

M. P. CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : mvh 2272-0001/01/2009-197PU
N/Réf. : gm/MSJ2.4/s.477
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Ferme-château du Karreveld. Restauration des toitures.
2e Avis de principe de la CRMS.
Dossier traité par Manja Vanhaelen.

En réponse à votre lettre du 20 avril 2010 (envoyé par mail) et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 avril 2010, notre Assemblée a émis l'avis de principe suivant.

En sa séance du 6 mai 2009, la CRMS avait émis un 1^e avis de principe portant sur la rénovation de la toiture de la grange du château du Karreveld, pour laquelle on proposait de remplacer entièrement la couverture existante en ardoises de Fumay par des nouvelles ardoises noires et d'y ajouter une isolation par l'extérieur. Dans son avis, la Commission s'était interrogée sur l'état de conservation des ardoises et sur la nécessité de procéder à un remplacement complet. Dans un souci de cohérence de l'ensemble, elle avait, par ailleurs, posé une question sur le traitement des autres toitures.

Depuis ce premier avis de principe, plusieurs réunions de travail ont été organisées durant lesquelles la restauration des toitures et différentes options envisagées à cet égard ont été discutées avec les représentants de la CRMS, le gestionnaire du dossier à la DMS, les auteurs de projet et le maître de l'ouvrage (Beliris). Suite à ces réunions, 3 options ont été dégagées pour la restauration/rénovation des toitures de l'ensemble de bâtiments de la ferme-château du Karreveld. Ces trois options, qui sont aujourd'hui soumis à l'avis de la Commission, se résument comme suit.

Option 1 : La dépose des ardoises de Fumay dans l'optique de les récupérer au maximum. Les ardoises récupérées seraient replacés sur les versants des toitures que l'on perçoit d'un seul coup d'œil (côté cour). Les autres versants (côté « extérieur », donnant sur le site) seraient recouverts de nouvelles ardoises de Penrhyn, qui présentent la même teinte rosée que celles de Fumay mais qui sont un peu plus épaisses. Selon une expertise jointe au dossier (rapport du Professeur honorifique de l'Université de Gand J.-P. Cnudde), on pourrait récupérer environ 80% des ardoises existantes. Cette option permettrait donc également de constituer un stock d'ardoises de Fumay pour parer aux futures réparations des versants couvertes par ces ardoises.

Option 2 : Le remplace complet des couvertures en ardoises de Fumay par un revêtement en ardoises « classiques » de couleur noire (type aTg/H599).

Option 3 : Lors des réunions préalables, il a été demandé d'étudier une troisième option, à savoir le recouvrement de certains bâtiments secondaires, dont la grange, par des tuiles. Cette option a été ajoutée au dossier (annexe introduit le 15/03/2010) mais a cependant déjà été écartée par les auteurs de projets mêmes.

Le présent dossier confirme, par ailleurs, la proposition d'isoler les toitures, dans un souci d'augmenter la performance énergétique des bâtiments. La mise en œuvre de l'isolation pourrait, dans la plupart des bâtiments, être réalisée depuis l'intérieur (où cela ne porterait pas atteinte à des éléments présentant un intérêt patrimonial), exceptée pour la grange. Dans ce dernier cas, l'isolation devrait être placée au-dessus de la structure de toiture, ce qui entraînerait un léger surhaussement de son niveau actuel. Selon le dossier, cette surélévation pourrait être limitée à 6 cm.

La CRMS constate que la volonté d'isoler les toitures motive de fait la demande de refaire les couvertures de toiture existantes. Pour ce qui concerne la toiture de la grange, une description de son état de conservation a été jointe au dossier. Bien que celle-ci fasse état d'une série de dégradations (notamment des infiltrations d'eau), la toiture pourrait probablement être réparée sans devoir recourir à la dépose complète des ardoises.

Toutefois, la Commission comprend la volonté de la Commune de mieux isoler les toitures de manière à réduire les frais de chauffage qui sont dans le cas de la grange très élevés (jusqu'à 60.000 euro par an !). Pour la grange, cette intervention ne peut être réalisée sans enlever les ardoises actuelles (une isolation par l'intérieure cacherait, en effet, la vue de la charpente monumentale et du plancher existant). ***La Commission peut, dès lors, accepter le principe d'une isolation extérieur pour la grange, à condition que les autres modifications à la toiture soient limitées au maximum.*** C'est dans ce cadre qu'elle a donc examiné les trois options qui ont été mises en avant dans le présent dossier et sur lesquelles elle se prononce de la manière suivante.

