



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

Réf. DMS : 2328-0010/09/2018-2417 PR  
(corr. : C. Jacques et E. Demeleenne)  
Réf. CRMS : AA/EB/WMB20010/s. 625  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 20 -09- 2018

Monsieur le Directeur,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charle-Albert, 7 – Château Charle-Albert et abords**  
Demande d'avis de principe préalable à la demande de changement d'affectation, de modification d'éléments architecturaux et paysagers par rapport aux permis précédents et de régularisation des travaux effectués sans autorisation

**Avis préalable de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 09/08/2018, nous vous communiquons *l'avis préalable* émis par notre Assemblée en sa séance du 22/08/2018.

Étendue de la protection

L'Arrêté Royal du 08/08/1988 classe comme monument les façades et toitures du château Charle-Albert et comme site ses abords immédiats. La totalité du site se situe en ZICHEE et une moitié est reprise en zone Natura 2000, dans le prolongement de la Zone Spéciale de Conservation qui couvre l'ensemble de la forêt de Soignes, site classé par l'arrêté du 02/12/1959. Cette zone protégée est localisée dans la partie boisée du site, présentant une typologie forestière indigène à préserver. Une portion de ce périmètre est également classée comme Hêtraie acidophile (9120) et le site est bordé au sud par une dépression en fond de vallon, décrite comme zone de Forêt alluviale (91E0).

Historique du bien

Albert CHARLE (1821-1889), peintre-décorateur et architecte, achète en 1868 un lot de terrains en bordure de la forêt de Soignes où il imagine construire sa résidence personnelle. Il dessine un château dans un style historiciste inspiré de la Renaissance flamande. Les travaux de construction débutent probablement vers 1869 et s'étalent sur dix-huit ans. De nombreuses personnalités du monde artistique s'extasiaient devant cette œuvre qualifiée de « pittoresque », comme en témoignent les archives de l'époque. En 1887, Charle Albert reprend le chemin de sa demeure bruxelloise et met en vente son chef-d'œuvre alors qu'il est à peine terminé. Après bien des tergiversations - le bourgmestre de Bruxelles, Charles Buls, était intéressé par le bâtiment à titre personnel -, c'est la famille du ministre van Zeeland qui s'en porte acquéreur. Elle le conserva jusque tout récemment. Le château a accueilli une école pour jeunes filles anglaises entre 1905 et 1919. Depuis les années quatre-vingt, le château a été abandonné et incendié à deux reprises (1981 et 1986) avant de récemment faire l'objet d'importants travaux de restauration et de transformation (affectation de bureaux) dont une partie en



infraction. Depuis juin 2017, le château et le jardin ont été vendus à de nouveaux propriétaires qui souhaitent régulariser et réaménager le bien dans son ensemble.

Le château est organisé autour d'un donjon carré et flanqué d'une tour d'angle couronnée d'une flèche. Les bâtiments latéraux semblent s'y accoler. Le langage architectural est varié : pignons à volutes ou à gradins, portiques d'entrée baroques ou monumentaux, bretèches en bois, etc. L'ensemble, comme la décoration intérieure (dont il ne demeure quasi rien), est en fait une longue leçon stylistique, du gothique tardif au baroque rubénien, en passant par le néo-Renaissance flamande.

Le site consiste en une vaste propriété d'1,5 ha positionné en tête de vallon en lisière de la forêt de Soignes. Il est bordé à l'ouest par le collège Saint-Hubert et au nord par le siège social d'AXA Management SA, installé sur le site classé de la Royale Belge. Les abords immédiats du château sont composés d'un ensemble d'ouvrages d'art de maçonneries de brique, ferronneries, rocailles et pierres taillées. Ces aménagements sont axés dans le prolongement des éléments structurants et saillants des façades ; ils constituent ainsi une connexion architecturale entre l'édifice et le jardin. Le château est planté sur un plateau qui domine un terrain en pente. Les aménagements adjacents s'inscrivent dans les dénivelés naturels du terrain. Les cheminements et rocailles qui parcourent le sous-bois mettent en scène des faciès topographiques et phytosociologiques.



