



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety WAKNINE**  
Directrice générale  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 22232-0010/03/2016-385 PU (corr. : C. Jacques)  
Réf. DU : 02/PFU/606658 (corr. : T. Petit Jean)  
Réf. CRMS : AA/EB/AUD20018\_639\_Trois\_Fontaines  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : AUDERGHEM. Chaussée de Wavre, 2241 – Château des Trois Fontaines

Demande de permis unique portant sur la restauration du château, le réaménagement de ses abords et la création d'une station d'épuration

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 23/05/2019, reçu le 24/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/06/2019.

Étendue de la protection

Le château forestier des Trois Fontaines est classé comme monument par l'arrêté du 19/11/1986. Le bâtiment est également repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural et se trouve en ZICHEE. Il se situe en recul de l'axe structurant de la chaussée de Wavre, à proximité directe du site classé de la Forêt de Soignes. Le site se situe également en zone Natura 2000 et une partie du terrain impacté par la demande (le chemin d'accès) appartient à la Réserve naturelle des Trois Fontaines (arrêté du 27/04/1992).

Historique et description du bien

L'origine du nom « Trois Fontaines » se trouve dans la présence des nombreuses sources environnantes. Sur le site étudié, la nappe phréatique affleure par endroits, d'où la présence de marécages et d'un étang entourant historiquement tout le bâtiment. Plus ancien des cinq châteaux de la commune d'Auderghem, celui des Trois Fontaines témoigne de l'architecture forestière médiévale.

Les premières sources d'archive mentionnant le lieu datent de **1329**. Cependant une occupation antérieure n'est pas à exclure. Pavillon de chasse des Ducs de Brabant au **XIV<sup>ème</sup> siècle**, il évolue en château-prison au **XV<sup>ème</sup> siècle**. Cette affectation perdure jusqu'au **XVIII<sup>ème</sup> siècle**. **À la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle**, le château est victime d'un incendie et de pillages. Ce dernier est rapidement reconstruit pour pouvoir servir à nouveau de prison. **En 1786**, le château perd sa qualité de prison officielle et ne peut alors être utilisé comme prison que de manière temporaire. C'est un château-ferme-prison. **En 1822**, le château est abandonné en raison de la dangerosité de son état. **En 1825-1828**, le donjon est démantelé et les pierres vendues pour rénover/reconstruire les maisons aux alentours. **En 1906**, le domaine est transmis dans un état vétuste à l'État belge. **En 1973**, une ASBL (Conseil de trois fontaines) est créée afin de sauver le château. Elle s'engage à supporter les frais liés à l'aménagement d'une salle d'exposition. De grands travaux sont engagés, dérochage/sablage des façades, remplacement des châssis et mise en place de nouveaux contours de baie en pierre, mise en place de

1/8



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

6 nouvelles lucarnes, réfection des toitures, nouveau pavage des abords, destructions des appentis, enlèvement des clôtures de béton, aménagement d'un logement pour gardien, etc.

Jusqu'à il y a peu, le bâtiment était occupé par Bruxelles-Environnement. Aujourd'hui, le bâtiment est inoccupé et présente des problèmes sanitaires (vétusté de toiture, problème hydraulique des sols). Les caves du site sont régulièrement inondées et doivent être pompées en continu.

#### Historique de la demande

**Début 2015**, le bien a fait l'objet de travaux d'urgence de mise hors eau (démontage de la couverture en tuile et remplacement par une bâche provisoire). Les ruines du donjon accolées au bâtiment ont également été couvertes d'une bâche afin de limiter leur dégradation. Le dossier a ensuite fait l'objet de plusieurs réunions (comité d'accompagnement) et visites préalables en présence de la Régie Foncière, Bruxelles-Environnement, la DMS (actuelle DPC) ainsi que les auteurs de projet.

**Le 29/01/2016**, un permis (**02/PFU/586492**) a été délivré pour la 1<sup>ère</sup> phase du projet. Dispensé de l'avis de la CRMS, il portait sur les points suivants :

- Restaurer la toiture du Château des Trois Fontaines ;
- Restaurer et/ou reconstituer les 6 lucarnes et rationaliser les étanchéités et les écoulements des eaux ;
- Traiter les murs gouttereaux et stabiliser les maçonneries sous pannes sablières ;
- Réparer le réseau d'évacuation des eaux de pluies ;
- Restaurer à l'identique le pont d'accès surplombant le cours d'eau.

