



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 05 septembre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	10:30	17/PFU/1693 810	DUOMOS S.P.R.L. Monsieur Thomas de Mévius	Avenue Charle- Albert 7  Restaurer et réhabiliter le Château Charle Albert ; Changer d'affectation de bureau vers logement unifamilial et modification des abords (dont mises en conformité)	X	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)  Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et Zichée au PRAS AG 03/05/2001 ;

Vu l'arrêté de classement du château Charle-Albert par l'arrêté Royal du 24 juin 1982 : les façades et toitures du château ;

Considérant que cet arrêté classe également comme site, en raison de leur valeur historique et esthétique, les abords immédiats du Château Charle-Albert ;

Vu l'avis conforme émis par la CRMS en date du 10/07/2019 ;

Vu l'Ordonnance sur la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012 et son erratum du 16 mars 2012 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016 portant désignation du Site Natura 2000 – B000001 : « La Forêt d Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe » ;

Considérant que le site visé par la demande se trouve en partie dans la zone Spéciale de Conservation I (ZCS I) du Site Natura 2000 – B000001 et comprend une partie de la station n°IA6 « Domaine Château Charle Albert » et en bordure d la station n°IA1 « Forêt de Soignes » ;

Vu l'avis émis par Bruxelles environnement en date du 8/7/2019 ;

Considérant que la demande vise à :

- modifier l'affectation du bien de bureaux à logement (un logement uni-familial pour les propriétaires).
- régulariser les travaux d'égouttage du château par la pose d'un système de micro-station d'épuration.
- construire un nouveau parking enterré et une piscine intérieure.
- fermer les baies du Donjon par l'installation de châssis contemporains.
- créer une ouverture contemporaine au nouveau local piscine.
- modifier l'oculus situé en façade Est et créer une nouvelle ouverture (oculus) dans cette même façade.
- déposer certains éléments du porche-belvédère (colombier à tourelles qui repose sur quatre colonnes reliées en arcades) et stockage des ouvrages encore en bon état et ce en vue d'une future restauration/restitution.
- régulariser les travaux exécutés par l'ancien propriétaire, à savoir:
  - la mise en conformité de l'isolant intérieur posé (panneaux de polyuréthane d'environ 8cm d'épaisseur);
  - la mise en conformité des baies extérieures;
  - la mise en conformité de la toiture de l'ancienne chapelle;
  - la mise en conformité de l'emplacement de l'escalier et de l'ascenseur existants;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences sur les Sites Natura 2000 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/06/2019 au 08/07/2019 en vertu de :

- Prescription 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Art 149 al.2 du CoBAT : demande soumise à évaluation appropriée des incidences en vertu de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant qu'une lettre d'observation nous est parvenue dans les délais requis et vise principalement à se réjouir du projet ;

Considérant que le Collège doit émettre son avis dans les 30 jours à dater de la clôture de l'enquête publique en application de l'art. 177 du CoBAT, soit, au plus tard le 07/08/2019;

Considérant que la demande doit être soumise à l'avis de la Commission de concertation :

- par application de l'art 207§1, al.4 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier – 3) art 235 bien classé
- ZICHEE

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 26/11/2010 (17PFU229128) pour réaménager le jardin et les accès du château, restaurer des grilles et les abords des chemins d'accès ; placer un éclairage limité ; aménager un jardin Renaissance Flamande et un bassin ; installer une palissade, une volière et un pont rustique ; effectuer diverses plantations ; restaurer des escaliers, rotondes et rocailles plantées ; abattre 13 arbres ;

Considérant que la majorité des travaux relatifs à ce permis ont été réalisés entre 2012 et 2014 par l'ancien propriétaire ;

Considérant que le château présente des ouvrages qui ne sont pas conformes au permis (17PFU229128) délivré en 2010 et qui doivent être régularisés ;

Considérant que le dossier propose des travaux d'aménagement en vue d'éteindre ces infractions tant en ce qui concerne le château que le site ;

Vu le permis délivré le 24/10/2018 (17/PFU/678835) portant sur la réfection des terrasses extérieures du château ainsi que la restauration du jardin avant dit "fer à cheval" ; que la présente demande ne porte pas sur ces éléments ;

#### Affectation

Considérant que la demande porte sur l'aménagement du château en résidence familiale ;

Vu les études réalisées précédemment afin d'étudier les possibilités d'aménagement en bureaux ou en logement ;

Considérant que la résidence privée se divise elle-même en trois entités distinctes : la cadre familial stricte, le siège de la société DUOMOS sprl, ainsi que la Fondation d'Utilité Publique LALY, créée par les maîtres de maison ;