Fig. 1. Vue des façades du château Charle-Albert.  
Cliché CRMS, 25/05/2018.

### Historique de la demande

Depuis le début des années 2000, le château Charle-Albert a fait l'objet de plusieurs avis CRMS (préalables ou conformes) dans le cadre de la restauration de l'édifice, de sa transformation en bureaux ainsi que de l'aménagement du jardin.

Un permis unique relatif au bâtiment (restauration des façades, des toitures et aménagements intérieurs) a été délivré le 26/11/2010 (17/PFU/229128), suite à l'avis conforme favorable sous réserves émis par la CRMS lors de sa séance du 06/01/2010 (AVL/CC/WMB-2.10/s.470). Dans le cadre de l'application de ce permis, plusieurs éléments ont été construits de manière irrégulière.

Une demande de permis modificatif a ensuite été introduite le 12/09/2013 (17/PFU/491929). Elle a fait l'objet d'un avis de principe favorable sous réserves le 28/03/2012 (GM/WMB2.10/s.517), d'une visite des représentants de la DMS et de la CRMS sur place le 04/02/2013 en vue de présenter d'autres demandes de modification et, finalement, d'un avis conforme favorable sous réserve le 04/06/2014 (AVL/KD/WMB-2.10/s.555). Cet avis impliquait l'introduction de documents modificatifs (suite à un art. 191). Ces derniers n'ont jamais été introduits et le permis n'a pas été délivré.

Les nouveaux propriétaires ont préféré, en accord avec la DMS, ne pas répondre à l'art. 191, mais plutôt demander un nouveau permis visant à régulariser certains travaux qui faisaient déjà l'objet de la demande de permis modificatif précédente, augmentés d'autres travaux qu'ils projettent de réaliser. La situation de droit correspond donc aux plans du permis délivré en 2010.

En ce qui concerne le jardin, suite à une demande introduite en 2016, un permis d'urbanisme (17/PFU/593218) a été délivré le 18/01/2017 mais seulement partiellement mis en œuvre. Les nouveaux propriétaires ne souhaitent pas poursuivre l'application de ce permis pour des raisons esthétiques, d'usage et d'entretien/gestion. Ils souhaitent donc proposer un nouveau projet visant à rendre au site une cohérence d'ensemble notamment en restaurant les grandes lignes du jardin d'origine.

En ce qui concerne le projet actuel, une réunion de présentation s'est tenue au sein des bureaux de la DMS le 14/05/2018 en présence du maître d'ouvrage, des auteurs de projet, de la DMS, de Bruxelles Environnement et de la CRMS. Des membres de la Commission et de son secrétariat se sont ensuite rendus sur place lors d'une visite organisée le 23/05/2018 par les auteurs de projet et le maître d'ouvrage.

Parallèlement, une demande de permis a été introduite le 02/05/2018 pour solutionner les problèmes d'infiltrations d'eau en réalisant la réfection complète des terrasses du château. Cette demande est traitée en « minime importance » et ne fera donc pas l'objet d'un avis de la CRMS. Elle prévoit :

- le démontage des revêtements de sol afin de placer une étanchéité et ensuite de les remonter à l'identique ;
- le démontage de tous les couvre-murs et leur remplacement (ces derniers ont été mal conçus, sans saillie suffisante pour protéger les maçonneries, il n'y a donc pas suffisamment de place pour créer un casse-goutte. L'eau ruisselle sur les enduits et les altère).

#### Analyse de la demande

Cette demande concerne uniquement le château et ses abords, la conciergerie (avenue Charle-Albert 5) ayant été vendue séparément du bien principal. Le projet s'inscrit dans le cadre de la reprise du château par de nouveaux propriétaires qui souhaitent régulariser les interventions antérieures exécutées sans autorisation ainsi que réaliser de nouveaux aménagements afin de rétablir du logement (55%) tout en gardant une partie bureaux (45%).