#### Analyse de la demande

La présente demande porte sur la restauration de l'ensemble du château à l'exception de la couverture restaurée lors de la phase précédente. Les façades et murs intérieurs seraient restaurés et partiellement badigeonnés à l'extérieur. Les structures portantes seraient stabilisées, et certains planchers reconstitués. Une nouvelle circulation intérieure plus rationnelle est prévue ainsi qu'un mobilier intégrant les techniques et sanitaires. Les abords et chemins d'accès seraient renouvelés en respectant les recommandations de Bruxelles-Environnement. Un système d'épuration d'eau est également prévu. Du point de vue affectation, la fonction culturelle serait maintenue (salle de séminaire, accueil de classes vertes ou de départs de promenades) en y ajoutant la possibilité d'offrir un espace de vente (librairie + petite restauration type salon de thé). Vu la situation en zone de réserve naturelle, des éléments d'accueil pour les animaux (petits oiseaux, chiroptères, abeilles) seraient maintenus et/ou ajoutés en concertation avec Bruxelles Environnement.

#### 1. Enveloppe extérieure

##### **a. Les maçonneries**

Les murs extérieurs sont réalisés en maçonneries de briques et de pierres. Ces briques ont été altérées par des infiltrations d'eau. La présence de sels hygroscopiques est aussi à déplorer, parfois en fortes teneurs mais sans pour autant poser de problèmes importants. Elles ont aussi subi des dégradations liées aux cycles de gel-dégel.

L'analyse sanitaire met en évidence toutes les pathologies et identifie quelques propositions de traitement. Celles-ci consistent notamment en l'application d'un badigeon et en la mise en œuvre d'un drainage (permettant la lutte contre l'humidité ascensionnelle). Préalablement, des opérations de nettoyage et restauration (nouvelles briques, mortier de restauration) sont prévues.

Concernant le donjon, ses vestiges sont couverts de végétation. Les maçonneries ont fortement été endommagées par les racines. Les ruines sont une zone d'infiltration importante pour le

2/8



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

bâtiment encore sur pied. Aucune prescription détaillée n'est donnée sur le plan et dans le cahier des charges.

**b. Les menuiseries**

L'état des châssis des baies extérieures est apparemment satisfaisant mais ne répond pas aux exigences en termes de confort thermique et de sécurité. C'est pourquoi il est prévu de réaliser plusieurs opérations spécifiques pour améliorer les performances, à savoir intégration d'un verre feuilleté, d'où renouvellement des petits bois, et adaptation ponctuelle de certains profilés. Un maclair serait ajouté pour améliorer l'étanchéité et permettre l'ajout d'un système de fermeture (crémone). Les linteaux seraient traités et renouvelés avec des linteaux en béton et/ou en briques.

2. Aménagements intérieurs

**c. Espaces intérieurs**

Plusieurs aménagements sont prévus, notamment un lieu d'accueil avec kitchenette, un WC PMR (au rez-de-chaussée) et aux étages, des WC ainsi que des lieux polyvalents. Sous la toiture, un meuble bibliothèque est installé au droit du dernier niveau. Les circulations sont complètement revues. Deux escaliers en pierre sont conservés. Un nouveau bloc/meuble est implanté au centre du bâtiment. Il permet de regrouper toutes les fonctions techniques et circulatoire.

**d. Planchers**

Le projet prévoit des interventions conséquentes sur les planchers.

- **Complexe 1** : plancher sur terre-plein datant des années 1970 remplacé par un complexe étanche, isolant et stable composé d'un remblai en sable stabilisé, d'une membrane nopée, puis d'une dalle en béton sur sol, d'un isolant puis d'une chape. Le revêtement sera du type carrelage.
- **Complexe 2** : plancher sur voûte maintenu et stabilisé (remplacement de la couche de sable stabilisé). Le revêtement sera du type carrelage (soit neuf soit récupéré).
- **Complexe 3** : plancher sur voussettes dont la couche d'égaline et les revêtements vinyliques seront renouvelés par une nouvelle chape de compression, puis une égaline et un revêtement linoléum.
- **Complexe 4** : planchers en bois caractérisés par une pose sur des poutres-maîtresses (en chêne, d'origine) et sur les entrants des fermes : les planchers seront complètement renouvelés pour réaliser le complexe composé d'une isolation acoustique, une finition en chêne et un faux-plafond (permettant le passage des techniques).

Le cahier des charges prévoit des couches de sable stabilisé à base de ciment.

Concernant le complexe 4, le cahier des charges mentionne que les nouvelles gîtes prendront appui sur les poutrelles métalliques ou les poutres en béton.