Considérant que des fonctions privées y côtoient des fonctions professionnelles et événementielles ;

Considérant que l'affectation du château en logement permet d'éviter des contraintes techniques et surtout esthétiques, que la réalisation d'un programme familial respecte l'ensemble, site et château, conformément à son affectation d'origine ;

Considérant que l'affectation projetée implique des nuisances moins importantes pour le voisinage que l'affectation de bureau autorisée initialement ;

### Parking

Considérant que la demande de permis concerne la construction d'un parking souterrain et une liaison entre celui-ci et le château ;

Considérant que la structure existante du parking souterrain situé sous l'esplanade du château est très vétuste et menace de s'effondrer ;

Considérant que le projet prévoit de démolir le parking souterrain existant et d'en reconstruire un nouveau plus grand et situé contre le château de manière à s'écarter au maximum de la zone Natura 2000 ;

Considérant que cette solution a été projetée afin d'éviter tout stationnement en surface ;

Considérant que les ouvrages ont été étudiés afin de s'y intégrer discrètement et respecter les niveaux des sols existants et de ne pas modifier le relief du terrain existant ;

Considérant que l'entrée du nouveau parking est adaptée et reste sans visibilité depuis la rue ; que les perspectives sur le château ne sont pas modifiées ;

Considérant que le deuxième sous-sol partiel créé doit permettre l'accès au parking et caniveaux techniques sous le premier sous-sol ;

### Modification intérieure et façade du château

Vu les problèmes de pathologie liés principalement à des infiltrations d'eau que présentent le château aujourd'hui ; qu'une révision générale des toitures et terrasses est nécessaire ;

Considérant que les travaux projetés permettent de remédier à ces problèmes et d'éviter des dégradations plus importantes ;

Considérant qu'une piscine intérieure est prévue et vise la réalisation d'un local sain, pour la famille ainsi que pour le bâtiment qui intègre toutes les mesures de sécurités nécessaires pour son usage, la piscine n'étant actuellement pas cloisonnée du reste du château et augmentent les problèmes d'humidité et de dégradation ;

Considérant que l'élargissement de l'oculus ainsi que la création d'une nouvelle ouverture de baies en façade Nord Est permettront l'apport d'éclairage naturelle dans des espaces de vie de la famille, à savoir la salle à manger et une chambre que ces ouvertures sont nécessaires à la bonne habitabilité de ces locaux ;

Considérant que l'isolation des parois par l'intérieure est sous tendue par des rapports et analyses poussés permettant de prendre en compte les aspects de confort thermique, écologique, et patrimonial ;

### Site

Considérant que le château est implanté sur une vaste propriété d'1,5 ha en lisière de forêt de Soignes, le site étant bordé au sud par la forêt ;

Considérant que les abords immédiats du château sont composés d'un ensemble d'ouvrages d'art de maçonneries de brique, ferronneries, rocailles et pierres taillées ; que ces aménagements sont axés dans le prolongement des éléments structurants et saillants des façades du château, et constituent ainsi une connexion architecturale entre l'édifice et le jardin ;

Considérant que la moitié du site se situe également en zone Natura 2000, dans le prolongement de la Zone Spéciale de Conservation qui recouvre l'ensemble de la forêt de Soignes ;

Considérant que cette zone est localisée dans la partie boisée du site, présentant une typologie forestière indigène à préserver ;

Considérant qu'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) ; que ce vallon fait partie intégrante des composantes du site prises en considération à l'origine par Charle Albert ;

Considérant que les aménagements du site du château Charle Albert s'articulent dans une optique de restauration et de restitution patrimoniale ;

Considérant que le 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 ;

Considérant que les interventions sur le site sont répertoriées en 3 catégories :

- le site familial
- le site environnemental
- le site patrimonial

Considérant que les interventions visent à :

- conserver, rénover ou restituer le patrimoine
- ajouter des éléments contemporains intégrés

Considérant que les travaux exécutés sur le « site » portent sur :

- la clôture à front de voirie
- les lisières périphériques
- la cour d'honneur
- l'esplanade
- le jardin arrière
- le parc forestier

Considérant qu'en ce qui concerne la clôture à front de voirie en maçonnerie, cimentage et ferronnerie qui borde le site à front de voirie est aujourd'hui pratiquement absent du site ; que seul un portail d'accès et quelques courts tronçons de grilles ont été restitués récemment par le propriétaire précédent ;