#### 1) Interventions sur le château :

Les modifications principales sont les suivantes :

- Modifier l'affectation de certains espaces de « bureau » en espaces de « logement ». Le bien accueillerait les activités suivantes :
  - 1 logement unifamilial (pour les propriétaires) ;
  - 2 espaces de bureaux, l'un servant à une société et l'autre à l'usage d'une fondation d'utilité publique, toutes deux gérées par les propriétaires ;
- Raccorder le réseau d'égouttage du château avec celui du Collège Saint-Hubert ;
- Créer un nouveau sous-sol (-2) afin d'y intégrer les locaux techniques (chargés de la gestion thermique et du contrôle de la ventilation) et l'accès entre un nouveau parking enterré (9 places) et le château ;
- Affecter le sous-sol existant (-1) en espaces habitables et ce afin de pouvoir les utiliser principalement pour la Fondation avec, notamment, la création d'une piscine ;
- Fermer les baies du donjon par l'installation de châssis contemporains.

### Les demandes de régularisation concernent :

- L'isolation complète des locaux par l'intérieur (panneaux de polyuréthane d'environ 8 cm d'épaisseur) ;



Fig. 2. Vues sur l'isolation intérieure. Cliché CRMS, 25/05/2018.

- Les modifications de baies :
  - Dans le versant non vu de la chapelle, suppression de 5 fenêtres de toit initialement prévues dans le permis de 2010 et intégration d'une nouvelle fenêtre de toit ;
  - Dans la façade nord, création d'une porte dans le soubassement pour accéder au sous-sol, suppression d'une porte dans le soubassement, transformation d'une baie au 1<sup>er</sup> étage, suppression de deux baies et création d'une baie sous le balcon de la tourelle au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - Dans la façade est, création de trois nouvelles baies dans le soubassement, création d'une baie dans le soubassement du porche belvédère, suppression d'une baie au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - Dans la façade sud, création d'une porte dans le soubassement pour accéder au sous-sol, modification d'une baie en porte pour donner accès à la terrasse, modification de trois baies du soubassement en porte, suppression de la verrière de la chapelle au profit d'une lucarne à gradins d'origine ;
- L'emplacement de l'escalier et de l'ascenseur.

### 2) Interventions sur le site :

En ce qui concerne les aménagements paysagers du site, ils s'articulent dans une optique de restauration et de restitution patrimoniale. Ce travail de réaménagement à l'identique répond conjointement à un programme lié au classement patrimonial du site, à son inclusion dans un périmètre Natura 2000, ainsi qu'aux besoins d'une résidence familiale. Au total, 26 interventions sont projetées. Il s'agit d'éléments de patrimoine conservés/restaurés/restitués (n<sup>os</sup> 1 à 15), d'ajouts contemporains intégrés (n<sup>os</sup> 16 à 24) ou d'éléments de patrimoine non restitués (n<sup>os</sup> 25 et 26).

- 1) Grilles et maçonnerie à front de rue
- 2) Ouvrages de la cour d'honneur
- 3) Axe de composition vers entrée

- 4) Fontaine sous la terrasse
- 5) Talus planté, arbustes et arbres
- 6) Accès secondaire
- 7) Axe de composition vers la tour
- 8) Salon de jardin – esplanade
- 9) Parterres en pied de terrasses
- 10) Vallon pittoresque : rocaille et passerelle
- 11) Ouvrages d'art et cheminements en sous-bois
- 12) Première terrasse du jardin arrière (= assiette du jardin néo-renaissance flamande)
- 13) Ouvrages d'art médians avec seconde terrasse (escaliers, muret, socle)
- 14) Axe de composition depuis arrière-corps
- 15) Lisière végétale mitoyenne
- 16) Nouvel accès secondaire raccordé à la perspective d'approche
- 17) Écran végétal et continuum de lisière à front de voirie
- 18) Écran végétal mitoyen, continuum de lisière plus arboré
- 19) Accès au garage maintenu en l'état pour accès garage souterrain
- 20) Talus aplanis, élargis et reprofilés dans la continuité du versant naturel
- 21) Écran végétal mitoyen (palissade actuelle)
- 22) Composition paysagère du jardin arrière
- 23) Bassin miroir d'eau (avec renforcement de la perspective depuis l'arrière corps, accroche du château et du parc, réseau d'accueil batraciens)
- 24) Zone humide en sous-bois pour batraciens (proximité ruisseau naturel)
- 25) Ancien accès conciergerie (parcelle lotie)
- 26) Jardin néo-renaissance flamande

