

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 18/PFU/401470
D.M.S. : JFL2278-0017/10/2010-437PU
N/réf. : GM/WSL3.10/s.531
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Chaussée de Stockel, 45. Château et parc Malou. Restauration et réaménagement du site et du château.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Mme Z. Van HAEPEREN à la DU et MM. J-Fr. LOXHAY et Th. WAUTERS à la DMS)

En réponse à votre courrier du 20/12/2012, sous référence, réceptionné le 24/12/2012, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 09/01/2013, nous vous communiquons l'avis conforme **favorable sous réserve** émis par notre Assemblée, en sa séance du 13/03/2013, concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 09/01/2013, la Commission n'avait pu, en effet, se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni. A l'examen des nouveaux documents transmis, la Commission souscrit aux interventions proposées, moyennant les réserves et remarques suivantes.

La CRMS souscrit à la plus grande partie des amendements qui ont été apportés au projet dans le cadre du complément d'étude qu'elle avait demandé. Les modifications au projet qui sont approuvées (voir le détail ci-dessous) doivent encore être intégrées dans les différents documents du dossier (plans, détails, cahier des charges, métré, etc.).
La Commission émet, par ailleurs, encore des réserves sur certains aspects du projet. Les réponses à ces réserves doivent être soumises pour approbation préalable aux gestionnaires du dossier de la DMS.

Les réserves portent sur les points suivants :

- traitement de la grande baie de la façade nord du château : *maintenir la baie telle qu'elle existe tout en l'équipant d'un nouveau châssis.*
- châssis des œil-de-bœuf : prévoir une seule division verticale (au lieu d'une division en 4 parties), telle que visible sur la photo de 1910 de la façade ouest;
- procéder à un essai de dérochage de l'enduit existant (ca. 1 m²) ; associer la DMS à la localisation de l'essai et à sa mise en œuvre; faire approuver les résultats du test par la DMS qui donnera aussi son accord sur la poursuite de l'opération de dérochage.
- dans la mesure du possible, reculer davantage les faux plafonds du 1^e étage des façades , traiter la partie verticale de ces éléments de manière à réduire au maximum leur visibilité depuis l'extérieur ;
- revoir l'éclairage de la terrasse de manière à éviter les spots encastrés dans le sol.

De manière générale, la CRMS se réjouit du contenu du complément d'étude qui a été fourni. Les bureaux d'études ont répondu, point par point, aux questions et remarques que la CRMS avait formulées en sa séance du 09/01/2013.

Le complément d'étude se résume comme suit :

Restauration des façades et toitures :

Châssis :

La CRMS avait souscrit au remplacement des châssis existants par de nouveaux châssis plus performants en chêne, dont les modèles se réfèrent à ceux de la fin du XVIII^e – début du XIX^e siècle. Elle avait toutefois demandé d'améliorer le modèle (mode constructif) de manière à se conformer davantage aux châssis traditionnels ainsi que de revoir les divisions de certains châssis.

Le complément d'étude comprend les réponses suivantes :

- Le modèle des nouveaux châssis a été revu : les châssis « à l'allemande » ont été remplacés par des châssis de facture traditionnelle à gueule-de-loup, équipés de double vitrage. Selon la note explicative, les largeurs des profilés ont été réduites au maximum sans hypothéquer la stabilité des châssis. Différents spécialistes en la matière ont été consultés à ce sujet.

La CRMS accepte les nouveaux détails des châssis. Elle préconise toutefois la réalisation d'un prototype pour permettre d'évaluer jusqu'à quel point les largeurs des profilés peuvent encore être réduites. Le prototype aurait donc des profilés les plus minces possible. Il sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- Le dessin des châssis des lucarnes a été revu comme demandé par la CRMS (division en 4 parties). Il en va de même du châssis de la baie cintrée de la travée centrale du rez-de-chaussée de la façade ouest. Ce châssis a été remplacé par une porte-fenêtre équipée d'une imposte rayonnante divisée en 4 par 2 diagonales). ***La CRMS souscrit aux nouveaux dessins.*** Le choix de supprimer les divisions des ouvrants de cette porte-fenêtre devrait toutefois être motivé davantage.

Dans le complément d'étude, le dessin des châssis des œils-de-bœuf a également été revu. Au lieu d'une division en deux parties (un petit-bois vertical), on propose dans le complément une division en quatre parties. Cette modification n'a pas été motivée dans les nouveaux documents. Or, la photo la plus ancienne de la façade ouest (1910) montre une division en deux. ***La CRMS préconise, dès lors, de prendre comme référence le dessin visible sur la photo de 1910 (division en deux parties).***

- Dans sa demande, la CRMS avait préconisé de retravailler les proportions de la grande baie de la façade nord en s'inspirant de la situation avant la transformation des années 1970. Malheureusement, la situation d'origine n'a pas pu être identifiée avec exactitude. Le seul document qui renseigne la situation avant 1970 est un dessin de l'architecte Tilman de 1968 (baie cintrée située dans la partie haute de la façade). Il ne conviendrait toutefois pas de revenir à cette situation qui serait très pénalisante pour l'éclairage naturel de la cage d'escalier.