Considérant que les éléments de ferronnerie côtoient des vestiges de pilastres en ruine et ne présentent aucun soubassement d'origine ;

Considérant que la restitution de l'ensemble des éléments de clôture est une intervention primordiale dans les travaux de restauration du site ; que les pilastres en maçonnerie, chapeaux en pierre bleue, soubassement en cimentage et éléments de ferronnerie sont restitués à l'identique de la modénature des éléments d'origine, sur base des documents illustratifs d'époque (photographies et cartes postales) ;

Considérant qu'un second portail d'accès est prévu à l'entrée de l'actuel accès au site, toujours suivant les mêmes typologies observées sur les cartes postales anciennes ;

Considérant que cette seconde allée permet un accès direct au garage existant sans circulation au travers de la cour d'honneur ; que ce tronçon est destiné à l'accès motorisé au site en lien direct avec un espace de stationnement souterrain projeté en lieu et place du garage existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne les lisières périphériques, la restitution de la clôture à front de rue est accompagnée par la scénographie paysagère mise en place : les espaces mitoyens du site (le front de voirie derrière la clôture, le voisinage avec le collège Saint-Hubert et l'ancienne conciergerie) seront largement replantés de massifs de taillis et grands baliveaux ; que quelques futurs grands sujets sont également plantés au droit des portails, dans le continuum de la forêt, ces plantations permettant le prolongement d'un corridor végétal sur toute la périphérie du site, développant ainsi des habitats de lisière sur l'ensemble de la parcelle ;

Considérant que les essences forestières sont utilisées en priorité de manière à renforcer cette continuité paysagère et écologique au sein du site et mises en place sous forme de massifs taillis, de grands baliveaux et d'arbres ;

Considérant que des bouquets d'arbres sont également plantés aux deux entrées afin d'assurer les relèves futures ;

Considérant que des abattages en tête du talus latéral (côté collège) permettront de replanter une lisière arbustive et quelques arbres, ainsi qu'un tapis de plantes tapissantes ;

Considérant que la lisière continue est complétée en intérieur du site par une épaisseur de plantations complémentaires à caractère plus horticole (variétés ou cultivars des essences déjà présentes) ;

Considérant que la lisière à front de rue est principalement constituée de plantes au feuillage persistant afin de garantir un écran visuel depuis l'espace public vers le château et conférer un espace privé aux occupants de la propriété ;

Considérant que du côté mitoyen avec le collège Saint-Hubert, la végétation arborescente et arbustive prévue permet une nouvelle fois de prolonger le continuum écologique de la lisière forestière, tout en assurant une séparation visuelle avec l'établissement scolaire, ainsi qu'une composition paysagère dans l'épaisseur intérieure ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cour d'honneur, parvis du château en façade avant, celle-ci constitue une structure architecturale majeure des jardins du château dans ses abords immédiats, visible depuis l'espace public et faisant office d'élément d'apparat à l'entrée principale du site, face au château ;

Considérant qu'une attention particulière est portée à la restauration de la scénographie et de la prestance d'origine développée pour la cour d'honneur, en ce que celle-ci est inscrite sur la pente du terrain et accentue l'effet « perché » du château par l'emboîtement visuel des éléments maçonnés axés sur la porte d'entrée monumentale ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'esplanade, celle-ci continue le dégagement latéral du château dans le prolongement des dégagements avant et arrière ;

Considérant que l'esplanade est partiellement située en zone Natura 2000, espace latéral uniformément gravillonné aux abords directs du château ;

Considérant qu'aujourd'hui elle est occupée comme zone de stationnement largement terrassée et présentant de part et d'autre du garage de raides talus enherbés face à la forêt ;

Considérant que cet espace constitue le point de convergence entre les actuels accès motorisés au site et le point de départ de la promenade forestière via le vallon pittoresque ;

Considérant que le projet propose de supprimer la présence automobile à côté du château et dans les axes de grandes perspectives vers l'édifice, en développant un parking souterrain en lieu et place du garage existant en bas de talus, qui pourra accueillir 9 véhicules ;

Considérant que la zone d'esplanade minéralisée est de ce fait réduite, rendant à nouveau possible la composition végétale accompagnant le château et reconstituant l'esprit de salon du jardin latéral, illustré dans l'album de clichés offert par Charle Albert à Charles Buls en 1887 ;

Considérant que les profils des terrassements, aujourd'hui très abrupts et artificiels, sont retravaillés à l'occasion des terrassements du parking enterré ;