- Patrimoine conservé/renoncé/restitué
- Ajouts contemporains intégrés
- Patrimoine non restitué

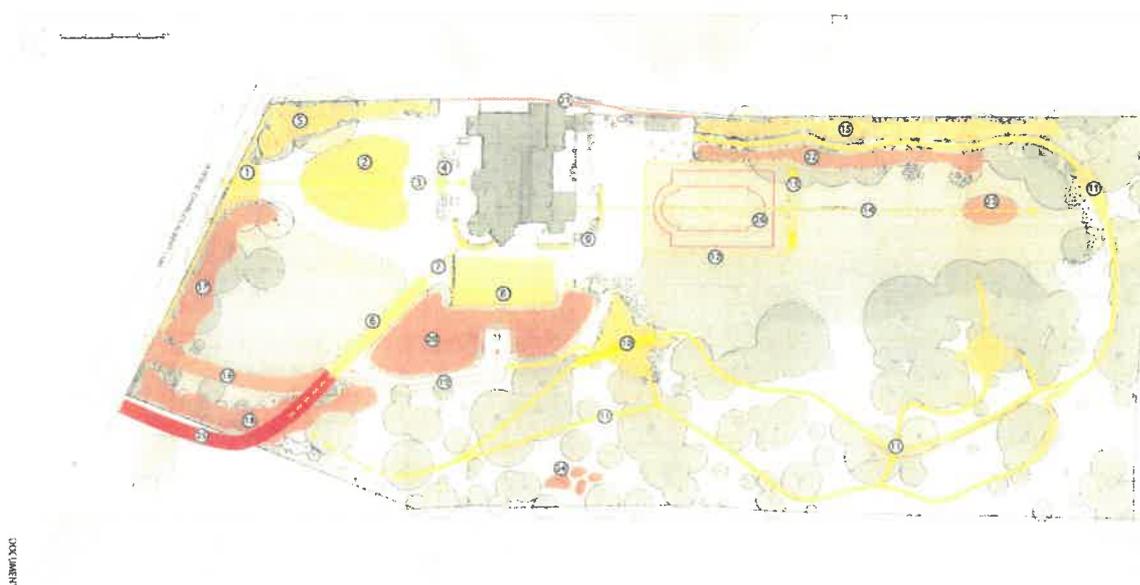


Fig. 3. Interventions projetées sur le site.  
Document issu du dossier de demande d'avis de principe.

## Avis

### 1) Interventions sur le château :

#### Modifications

La CRMS se réjouit que le château recouvre en partie son **affectation** d'origine. Cependant les circulations devront être clarifiées entre les deux affectations, logement et bureaux, afin que chacun puisse fonctionner de manière indépendante. Par ailleurs, les plans des niveaux 3 et 4 (p. 55 du dossier de demande) prévoient l'aménagement d'une chambre et d'une salle de réunion/bureau dans les deux derniers étages du donjon. Or, dans les plans des niveaux 3 et 4 (p. 59), cette partie du bien est affectée au bureau. Ces deux étages seraient couramment accessibles par l'ascenseur, le seul accès non motorisé serait un escalier escamotable. La Commission demande de clarifier les affectations et de vérifier leur adéquation par rapport aux normes SIAMU et aux réglementations d'urbanisme. En fait, il y a lieu de soumettre l'ensemble du projet à l'avis du SIAMU car avoir 3 entités indépendantes (logement/société/fondation) implique des dispositifs de sécurité incendie (chemin d'évacuation/compartimentage des fonctions, etc.) qui pourraient avoir de (lourdes) conséquences sur les aménagements intérieurs.

