite entreprendre les analyses et travaux suivants en vue de compléter les informations recueillies :

- une analyse des enduits des voûtes de la galerie du cloître et des cloisons du 1<sup>er</sup> étage ;
- une analyse stratigraphique des peintures et finitions intérieures ;
- une analyse des mesures de sauvegarde à prendre pour la fresque ;
- une analyse de la présence de sels et du taux d'humidité dans les maçonneries intérieures et extérieures ;
- une analyse complète de l'état sanitaire des éléments en bois et de la présence d'insectes ou de champignons ;

- le décapage des enduits non adhérents, des peintures synthétiques et des enduits récents à base de ciment sur les façades extérieures, ainsi que le décapage des enduits intérieurs pour retrouver les traces d'anciennes baies.

Seul ce dernier point fait l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme, en raison du caractère destructif des sondages à réaliser dans ce cadre. Les autres points ne sont, quant à eux, pas soumis à permis d'urbanisme.

Selon le dossier, la réalisation des décapages est nécessaire pour favoriser la respiration et le séchage de la maçonnerie. Celle-ci est endommagée en raison de l'humidité et des sels accumulés entre le parement et le cimentage. D'autre part, l'enlèvement des peintures, cimentages et enduits non adhérents permet de réaliser un état des lieux complet des pathologies et dégradations touchant les matériaux de parement non visibles en vue de l'application d'un traitement adéquat des maçonneries. Les travaux prévus dans ce cadre sont :

- le décapage des enduits et badigeons à la chaux non adhérents
- l'enlèvement des peintures synthétiques
- le décapage des enduits au ciment
- le décapage des enduits intérieurs afin de vérifier les emplacements de certaines baies visibles sur les documents d'archives.

De manière générale, la Commission encourage la réalisation d'études préalables avant l'élaboration d'un dossier complet de restauration. Elle se réjouit donc de cette démarche et en félicite le maître de l'ouvrage et les auteurs de projets.

Pour ce qui concerne les travaux de décapage, elle peut les approuver sous les réserves suivantes :

- Pour ce qui concerne **les enduits au ciment** qui sont localisés, selon les élévations jointes au dossier, sur la partie basse et l'extrémité gauche de la façade ouest, la Commission demande de **limiter les décapages aux parties non-adhérentes (comme c'est prévu pour les autres enduits) de manière à abîmer et fragiliser le moins possible la maçonnerie ancienne.**

Après la pose des échafaudages, **les zones à décapager devront être déterminées, de commun accord avec la DMS, et ce sur base d'un état de lieu très précis de la situation existante.**

- Lorsque les décapages seront réalisés **une fine couche de protection devra être appliquée sur le bâtiment de manière à protéger provisoirement les maçonneries fragilisées dans l'attente de la réalisation d'un projet global de restauration** (attendu au plus tôt dans 2 ou 3 ans). Pendant ce temps, les maçonneries mises à nu risquent en effet de subir une dégradation accélérée. La CRMS propose de protéger les parements extérieurs par un **lait de chaux** dont la composition doit être soumise à l'approbation préalable de la DMS, ainsi qu'un essai in situ.

- **Un essai préalable de chaque type de décapage (badigeon, enduits, cimentage, peintures synthétiques) doit être soumis à l'approbation préalable de la DMS.** Pour ce qui concerne les travaux de décapage, **l'utilisation du marteau pneumatique doit être explicitement interdite** dans le cahier des charges (notamment dans les postes concernant le décapage des enduits de ciment et des enduits intérieurs).

- la CRMS propose d'étendre l'entreprise de décapage au pignon sud pourvu d'ardoises (le dossier indique, page 9, que « l'ensemble des façades sera décapé » mais le métré ne reprend pas la façade sud) plutôt que de maintenir cette intervention dans la phase de chantier. En effet, cette façade est vraisemblablement riche en informations archéologiques et son dégagement permettra d'avoir une vue complète des interventions à réaliser.

La Commission constate une contradiction dans le dossier quant à l'intention d'installer des piézomètres pour pouvoir effectuer le relevé exact de la nappe phréatique au droit de la Maison du Prieur. Le placement de ces dispositifs était prévu dans la note qui avait été élaborée en avril-mai 2009 et présentée à la CRMS lors d'une réunion au mois d'août 2009. Ce rapport est également repris dans le présent dossier (voir p. 68/69 de l'annexe III.2 du présent dossier). Toutefois, dans la conclusion de la note d'intention introduisant la présente demande, ce point a disparu (cf. II - p.7/10). La CRMS, qui a déjà régulièrement insisté sur la nécessité de mieux comprendre le fonctionnement hydraulique global du site et les problèmes d'eau que connaît la maison du prieur, demande de lever cette ambiguïté et **d'inclure prioritairement le placement de piézomètres dans les études préalables**. Elle estime, en effet, qu'il serait impossible d'élaborer un projet de restauration pour la maison du Prieur sans exactement connaître les causes de la présence d'eau et d'humidité dans le bâtiment.

La Commission demande de donner la possibilité à la Cellule Archéologie de la DMS, directement après le décapage et avant toute autre intervention, de réaliser des relevés archéologiques.

En application de l'article 245 du CoBAT, les clauses archéologiques suivantes doivent, en outre, figurer au permis d'urbanisme :

- *la Cellule Archéologie aura accès aux échafaudages directement après le décapage et avant toute autre intervention afin qu'elle puisse procéder au relevé archéologique (à cet effet, les échafaudages seront maintenus en place 30 jours ouvrables supplémentaires) ;*
- *à l'intérieur du bâtiment, dans la salle du chapitre, les murs seront laissés à disposition de la Cellule Archéologie directement après décapage et avant toute autre intervention afin qu'elle en réalise le relevé archéologique ;*
- *contacter la Cellule Archéologie afin d'établir le planning des interventions.*

Enfin, la Commission insiste sur la nécessité de coordonner judicieusement les travaux de décapage et l'étude à réaliser par la Cellule Archéologie de la DMS pour éviter que les maçonneries restent sans protection après le décapage. **Elle demande donc de réaliser les relevés archéologiques immédiatement après ces travaux, puis de mettre en œuvre la couche de protection dès que ce relevé sera réalisé.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.