La Commission estime que l'option 3, à savoir la réalisation d'une couverture en tuiles sur certains bâtiments, dont la grange, n'est pas une piste qui mérite d'être explorée plus loin. Les sources historiques n'attestent, en effet, pas de manière incontestable du fait que ce type de revêtement a effectivement existé dans le passé. Toutefois, même si cela avait été le cas, le fait que la quasi-totalité des bâtiments existants soient le résultat d'une reconstruction complète réalisée en 1952-1958 constitue dans le cas présent un élément plus déterminant. Seules deux façades « d'origine » du corps de logis principal ont été partiellement conservées lors de cette campagne de « restauration ». Et c'est précisément à cette époque, qui constitue aujourd'hui la seule époque de référence que l'on puisse raisonnablement choisir, que les bâtiments ont été couverts d'un revêtement en ardoises de Fumay. Le retour à une situation antérieure très peu documentée, et dont on n'est pas certain qu'elle ait jamais existée, serait donc une hérésie d'un point de vue patrimonial.

Pour ce qui concerne le remplacement systématique des ardoises de Fumay par des ardoises traditionnelles de teinte noire, la Commission ne peut pas non plus marquer son accord. Cette option signifierait, en effet, une modification très importante de l'aspect des toitures qui jouent un rôle déterminant dans la perception des bâtiments et du parc. La modification de la teinte

rosée très caractéristique des ardoises existantes constituerait, selon la CRMS, une perte inacceptable sur le plan patrimonial. Il s'agirait, en outre, d'un choix peu durable puisque les ardoises existantes sont loin d'être en fin de vie et peuvent être récupérées à 80%, comme en atteste l'expertise jointe au dossier.

Par contre, ***la Commission peut appuyer l'option 1, tout en l'adaptant quelque peu. Il s'agit, en effet, de l'option qui permet de préserver le mieux l'aspect caractéristique des toitures en ardoises de teinte rosée.*** Le fait de récupérer au maximum les ardoises de Fumay existantes s'inscrit, en outre, dans une approche de développement durable et dans le principe qu'en conservation/restauration on préserve au maximum les matériaux anciens de qualité. Dès lors, la Commission demande de privilégier cette option. Cependant, elle estime, qu'il serait probablement plus judicieux de procéder par bâtiment plutôt que de travailler par versant, comme le proposent les auteurs de projet. Cette manière de procéder permettrait non seulement, si nécessaire, le phasage des travaux (ce qui pourrait être souhaité considérant le prix d'exécution plus élevé lié à cette option), mais également de pouvoir évaluer bâtiment par bâtiment les ardoises qui pourront être récupérées. Elle permettrait, en outre, de réserver les ardoises de récupération (ardoises de Fumay) aux corps de bâtiments principaux et de poser les nouvelles ardoises Penrhyn sur les bâtiments dits secondaires, comme la grange.

Afin d'assurer une récupération maximale des ardoises de Fumay, la Commission préconise d'intégrer dans la description des travaux des conditions restrictives incitant le futur entrepreneur de ces travaux à procéder au démontage avec la plus grande prudence.

Pour conclure, la Commission demande donc de pousser plus loin l'étude de l'option n°1 (récupération maximale des ardoises de Fumay combinée à la mise en œuvre de nouvelles ardoises Penrhyn). Elle demande de développer un plan global pour la restauration/rénovation de l'ensemble des toitures de Karreveld qui permettrait, si nécessaire, de travailler par phase tout en respectant la cohérence de l'ensemble. Elle demande également de préciser davantage, dans le cadre d'une future demande de permis unique, les détails des raccords qui seraient modifiés par l'ajout de l'isolation.

Enfin, la Commission estime que la Commune devrait prendre, dans les meilleurs délais, les mesures nécessaires pour rendre le système de chauffage existant de la grange plus efficace. Cela constituerait également une démarche importante dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.