Considérant que les talus aplanis permettent un raccord dans la continuité du versant naturel présent et de la rocaille et sont l'occasion de développer une large lisière étagée depuis l'allée au garage en contrebas jusqu'à l'esplanade latérale ;

Considérant qu'en ce qui concerne le jardin arrière, le jardin privé répond désormais à un cadre familial polyvalent, sans dénaturer la composition du jardin d'origine constituée de terrasses successives dans l'axe principal de l'arrière corps crénelé et de la loggia disparue ;

Considérant que la terrasse proche du château est restituée dans son implantation topographique ;

Considérant que les deux escaliers médians de la première terrasse sont restitués afin de restaurer le compartimentage du vaste espace dégagé qui s'étend depuis le château jusqu'à la lisière forestière ;

Considérant que les constructions périphériques sont ainsi remis en place de manière à délimiter ce jardin historique ;

Considérant que le profil de la première terrasse revient à restaurer le choix d'implanter le château sur le plateau du terrain, ce qui accentue le caractère monumental de l'édifice ;

Considérant que le second plan du jardin est traité en une seule simple et unique clairière enherbée, dont les tontes sont remplacées par des fauchages qui complètent le renforcement des lisières étagées des corridors ;

Considérant qu'en ce qui concerne le parc forestier les rocailles escaliers en maçonnerie de brique et en moellons de pierre structurent les sentiers qui parcourent le sous-bois et doivent également faire l'objet d'une restauration importante ; que ces interventions seront menées avec le plus grand respect de la végétation et des sols présents et de la topographie naturelle du vallon, de manière à conserver les habitats et zones refuges existantes selon les directives Natura 2000 liées à la Zone Spéciale de Conservation ;

Considérant que l'ensemble des interventions projetées permet de maintenir le château restauré en état en exécutant les travaux nécessaires tant intérieurement qu'extérieurement, que les interventions en façade sont minimales et permettent d'adapter l'édifice à la nouvelle affectation de logement ;

Considérant que la demande de réaménagement du site permet de le valoriser dans sa composante Natura 2000 ;

Considérant que le réaménagement paysager du site assure une reconnexion historique entre le château et le jardin et ses abords (zones de recul et latérale comprises) ;

Vu les remarques suivantes émises par Bruxelles-Environnement dans son avis du 8/7/2019 :

Considérant la nature du projet et 59 localisation dans une zone Natura 2000, il est soumis aux exigences des articles 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que les mesures d'atténuation reprises pages 104 à 108 de l'évaluation appropriée Natura 2000 devront être appliquées lors de la mise en œuvre du permis ;

Considérant que le site de la demande actuelle est l'habitat pour toute une série de plantes et animaux protégés en vertu des articles 67 et 70 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature : oiseaux, mammifères, orchidées... ;

Considérant la gestion différenciée proposée dans le cadre du projet afin de répondre aux enjeux environnemental, patrimonial et familial du site ;

Considérant que la nature a repris ses droits dans une partie du parc forestier et sur la partie nommée habitat 9120 ;

Considérant que le réaménagement de ces espaces par la remise en état des cheminements, murets et autres éléments artificiels risque dès lors de dégrader certaines des valeurs naturelles importante due à la non-gestion ;

Considérant que l'éclairage prévu pour le bassin miroir au fond du site risque de perturber de manière importante la faune protégée ;

Considérant que le puit perdu existe déjà et qu'il n'infiltrera que le trop-plein des eaux de toiture, que cette technique semble acceptable pour ce projet ;

Considérant que la zone d'infiltration aménagée en partie avant du jardin devra être aménagée en zone végétalisée pour permettre l'infiltration de surface ;

**Avis favorable sous réserve à l'unanimité :**

Des conditions suivantes émises par la CRMS dans son avis conforme du 10/07/2019 :

Les nouveaux châssis des *oculi* de la façade Est seront des châssis en bois dont les profilés seront identiques aux profilés des châssis existants ;

Les deux baies donnant sur la cour anglaise en façade Est ne seront pas agrandies dans le but de les réunir. Dans le cas où les châssis seraient remplacés, les nouveaux châssis seront des châssis dont les profilés et la teinte sont identiques aux autres châssis de la façade ;

Toutes les interventions de remplacement, réparation et/ou de démontage pour reconstruction sur les couvertures et charpentes seront répertoriées, identifiées et ciblées sur plan et soumis pour approbation préalable à la DPC, ainsi que tous les plans et détails d'exécution ;