Afin de répondre favorablement à la question de la CRMS, les auteurs de projet ont introduit deux propositions pour remodeler la travée centrale de la façade nord : la première option reprend la composition de la travée centrale de la façade sud (baie cintrée surmontée d'une baie rectangulaire) ; la deuxième présente une configuration plus « épurée », à savoir deux baies rectangulaires superposées.

Après examen attentif de ces deux propositions, il s'est avéré qu'aucune des deux variantes serait *in fine* satisfaisante. Dans les deux cas l'éclairage naturel de la cage d'escalier serait, en effet, diminué et aucune des deux variantes n'apporterait de solution adéquate pour cacher les paliers de l'escalier qui est situé derrière cette baie. Dès lors, au stade actuel de la connaissance du bâti et étant donné que l'escalier en béton des années 1970 est conservé dans le cadre du présent projet, ***l'option la plus raisonnable qui se dégage est de maintenir la baie existante. La CRMS préconise, dès lors, de retourner pour ce point à la demande de permis initiale*** (équiper la baie existante d'un nouveau châssis). Elle laisse toutefois à la DMS et aux auteurs de projet l'initiative de poursuivre la réflexion sur l'aspect qu'il conviendrait à donner à ce nouveau châssis (divisions, matériau, etc.).

- Le dessin des grilles de ventilation du soubassement a également été revu : les soupiraux seront équipés de simples barreaudages en acier peint (situation visibles sur d'anciennes photos). ***La CRMS souscrit à cette proposition.***

Elle demande de trouver également un traitement adéquat pour les deux soupiraux qui ont été modifiés lors de l'agrandissement du perron (façade est), tout en veillant à la bonne ventilation naturelle des locaux situés à l'arrière. Ce point sera traité de commun accord avec la DMS,

Enduit :

La Commission avait demandé de procéder à un examen complémentaire et à de nouveaux sondages pour vérifier l'état de l'enduit existant et localiser plus précisément les problèmes qu'il présente afin de se prononcer en pleine connaissance des causes sur la pertinence d'un dérochage et ré-enduisage complet du château.

Dans le cadre du complément, une nouvelle expertise a été effectuée. Celle-ci confirme les conclusions de la première expertise, à savoir la présence d'une microfissuration généralisée de l'enduit existant. Cette pathologie serait due à l'absence de granulats fins indispensables pour rendre l'enduit cohérent. L'expertise complémentaire attire par ailleurs l'attention sur le fait que l'enduit existant a été appliqué en avant-plan des seuils avec tous les risques d'infiltrations d'eau qui y sont liés. Enfin, elle explique que la façade nord apparaît être en meilleur état suite à l'application ultérieure d'une fine couche de cimentage (sans pour autant résoudre le problème de l'enduit existant).

Étant donné que :

- les deux expertises concluent à la nécessité de procéder à un ***dérochage complet de l'enduit existant;***

- cette intervention concerne un enduit peu qualitatif des années 1970,

- le ***ré-enduisage*** avec un enduit plus fin permettrait de remettre les seuils à fleur de façade (hormis pour le corps avant où les seuils débordent légèrement de l'enduit) et rendrait à l'enduit son aspect plus lisse, conformément au langage de l'architecture néoclassique, ***la CRMS souscrit à cette intervention.***

Dans ce cadre, elle prend bonne note du fait que le dérochage sera effectué avec un marteau à aiguilles pneumatique, c'est-à-dire une technique plus douce que le dérochage au burin hydropneumatique. ***La faisabilité et les effets du dérochage doivent toutefois encore être évalués de manière précise sur base d'un essai. Cet essai devra également permettre de constater dans quelle mesure les maçonneries de briques et de pierres seraient éventuellement atteintes par l'intervention. La localisation de l'essai (suffisamment grand et situé à un endroit peu visible, de préférence en façade sud) doit être déterminée de commun accord avec la DMS qui participera à sa réalisation et donnera l'accord définitif sur le résultat et la poursuite de l'opération de dérochage.***

Toiture :

Les interventions en toiture ont été revues de manière à dégager une solution plus cohérente. Les travaux prévus sont :

- la dépose et la récupération maximale des ardoises,
- l'enlèvement de la sous-toiture rigide existante (étanche à la vapeur) y compris les petites lattes qui la fixent sur les chevrons,
- le placement d'une sous-toiture souple et respirant (membrane perméable),
- le placement, sous le voligeage existant, d'une isolation PUR de 20mm,
- le remplacement des voliges altérées (estimées à 40%) ;

La CRMS souscrit à la nouvelle proposition. Elle s'interroge toutefois sur l'utilité d'intégrer une sous-toiture souple dans le complexe de toiture. Elle demande de mieux motiver le placement de ce dispositif auprès de la DMS.