Les abouts des poutres maîtresses seront restaurées avec de la résine. Des renforcements de ces pièces sont aussi prévus.

**e. Murs et plafonds**

Les murs seront traités avec un enduit à la chaux.



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

**f. Techniques spéciales**

Les équipements à intégrer dans le bâtiment correspondent à des prises, des radiateurs électriques, des points lumineux, des alimentations sanitaires pour les équipements. Le cahier des charges prévoit l'encastrement de tous ces équipements.

La plupart des techniques sont regroupées dans le bloc installé au centre du bâtiment.

Les trous de boulins sont destinés d'une part, à servir de nichoirs et d'autre part, à intégrer des grilles de ventilation. Elles sont à associer aux cheminées et à une extraction en toiture (ventilation de type C+).

3. Aménagement des abords

**g. Chemins d'accès**

Le projet prévoit des chemins d'accès en gravier de porphyre. Un chemin principal carrossable est dessiné du portail d'entrée jusqu'au donjon. Il est rapporté dans l'historique que le donjon était traversé d'un passage carrossable. Le projet de cheminement prévoit de redessiner ce chemin entre les massifs restants, tel une évocation. Un chemin secondaire est aménagé jusqu'à la porte d'entrée et fait le tour du bâtiment. Le chemin carrossable ne serait utilisé qu'occasionnellement pour approvisionner les lieux (les activités).

**h. Clôture**

Actuellement des clôtures métalliques vertes délimitent le site. Le projet prévoit de les remplacer par des fascines vivantes (haies faites de branchages de saule prenant racine dans le temps) afin de retenir les eaux et de favoriser la biodiversité du site.

**i. Restauration du pont**

La restauration du pont prévoit le retrait des murets en moellons de porphyre afin de retrouver le profilé original du pont. Après la démolition du revêtement existant. Le tablier actuel sera démolé. Le nouveau revêtement sera réalisé avec des graviers de porphyre. Les impétrants seront intégrés dans le nouveau tablier. Des garde-corps contemporains seront placés à l'emplacement des murets démontés. Une des voûtes du pont a été remplacée par un tuyau en béton préfabriqué. Le projet prévoit de re-maçonner la voûte sur le modèle de celle présente de l'autre côté du pont (arc de décharge).

**j. Éclairage**

Actuellement, le chemin d'accès du château est éclairé avec 4 luminaires blancs à la vapeur de mercure. Cet éclairage n'est pas du tout adapté car il consomme beaucoup d'énergie. De plus, la lumière blanche attire les insectes et dévalue indirectement les milieux adjacents non éclairés. Le reste du site est non éclairé depuis au moins dix ans.

Le projet prévoit de remplacer cet éclairage extérieur par des luminaires à LED de couleur ambrée dirigée vers le bas :

- 1 applique murale au-dessus de la porte d'entrée ;
- 3 balises le long des restes de l'ancien donjon ;
- 10 balises le long du chemin d'accès

**k. Gestion des eaux**

Le projet prévoit la mise en place d'une station d'épuration des eaux usées et fécales afin d'assainir les eaux qui se déversent dans le ruisseau : station d'épuration de 16,5 équivalents-



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

habitants (274 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers – présence d'un Horeca, maximum 100 personnes en même temps). Cette station d'épuration sera placée au droit de l'actuelle fosse de récolte et de relevage maçonnée située à une trentaine de mètres à l'est du bâtiment. Les anciennes conduites d'eau seront remplacées par de nouvelles.

Avis

1. Enveloppe extérieure

**I. Les maçonneries**

La CRMS déduit de l'information selon laquelle la nappe se trouve en permanence au-dessus du niveau du sol de la cave que les fondations du bâtiment ont toujours eu les pieds dans l'eau. Elle s'inquiète donc des conséquences structurelles potentiellement négatives de la mise en place d'un drainage périphérique qui modifierait profondément les conditions de conservation des bases de mur. Elle demande donc que soit étudié l'impact de cette intervention sur la stabilité du bâtiment. Le drain pourrait ainsi être uniquement installé en prenant en compte le tracé des eaux pour réduire les inondations dans la cave mais sans pour autant complètement modifier le comportement structurel des fondations. Vu que la cave ne sera pas affectée, elle serait 'sacrifiée', c'est-à-dire qu'elle pourrait être humide voire inondée à certains moments. Du point de vue du détail 33A, la mise en œuvre d'une membrane étanche contre le mur pourrait être abandonnée au profit d'une couche de mortier d'assainissement à base de chaux. La couche de mortier d'assainissement pourrait être appliquée sur les murs enterrés et être couverte au droit du soubassement en pierre d'une couche de finition. Idéalement, la couche de mortier d'assainissement est aussi à appliquer sur la face intérieure. Ce point devrait être examiné avec des spécialistes.

