

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

V/réf. :
N/réf. : AVL/GM/WMB2.10/s.365
Annexe : 1 dossier (suit)

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charle-Albert, 5-7. Château Charle-Albert. Restauration-rénovation du château, construction d'un immeuble de bureaux et aménagement des abords. Demande de permis unique. Avis conforme.

En réponse à votre lettre du 9 février 2005, qui nous est parvenue le 11 février 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 2 mars 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

Les façades et toitures du château Charle Albert ont été classées comme monument et l'ensemble formé par le château et ses abords a été classé comme site le 8 août 1988. La propriété a ensuite été reprise en Zir au PRD, puis protégée comme zone Natura 2000. Dans l'état actuel des choses, aucun de ces statuts ne prévaut sur les autres. Le projet qui est à l'examen actuellement a privilégié le parti de s'inscrire dans la Zir dont le programme a évidemment des conséquences directes difficiles à concilier avec les deux niveaux de protection dont le même site bénéficie (classement et zone Natura 2000), puisqu'il en autorise la construction.

C'est dans ce contexte difficile que la CRMS est interrogée. Elle a longuement réfléchi à la question, en la replaçant principalement dans le cadre patrimonial et légal de l'arrêté de classement du 8 août 1988, sans négliger pour autant les deux autres aspects du problème.

L'importance du château Charle Albert dans l'histoire de l'architecture nationale et internationale comme bâtiment phare du style néo-Renaissance flamand, c'est-à-dire d'une expression architecturale spécifique à la Belgique en fait un bâtiment emblématique et exceptionnel. La CRMS a estimé que le château méritait d'être sauvé à tout prix. Exceptionnellement, la CRMS en accepte le principe, non sans difficulté. Elle émet donc un avis conforme favorable sous réserve sur la demande de permis unique portant sur la construction d'un immeuble de bureau dans le site classé, sur le réaménagement du site, sur la restauration du château et sa reconversion en bureau.

Les réserves qui accompagnent l'avis de la CRMS portent à la fois sur les travaux de restauration des façades et toitures du château qu'il s'agit de traiter en manière telle que cette construction conserve précisément l'intérêt pour lequel elle a été classée. Elles portent aussi sur la nouvelle construction, en particulier dans sa relation au château et au site classé, ainsi que sur le réaménagement de ce dernier.

La nouvelle construction :

- Tel que présenté dans le projet, l'interface (la relation) essentielle du nouvel immeuble avec le site classé est l'étage de parking mi enterré qui en constitue le rez-de-chaussée. La Commission estime que la moindre des choses serait qu'une attention toute particulière soit accordée à cette interface et que le site classé guide la réflexion sur le traitement et l'usage de ce rez-de-chaussée.
- Par ailleurs, bien que le gabarit du nouvel immeuble soit inférieur à celui des toitures du château, la masse construite sera très présente en raison de l'homogénéité de l'édifice.
- Enfin, la liaison du nouveau bâtiment avec le château classé est effectuée de manière « réversible » sur le plan matériel, mais à l'aide d'un appendice qui constitue une intervention très dommageable sur le plan visuel, non seulement par rapport à la façade concernée mais par rapport à la perception globale du château qui perd ainsi son autonomie.

Les réserves dont la CRMS assortit son avis favorable permettent de rencontrer ces différents problèmes et de les résoudre d'une manière plus satisfaisante. La Commission demande :

- d'enfoncer dans le sol le demi-niveau de parking formant le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment de manière à diminuer sa hauteur totale d'autant.
- de poursuivre la réflexion sur les fonctions et le traitement du rez-de-chaussée de cet immeuble en relation avec le site classé
- de renoncer à toute liaison apparente entre le château et la nouvelle construction de manière à conserver à chacun des deux édifice son intégrité et son autonomie (une liaison souterraine peut être aménagée). Les aménagements des abords de la façade arrière seront donc à revoir en conséquence, en collaboration avec la DMS.

Le réaménagement du site :

Le site a été évalué dans sa dimension biologique et écologique, ce qui a mis en évidence, de façon logique, la valeur écologique inférieure de la clairière à l'arrière du château, occupée par une friche rudérale.

L'évaluation phytobiologique du site a été effectuée sur base de critères précis. Si, de façon partielle, la DMS en souligne le bilan positif, il faut cependant rappeler que le projet nécessitera l'abattage de 6 grands arbres (1 gros tilleul, 3 hêtres pourpres quasi centenaires, un hêtre d'une soixantaine d'années) en raison de l'empiètement des terrassements sur leurs racines, ce qui constitue une intervention pour le moins regrettable dans une zone Natura 2000. Ne peut-on réduire là l'emprise des travaux ?