Aménagements intérieurs

En réponse à la remarque sur la visibilité depuis l'extérieur des nouveaux faux-plafond qui seront placés à l'intérieur, l'auteur de projet propose de respecter un retrait de 60 cm des façades de ces plafonds aux étages. Au rez-de-chaussée, les faux-plafond s'aligneraient sur les linteaux des baies. La CRMS demande de vérifier si cette distance peut être augmentée. Elle préconise d'également respecter une distance par rapport aux aies au rez-de-chaussée. En outre **les parties du faux-plafond qui se situent face aux baies devraient être traitées de manière à atténuer leur impact visuel (profil oblique, teinte foncée, etc.).**

Aménagement des abords immédiats du château et du parc

En ce qui concerne l'aménagement des abords, un effort considérable a été effectué pour rencontrer l'ensemble des remarques et recommandations qui avaient été formulées dans la demande de complément d'étude. **Dès lors, la Commission approuve la majorité des amendements qui ont été apportés au projet de réaménagement du site.** Les nouvelles propositions doivent cependant encore être représentées sur des plans à grande échelle. Ces plans, ainsi que les détails d'exécution et les adaptations qu'il convient d'apporter aux cahiers des charges et métrés seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Les points qui ont été modifiés dans le cadre de la demande de complément d'étude se résument comme suit :

- la possibilité de créer une liaison directe pour PMR entre la cour d'honneur et la grande terrasse de la façade ouest (pour éviter que les PMR passent par le parking pour atteindre la cour) a été étudiée. Il en résulte que la création d'une rampe, telle que suggérée par la CRMS, n'est pas possible car celle-ci devrait avoir une longueur de 35 m. Dès lors, une solution alternative est proposée. Il s'avère, en effet, que le marronnier d'Inde, qui existe près de la façade sud, devrait être abattu à court terme car il présente une grosse faiblesse mécanique à son pied. Dès son abattage, on pourrait créer un nouveau chemin, accessible aux PMR, entre le chemin qui mène vers le parking et la cour d'honneur. **La CRMS souscrit à cette proposition tout en demandant que, lorsque sa stabilité n'est plus garantie, le marronnier sera abattu dans les règles de l'art, après délivrance d'un permis unique en bonne et due forme.** Les détails de l'aménagement du nouveau chemin devront être précisés à cette occasion.

- L'aménagement de la terrasse a été fortement simplifié. Dans la nouvelle proposition, la terrasse se présente comme un grand « socle » qui se développe sur toute la largeur de la façade arrière tout en incluant les aménagements latéraux. La différence de niveau dans le terrain est résolue par la création de deux marches. Le chemin devant la terrasse suivra les niveaux du terrain existant.

La Commission souscrit à la nouvelle proposition (plan 03/10 du complément).

- le tracé des nouveaux chemins a été revu pour se rapprocher davantage de la situation historique de référence (plan Popp) et selon les recommandations formulées dans la demande de complément:

- . Un des deux chemins destinés à faire la connexion avec le chemin situé dans la partie boisée (côté nord) a été supprimé.
- . Lors de la visite du 26/02/13 le tracé du chemin vers le bassin a été piqueté en présence de la DMS. Ce nouveau chemin respecte au mieux la présence des arbres et son tracé rejoint le chemin situé autour de l'étang près du puits (source).
- . Le deuxième chemin vers le parking a été supprimé ; le maintien du chemin existant s'est cependant avéré impossible (il n'arrive pas au bon niveau à hauteur de la terrasse). On propose, dès lors, de créer un seul nouveau chemin entre le parking et le château. Son tracé a également été piqueté *in situ* et en présence de la DMS.

La Commission souscrit à ces nouvelles propositions(plan 03/10 du complément).

- Il a été précisé que la fontaine de la cour d'honneur serait utilisée comme bac de plantation (planté de buis). **La CRMS prend note de cette proposition et ne s'y oppose pas.**

- L'éclairage du site a été revu tout en proposant les dispositifs suivants :
- . éclairage de la terrasse par des luminaires encastrés dans le sol;
 - . éclairage du chemin vers le parking par des balises.

Les chemins vers l'étang ne sont plus éclairés.

La CRMS accepte le projet d'éclairage amendé, hormis les spots encastrés dans le sol qu'on prévoit pour éclairer la terrasse. Ce type d'éclairage entraînerait un effet trop « dramatisant » du château et aurait un effet éblouissant pour les utilisateurs. **L'étude de l'illumination de la terrasse devrait être poursuivie de commun accord avec la DMS et tout en veillant au bon équilibre entre la mise en valeur de la façade ouest du château et l'utilisation nocturne de la terrasse.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Th Wauters – par mail à M. P. Piéreuse, Th. Wauters, M. Muret, I. Leroy, L. Leirens , N. De Saeger, Commission de Concertation de Woluwé-Saint-Lambert.