Par ailleurs, les opérations de nettoyage sur les ouvrages en briques altérées sont particulièrement délicates vu l'état des briques. La CRMS demande donc que certaines techniques mentionnées dans le cahier des charges (sablage) soient éprouvées afin de vérifier qu'elles assurent la préservation des matériaux.

En ce qui concerne le badigeon, la CRMS est d'avis qu'il doit couvrir la totalité des façades, hors soubassement en pierre, tant pour des raisons historiques que pour des raisons techniques, mais demande de s'assurer que d'un point de vue technique, l'application d'un mortier d'assainissement (en fonction de l'approfondissement de l'étude sur le drainage) n'est pas à prévoir pour garantir la préservation des ouvrages (murs enterrés, soubassement).

De plus, l'Assemblée demande de respecter les conditions suivantes :

- Les mortiers de pose et de jointoyage ne contiendront pas de ciment ni d'autre adjuvant ;
- Les briques et pierres de remplacement seront soumises pour approbation au représentant de la DPC ;
- La teinte du badigeon sera soumise pour approbation au représentant de la DPC.

*Quant au donjon, il fera l'objet du traitement suivant :*

- Enlèvement des végétations
- Traitement des maçonneries avec un biocide soumis pour approbation au représentant de Bruxelles Environnement
- Comblements locaux des cavités par les moellons conservés dans la cave
- Rejointoyage au mortier de chaux
- Réalisation d'un glacis de chaux pour une évacuation plus facile des eaux



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

**m. Les menuiseries**

La CRMS ne s'oppose pas au remplacement du vitrage et des petits bois. Le dessin actuel des profilés des petits bois ne facilite pas le rejet de l'eau et permet donc la stagnation qui pourrait à long terme endommager les boiseries. Le nouveau dessin semble plus adapté pour une bonne évacuation de l'eau. L'ajout d'un maclair et d'une crémone améliore la situation existante propice aux intrusions. Cependant, les opérations proposées pour maintenir et pour adapter les menuiseries extérieures semblent ambitieuses alors que les menuiseries ne présentent pas un intérêt patrimonial spécifique et datent des interventions des années 1970. Dès lors, la CRMS pourrait accepter un renouvellement plus conséquent des menuiseries. Les détails pourraient être simplifiés du point de vue des moulures, des profilés et des quincailleries. Dans ce cas, les plans d'exécution devront être soumis pour approbation au représentant de la DPC.

4. Aménagements intérieurs

**n. Espaces intérieurs**

Les propositions n'appellent pas de remarques sauf les points suivants :

- d'après les plans, il semble que l'aire de rotation de 150 cm dans le WC PMR ne soit pas atteinte. Ce point reste à confirmer précisément. Si c'est en effet le cas, le choix d'un évier de plus petite taille et/ou son implantation à un autre endroit dans le local permettrait d'y parvenir ;
- si les structures portantes (poutres maîtresses) sont maintenues, une vérification de la capacité portante requise pour reprendre les charges dues au meuble bibliothèque et celles dues à la présence des occupants est à réaliser ;
- Les portes de prison seront, dans la mesure du possible, intégrées au projet de restauration. Leur nouvel emplacement sera soumis pour approbation au représentant de la DPC.

**o. Planchers**

Au droit des sols sur terre (**complexe 1**), l'option consistant à mettre en œuvre une dalle en béton avec chape de ciment puis revêtement carrelé correspond à une mise en œuvre contemporaine. Toutefois, considérant les remarques formulées concernant le drainage périphérique et la nécessité éventuelle de maintenir une certaine humidité des fondations, la réalisation d'une dalle à la chaux-hérisson garantissant le drainage en cas de remontées d'eau pourrait être plus adéquate.

Les propositions relatives aux **complexes 2 et 3** n'appellent pas de remarques si ce n'est le fait de privilégier des produits à base de chaux (pas de chape en ciment). La CRMS demande d'approfondir les propositions compte tenu de la spécificité du bâtiment (bâti ancien, climat intérieur, comportement à la dilatation/mouvements,...).