La CRMS relève que le dossier ne comporte pas **d'évaluation paysagère**. Cette situation est anormale vu l'impact extrêmement important de la nouvelle construction (3.500 m² hors sol, sans compter les sous-sol importants) sur le site classé et à proximité immédiate du château Charle Albert. En effet, la CRMS fait observer que le classement du château et de ses abords comme monument historique n'est pas une question moins importante que l'inscription du site en zone Natura 2000. L'impact de la nouvelle construction sur cet ensemble classé mériterait donc d'être évalué avec tout autant de précision. A ce sujet, l'étude d'incidence est donc incomplète.

Le projet prévoit le réaménagement de jardins contemporains aux accents historiques. Dans l'ensemble, il ne s'agit pas à proprement parler d'une restauration mais plutôt d'évocations d'une situation donnée de ces jardins dans le passé, agrémentée de quelques notes contemporaines. Vu l'ensemble du bouleversement du site, cette question passe au second plan. Le problème du site, en effet, n'est évidemment pas celui de l'éventuelle restauration ou de l'interprétation des jardins dans leur situation fin XIXe siècle mais celui de sa nouvelle occupation.

Dans ce contexte précis, la CRMS attire l'attention des décideurs sur les problèmes de circulation automobile (notamment avenue Charle Albert) qui découleront inévitablement de cette nouvelle occupation des lieux et demande que ce problème soit solutionné en étant respectueux du caractère des lieux et de la proximité de la forêt de Soignes.

Par ailleurs, la CRMS assortit son avis conforme favorable sur l'aménagement du site d'une série de réserves. Elle souscrit aux remarques suivantes qui ont été formulées par la DMS :

- La CRMS préconise d'utiliser en lieu et place de l'asphalte ou du béton pour les voies carrossables, des pavés de pierres naturelles.
- La couleur des grilles d'entrée, à restaurer à l'identique, doit encore être définie et soumise à l'approbation de la DMS.
- La CRMS demande de recouvrir les deux escaliers de la cour d'honneur par une pierre naturelle, et non par un cimentage comme proposé.

- Le problème du déblai des terres qui doivent être évacuées afin d'implanter un parking souterrain doit être étudié de commun accord avec la DMS.
- La CRMS insiste sur la protection des arbres à conserver, tant au niveau des troncs que des couronnes, ainsi que du système racinaire. La stricte application du C.C.T.2000 est exigée, l'arrachage des racines lors du déblaiement à l'aide d'une mini grue est proscrite, les travaux proches des arbres doivent être faits manuellement.
- L'éclairage extérieur n'est pas prévu sur les plans, malgré les postes décrits dans le cahier des charges. Cet aspect doit faire l'objet d'une autre demande et d'une autorisation séparée.

La restauration du château et sa reconversion en bureaux.

La restauration du château et sa reconversion en bureaux ont déjà fait l'objet de plusieurs avis de la CRMS, notamment les avis conformes émis en séance du 21 août 2003 et du 7 mai 2003. Suite à ces avis un permis patrimoine a été délivré le 12 juin 2003 autorisant les travaux de rénovation et de restauration, à condition d'appliquer strictement les réserves formulées par la CRMS dans ces avis. Le dossier de permis unique qui fait l'objet de l'actuelle demande comprend également la restauration et la rénovation du château, sur base d'un dossier quasiment identique à celui qui avait été examiné en 2003. Selon le dossier, les suggestions et observations émises par la CRMS dans le cadre du permis patrimoine sont intégrées dans le nouveau dossier. Or, la CRMS constate que les plus importantes réserves formulées dans les avis conformes précités restent d'application et ne font pas l'objet de réponses adéquates ou complètes. Ces réserves portaient essentiellement sur les enduits, les châssis, ainsi que sur des aspects concernant les toitures, les structures intérieures et les abords. Dès lors, la CRMS émet un avis favorable sous réserve sur la rénovation et la restauration du château, à condition que des réponses **pertinentes à toutes les réserves des avis conformes émis antérieurement** (avis repris en annexe) soient soumises à la DMS. Elle demande à la DMS d'être particulièrement attentive aux questions des châssis et enduits, ainsi qu'au problèmes qui y sont liées. Ainsi, notamment, la conservation des parties cohérentes des enduits et la restitution des parties irrécupérables doit aller de pair avec l'utilisation de peintures compatibles (pas de peinture acrylique).

La CRMS veut encore souligner ici que la précision des interventions de restauration a d'autant plus d'importance dans ce dossier que le château est un témoin exceptionnel de mises en œuvre très particulières et rares, comme expliqué ci-dessus. Cette caractéristique a constitué un élément d'évaluation très important dans le choix effectué par la CRMS de rendre le présent avis favorable sous réserve.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : AATL -DMS