Une étude complémentaire spécifique aux caractéristiques constructives et intrinsèques du château sera menée pour définir s'il est possible et comment isoler le château par l'intérieur, sans sollicitations hygrothermiques dans le mur entraînant des risques de condensation interne, de gel, de dilatations de la maçonnerie et d'efflorescences de sels, le choix sera opéré en conséquence pour ne pas porter atteinte aux façades restaurées. L'étude de l'isolation, de son opportunité et de son type devra prendre en compte l'ensemble de l'enveloppe, donc y compris les toitures et les châssis ;

Les sols du premier sous-sol ne seront pas abaissés. Les niveaux des sols actuels seront maintenus ;

Au niveau du second sous-sol, l'emprise des caniveaux, des salles techniques et de la piscine sera revue afin de limiter au maximum les reprises en sous-œuvre des fondations existantes du château. ;

Les plans de démolition des sols des caves seront revus et soumis à la DPC pour approbation préalable ;

Le revêtement de finition en allège et au-dessus des baies du dernier étage de la tour ne sera pas un parement en feuilles métalliques mais un enduit à la chaux de même teinte que les piliers latéraux de part et d'autre des baies pour les allèges et un revêtement en bois massif de même teinte que le revêtement actuel pour le dessus des baies ;

Tous les emplacements et modèles de grilles d'alimentation et d'extraction du système de ventilation double flux seront soumis à la DPC pour approbation préalable ; ces grilles ne pourront en aucun cas se situer sur les façades ;

Les nouveaux pilastres, les soubassements et les grilles seront refaits à l'identique sur base des éléments et modèles existants ;

Les rejets d'eaux du château seront reliés à un système d'égouttage, les eaux de ruissellement, quant à elles, peuvent évidemment faire l'objet d'une dispersion dans le jardin ;

Le jardin néo-Renaissance flamande devra subir un décaissement sur sa globalité, appuyé par un plan précis reprenant les niveaux des boulingrins, accompagné de coupes et profils en long et en large qui seront soumis à l'approbation préalable de la DPC ;

Le bassin ovale doit être retravaillé dans sa profondeur afin que sa gestion soit réaliste, dans le cadre de la proximité de la zone Natura 2000, les spots y sont interdits tout comme le jet d'eau « bouillonnant » car ils sont contraires à la volonté de valoriser le bassin comme relais à batraciens ;

Le plan de plantation finalisé des abords directs du château (les petits massifs touchant la base du château à son pied), sera soumis à l'approbation préalable de la DPC ;

La conservation du *Taxus baccata* (arbre n° 162), par un aménagement du pied de l'arbre, devra être tentée malgré le décaissement subi par le terrain. En effet, il s'agit d'un individu aux dimensions respectables puisque son tronc a une circonférence de 110 cm alors que la croissance de cette essence est très lente ;

Les clôtures du site (treillis et Ursus) devront être perméables aux petits animaux (y compris mammifères) ;

Le pont dans la partie pittoresque sera réalisé complètement en bois (tablier et rambarde) ;

Des fouilles plus précises sur les escaliers et paliers seront réalisés afin de déterminer la méthodologie d'intervention pour la restauration ;

L'éclairage du château devra être réduit voire supprimé car il est contraire aux mesures pro-chiroptères ;

La restauration/restitution des rocailles devra faire l'objet d'un soin particulier et d'un suivi de chantier par la DPC ;

L'ensemble du chantier (château et site) devra faire l'objet d'un permis chantier afin de déterminer le charroi, le matériel utilisé (engins), les zones de stockage, ... pour minimiser l'impact sur l'ensemble du site en partie en Natura 2000 ;

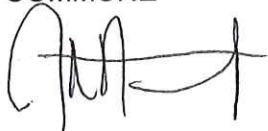
### **Des conditions émises par BE dans son avis conforme du 8/7/2019 :**

- Préciser les mesures de gestion « nature » lors de la mise en œuvre du projet, et les intégrer dans un plan de gestion Natura 2000 réalisé en collaboration avec Bruxelles Environnement ;
- Aménager l'accès au parking et les abords le plus discrètement possible, limiter l'éclairage et l'emprise de cet accès ;
- Limiter l'aménagement du parc Forestier et de l'habitat 9120 pour sauvegarder la végétation spontanée qui s'y est implantée ;
- Aménager en zone d'infiltration végétalisée la partie avant du jardin pour une meilleure infiltration de surface ;
- Supprimer l'éclairage prévu pour le bassin miroir au fond du site ;

**De Respecter toutes les mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 ;**

**De fournir des plans modifiés répondant aux conditions émises en application de l'art. 191 du CoBAT**

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