Concernant les planchers du **complexe 4**, le cahier des charges mentionne un sous-dimensionnement, des réparations d'about de poutres maîtresses d'origine et des renforcements mais ceux-ci ne sont pas détaillés. Si ces poutres sont bien d'origine, les interventions les concernant méritent d'être précisées davantage. Le cahier des charges mentionne aussi des poutres en béton et des poutrelles mais leur localisation n'est pas fournie. Il conviendrait donc de fournir davantage de précisions sur les interventions relatives au complexe 4. Dans tous les cas, les abouts de poutres reconstitués à la résine seront réalisés avec la technique du coffrage perdu de manière à ce que les éléments visibles soient le bois et non la résine. Le raccord avec la poutre existante devra être soigné, le bois du coffrage sera de même essence et d'aspect visuel similaire que le bois de la poutre réparée.



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

De manière générale, un plan des zones à démonter des complexes de sol sera soumis pour approbation au représentant de la DPC.

**p. Murs et plafonds**

Les propositions n'appellent pas de remarques.

**q. Techniques spéciales**

La CRMS soutient la transformation des trous de boulins en nichoirs. Par ailleurs, en ce qui concerne l'encastrement des alimentations et des équipements, elle suggère de privilégier une pose en applique (soignée, dans des fourreaux ou uniquement insérée dans les enduits à la chaux) pour éviter de réaliser des saignées dans les murs anciens.

5. Aménagement des abords

**r. Chemins d'accès**

La Commission estime que les chemins projetés sont peu invasifs et favorisent la perméabilité du site. Elle soutient l'idée de maintenir une trace des chemins évoqués sur la gravure de 1724.

**s. Clôture**

L'assemblée est favorable au remplacement des clôtures métalliques par des fascines vivantes.

**t. Restauration du pont**

La CRMS soutient l'intervention sur le pont qui vise à revenir à un état historique. Elle ne s'oppose pas à la pose de garde-corps contemporains et est bien consciente de la nécessité de ces derniers. Cependant, elle demande à ce que le modèle soit soumis à la DPC pour approbation avant la pose.

**u. Éclairage**

La CRMS se réjouit de l'enlèvement du système actuel d'éclairage nuisible à la faune du site. Elle note que les dispositifs proposés se veulent plus respectueux que les précédents mais dénonce encore leur nombre, et leur intensité notamment à proximité du bâtiment où la pollution lumineuse est pour le moment complètement absente. C'est pourquoi, vu le caractère naturel exceptionnellement préservé du site l'Assemblée s'oppose fermement à l'installation du type d'éclairage extérieur proposé. Les horaires d'exploitation du site prévoyant une fermeture du bâtiment et de la réserve à la tombée de la nuit, cet éclairage ne semble en outre pas nécessaire. Seule serait acceptable une applique murale, de faible intensité et dirigée strictement vers le bas, pour l'entrée du château. Pour les balises, la CRMS demande que l'avis de Bruxelles Environnement soit rigoureusement suivi dans les objectifs de conservation Natura 2000.

**v. Gestion des eaux**

La Commission n'est pas favorable au mélange des eaux de pluie/ruissellement/drainage aux eaux fécales et usées. Par ailleurs, elle s'oppose aux rejets de la station d'épuration dans le ruisseau car cette pratique est contraire à l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature qui interdit de procéder à des rejets artificiels d'eau, de produits chimiques, de déchets organiques ou de trop-plein de fosses septiques dans les eaux de surface ou les eaux souterraines d'une réserve naturelle. En outre, le site est susceptible d'être inondé et il est indispensable de réduire l'eutrophisation des eaux de surface environnantes. L'Assemblée demande donc que soit étudiée la possibilité d'établir une liaison à l'égout :



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

- soit à la Chaussée de Wavre puisque le projet prévoit la réfection du chemin d'accès reliant la Chaussée de Wavre au site du Château des Trois Fontaines ;
- soit aux infrastructures sportives proches (250 à 300 m) ;
- soit à la Rue René Christiaens à l'arrière du site.

De plus, la CRMS suggère la récupération de l'eau du puits existant ou d'un nouveau puits afin d'alimenter les sanitaires et de subvenir aux besoins en eaux sanitaires/d'arrosage/de nettoyage.

La CRMS émet donc un **avis favorable sous réserve** de respecter les conditions détaillées ci-dessus.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Jacques ; BUP-DU : T. Petit Jean ;  
BE : Mr B. Van der Wijden ([bvanderwijden@environnement.brussels](mailto:bvanderwijden@environnement.brussels))