En ce qui concerne le **réseau d'égouttage**, l'Assemblée souscrit à son raccordement à celui du Collège voisin. Elle demande que des plans détaillés et un descriptif précis des travaux touchant les maçonneries existantes soient joints à la demande de PU.

En outre, la CRMS ne s'oppose pas à la création d'un **parking souterrain** mais précise que cet aménagement signifie que plus aucune voiture ne pourra être stationnée en surface. Concernant la liaison entre le garage existant et le château par la création d'un **second sous-sol (-2)**, l'Assemblée avait déjà marqué son accord dans ses avis du 28/03/2012 et du 04/06/2014. Elle avait conditionné son accord à « la restauration de la partie du jardin dans laquelle ces dispositifs se trouvent » (GM/WMB2.10/s.517, p. 2), ce qui est le cas dans la présente demande. En ce qui concerne les importants travaux de creusement que ce niveau supplémentaire implique, la Commission demande que les plans d'interventions sur les maçonneries existantes décrivant les démolitions et/ou les renforcements nécessaires soient joints à la demande de PU,

Concernant la création d'une **piscine**, la CRMS avait émis l'avis suivant dans le cadre de la demande de permis modificatif :

*« Le probable abandon de la piscine (du moins dans la configuration proposée dans la demande de permis) est une bonne chose également. L'absence de fermeture de l'espace piscine aurait rendu ingérables la température et le taux d'hygrométrie des locaux en communication spatiale avec le bassin » (AVL/KD/WMB-2.10/s.555, p. 4).*

Le projet actuel de mise en œuvre de la piscine semble se soucier davantage de l'implantation et des accès, de la stabilité de l'ouvrage, de la gestion hygrométrique du local, seule l'isolation « physique » de l'espace avec les autres espaces de vie ne semble pas avoir été prise en compte. Or l'édifice souffre déjà d'énormes problèmes d'humidité, l'Assemblée demande donc de réévaluer la création de cette piscine et met en garde contre le risque qu'une telle installation représente pour la conservation des maçonneries anciennes.

Pour ce qui est de la **fermeture du donjon**, la CRMS souscrit à la proposition de châssis au profilé contemporain. Toutefois, elle fait remarquer qu'il existe des contradictions entre les différents documents graphiques fournis. Sur les vues générales des élévations, un seul châssis fixe sans division est dessiné dans les baies. Par contre, les plans de détail montrent des châssis coulissants en deux parties. En outre, les plans de détail ne tiennent pas compte de l'existence des allèges. L'Assemblée demande donc des précisions dans le cadre de la future demande de PU et que la cohérence soit retrouvée entre les plans. Par ailleurs, elle s'interroge sur l'actuelle absence d'accès au balcon de la tourelle, est-il prévu d'en créer un ?

## Régularisations

En ce qui concerne la régularisation de l'**isolation intérieure**, la CRMS juge insuffisantes les raisons évoquées :

*« Bien que ce type d'intervention puisse comporter des risques de ponts thermiques et occasionner des problèmes de condensation nuisibles à l'édifice, nous avons constaté que le château Charle-Albert ne souffre pas de dégâts liés à cette intervention. »* (Dossier de demande d'avis de principe, p. 63)

Vu les problèmes d'humidité dont semblent souffrir les maçonneries du bien, il y a lieu de s'assurer qu'aucun de ceux-ci n'est causé et/ou ne sera causé et/ou ne sera aggravé par la présence de cette isolation intérieure existante. Dès lors, l'Assemblée demande à ce qu'un audit complet soit réalisé afin de pouvoir distinguer les problèmes d'humidité dus aux infiltrations – notamment au niveau des terrasses et qui devraient donc être solutionnées par la mise en œuvre du permis traité en minime importance – de ceux éventuels qui seraient dus au comportement des maçonneries soumises à l'isolation intérieure.

Elle rappelle qu'en 2010, elle avait plaidé pour une dérogation à l'ordonnance PEB permettant d'éviter une isolation intérieure :

*« À noter que ni les dessins (sauf un détail de chéneau erroné) ni le cahier des charges ne prévoient que les façades soient isolées par l'intérieur, ce qui semble raisonnable dans ce cas particulier eu égard à l'amplification des chocs thermiques qu'un tel principe induirait, augmentant d'autant le risque de désordres dans un complexe d'enduits et de peintures mal connu à ce jour, ainsi que dans des maçonneries fragilisées par deux incendies et par l'abandon du château pendant plusieurs dizaines d'années. Pour ces raisons, la CRMS recommande d'autoriser une dérogation à l'ordonnance PEB. »* (Avis de la CRMS du 6/01/2010 AVL/CC/WMB-2.10/s.470, p. 7)

La CRMS demande donc qu'il soit joint à la prochaine demande de PU une étude poussée du climat intérieur et un dossier technique solide commentant et décrivant les interventions à réaliser afin de s'assurer que le bien ne souffrira pas de :

- condensation interne dans les murs ;
- dégradation accélérée des enduits due à une exposition prolongée aux gels des maçonneries due à l'absence de séchage et/ou au séchage moins rapide ;
- ponts thermiques augmentant l'humidité de certains points (points sensibles tels que les dalles de sol, les angles etc.) ;
- dégradation des châssis existants non isolants (simple frappe/ simple vitrage) due à une sur-condensation sur ceux-ci les exposants à une humidité constante et importante ;
- autres pathologies.

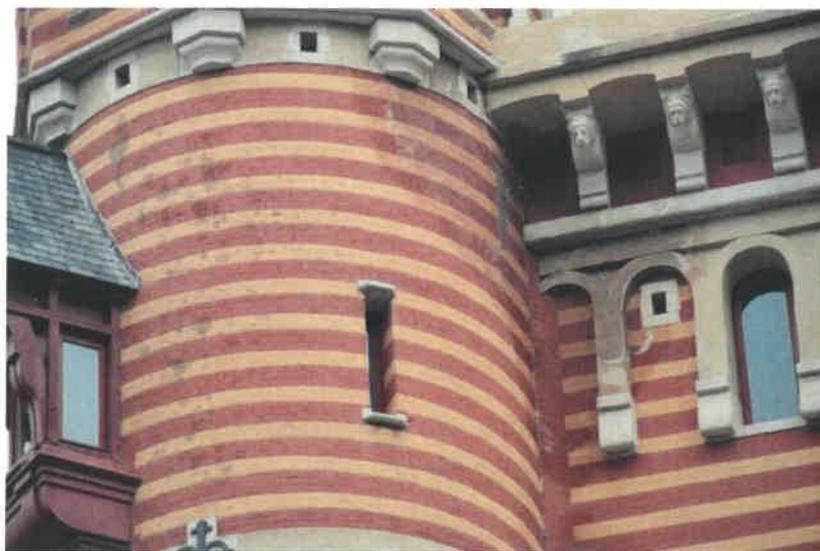


Fig. 4. Traces d'humidité sur les enduits extérieurs.  
Cliché CRMS, 25/05/2018.

Par ailleurs, la CRMS ne s'oppose pas à la régularisation des **baies**. Elle en avait déjà approuvées certaines lors de son avis conforme favorable sous réserves du 04/06/2014 (AVL/KD/WMB-2.10/s.555) sur la demande de permis modificatif, ce qui n'est pas le cas des trois baies du soubassement de la façade sud modifiées en portes. Les matériaux utilisés ainsi que leur mise en œuvre rendent l'intervention fort peu qualitative. Toutefois, au vu de la faible visibilité de l'intervention, l'Assemblée ne s'y oppose pas mais suggère que le revêtement de sol et les châssis (ou du moins la teinte des châssis) soient revus.

En ce qui concerne l'**emplacement de l'escalier et de l'ascenseur**, la Commission ne s'opposait pas à cette modification dans le cadre de la demande de permis modificatif. Elle n'émet donc pas d'objection bien que l'ancienne position avait pour avantage de centraliser les deux circulations (ascenseur/escalier) ce qui semble faciliter les circulations internes (notamment avec la double affectation et le parking).

## 2) Interventions sur le site :

Pour commencer, la CRMS tient à saluer la qualité du plan paysager fourni (clair et réaliste) au regard du dossier « château » pour lequel de nombreux points restent à éclaircir. Elle souscrit à la plupart des interventions proposées à l'exception notable de deux points :

N° 10 : Pour ce qui est de l'intervention sur le pont rustique, la Commission souhaite que celle-ci se fasse conformément à l'esprit de restitution qui anime le reste des interventions quand les informations nécessaires sont disponibles, ce qui est le cas ici. Elle plaide donc pour la restitution d'une passerelle en bois comme à l'origine, et tel qu'accordé dans le PU du 18/01/2017 (17/PFU/593218), et non la création de rambardes et tablier en rocaille imitation bois ;

N° 26 : L'Assemblée souhaiterait que le jardin néo-Renaissance flamande ne soit pas simplement représenté par un rectangle comblé de gazon, mais qu'un décaissement du bowling soit bien marqué même si celui-ci est en gazon, cela contribuera à une meilleure compréhension du lieu. Pour ce faire, elle renvoie à l'« Étude historique sur les jardins du château Charle-Albert à Boitsfort » (2009), ainsi qu'à l'« Étude historique sur les plantes des parterres néo-Renaissance flamande du château Charle-Albert, à Boitsfort » (2010), d'Odile De Bruyn pour JNC International. Une vue ancienne renseigne également l'aspect de ce bowling (ci-dessous). La CRMS regrette la non-restitution du jardin néo-Renaissance flamande, pourtant prévue dans le permis octroyé en 2017, mais apprécierait ce compromis qui rend possible une restitution future.



Fig. 5. Vue du jardin néo-Renaissance flamande.  
Source : [<https://www.ma2.be/fr/projets/chateau-charle-albert-8/>]

Par ailleurs, l'Assemblée souhaiterait, dans le cadre de la demande de permis, être davantage informée sur les essences (forestières et horticoles, ainsi que les espèces au feuillage persistant) retenues pour le projet (n<sup>os</sup> 5, 15, 17, 18, 21), sur les revêtements de sol choisis (notamment pour les n<sup>os</sup> 6, 16 et 19) ainsi que sur la mise en œuvre de la zone humide (n<sup>o</sup> 24).

Enfin, toujours en ce qui concerne les abords immédiats du château, l'ancien propriétaire a procédé au placement infractionnel d'une clôture, inacceptable et particulièrement peu intégrée, dans le but de masquer les bâtiments scolaires construits tout proches. Cette clôture est de nature à perturber la perception du château et de son site. C'est pourquoi, dans le but d'atténuer l'impact notamment du bloc C du Collège sur les biens classés, l'Assemblée souhaite l'enlèvement du dispositif actuel et la plantation d'une barrière végétale composée de cultivars fastigiés (chênes, hêtres, houx, etc.) ou palissés idéalement en deçà des 2 m de distance par rapport à la mitoyenneté, imposés par la législation, et donc en accord avec les propriétaires du Collège Saint-Hubert.



Fig. 6. Vue sur la clôture entre le château et le Collège.  
Cliché CRMS, 25/05/2018.

En conclusion, la CRMS est favorable à l'exécution du projet et encourage à poursuivre les recherches et études suivant les remarques précitées.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. C. Jacques et E. Demelenne (BUP-DMS)