

Réunion de Patrimoine  
(Articles 25 et 27 à 30 du Code wallon du Patrimoine)  
Procès-verbal de la réunion du 06/04/2023

## I. Références du dossier

Réf. AWaP (**à mentionner dans tout échange avec l'AWaP**) : AWaP/DZO/JP/JYD/LESSINES/06+06a/FT14394

Demande de 1<sup>ère</sup> réunion de patrimoine immatriculée le 07/10/2020

**Objet :** HT/Hainaut/Lessines/Bois - Château de l'Estriverie sis rue de Gages 5 à 7866 Bois-de-Lessines  
- Monument et site classé  
- Réfection des toitures

### Classement :

- comme Monument en raison de leur valeur historique et artistique, les façades et toitures du château, les façades et toitures des dépendances et le pont surplombant les douves.
- comme Site : l'ensemble formé par le château et son parc.

par arrêté(s) du 07/07/1976

Le bien ne figure pas sur la liste du Patrimoine exceptionnel de Wallonie.

### Situation juridique du bien et situation au plan de secteur :

Plan de secteur de **ATH-LESSINES-ENGHIEN** :

Zone de parc, avec plan d'eau, autour du château et au « champ du château », en face, de l'autre côté de la rue.

Zone forestière (et partie espaces verts) pour une zone du site classé de l'autre côté de la rue, ainsi que pour une petite zone au SO du château.

**Fiche patrimoniale (Art. 22 du CoPat) :** sans objet

## II. Participants

<b>Maître de l'ouvrage :</b> M. Charles d'Yve	Société Agro-Ecologique du Bois de Lessines Avenue Louise 52, boîte 10 1050 Bruxelles Gsm : +32 (0)473 46 70 18 <a href="mailto:charles.dyve@gmail.com">charles.dyve@gmail.com</a>	P
<b>Auteurs de projet :</b> M. Gregory Vanasten  Mme Daphné Capelle	Gregory Vanasten Architecte sprl Rue du Château n°31 7740 Pecq Gsm : +32 (0) 496 23 35 76 <a href="mailto:Archi.gregory.vanasten@gmail.com">Archi.gregory.vanasten@gmail.com</a>  Gsm : +32 (0)475 31 50 71	E  P

<b>Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles :</b> M. membre rapporteur	CRMSF Rue du Vertbois, 13c 4000 Liège Tél : +32 (0)4 232 98 51/52 <a href="mailto:info@crmsf.be">info@crmsf.be</a>	E
<b>Administration communale :</b>	Commune de Lessines Service de l'Urbanisme Grand-Place 12 7860 LESSINES <a href="mailto:urbanisme@lessines.be">urbanisme@lessines.be</a>	E
<b>Agence wallonne du patrimoine (AWaP) :</b>  Mme Aurélie VANDERBORGHT, architecte  M. Jean-Yves DAL, architecte  Mme Natacha POLET, architecte  M. Thomas ELLEBOUDT, historien	Direction opérationnelle Zone Ouest Place du Béguinage 16 7000 MONS Tél. : +32 (0)65 32 80 93  Gsm : +32 (0) 65 32 82 21 <a href="mailto:aurelie.vanderborght@awap.be">aurelie.vanderborght@awap.be</a>  Gsm : +32 (0)65 32 82 16 <a href="mailto:jeanyves.dal@awap.be">jeanyves.dal@awap.be</a>  Gsm : +32 (0)476 95 01 70 <a href="mailto:natacha.polet@awap.be">natacha.polet@awap.be</a>  Gsm : +32 (0)476 94 16 33 <a href="mailto:thomas.elleboudt@awap.be">thomas.elleboudt@awap.be</a>	  P  P  E  P
<b>SPW – Fonctionnaire délégué (ou son représentant) :</b> Mme France FRANQUET	Direction extérieure de Hainaut 1 Place du Béguinage, 16 7000 Mons Tél. : +32 (0)65 32 80 01 <a href="mailto:france.franquet@spw.wallonie.be">france.franquet@spw.wallonie.be</a>	E

### III. Liste des documents reçus

Rapport de prises de vues photographiques transmis par e-mail par Monsieur d'Yve le 28 mars.  
Référence : Rapport toiture nord 12/02/2023 | photos drone – BDL TOITURE (groupsef.com)

### IV. Compte rendu de la réunion

#### Ordre du jour

Visite des lieux et examen de la situation.

#### Présentation du projet

Etablissement par l'Auteur de Projet d'une Etude Sanitaire de l'enveloppe du bâtiment (Toitures et façades) préalablement aux travaux de réparation nécessaires à la mise « hors eau » du bâtiment.

## Discussions et avis

- Une procédure de permis d'urbanisme est déjà en cours pour la réfection des toitures du château et une première réunion de patrimoine s'est tenue le 01/12/2020, suite à la demande réceptionnée le 07.10.2020.
- La présente réunion constitue donc une réunion intermédiaire dans la procédure initiée en 2020. Une telle réunion intermédiaire s'est déjà précédemment tenue le 21/06/2022 et son compte-rendu a fait l'objet d'un procès-verbal rédigé par l'Auteur de Projet.
- Dans son courriel du 28 mars 2023, le Maître d'Ouvrage a sollicité la possibilité de réaliser de façon urgente des travaux pour palier à l'infiltration d'eau au niveau de la toiture nord.
- Afin d'identifier l'origine des infiltrations, le Maître d'Ouvrage a réalisé différentes prises de vue à l'aide d'un drone. Ces documents ont été transmis à l'AWaP par e-mail préalablement à la présente réunion.
- L'AWaP et l'Auteur de Projet ont accompagné le Maître d'Ouvrage pour effectuer une visite des combles afin de constater les dégâts.
- Les observations sont les suivantes :
  - Plusieurs points faibles se situent au niveau de la zinguerie et des accessoires : étanchéité en plomb autour des crochets d'échelle métalliques, solins contre les maçonneries (cheminées, ...), seuils/joues/noues de lucarnes, noue entre toitures principales et toitures coniques des tourelles d'angle, épis décoratifs, ancrages à l'arrière des cheminées...
  - Les photos prises par le drone montrent que des ardoises ont bougé à différents endroits.
  - Dans le grenier, des dégâts dus aux infiltrations sont constatés principalement au niveau des coyaux, en pied de versant, liés aux défauts d'étanchéité autour des crochets d'échelle.
  - Quelques chevrons sont détériorés mais globalement la charpente est en bon état. Toutefois, plusieurs pièces de bois présentent des trous de sortie suite à l'attaque d'insectes xylophages. Il n'a pas été possible de déterminer si ceux-ci sont encore présents.
  - Des dégâts plus importants sont constatés à l'ossature du plancher sous la toiture des tourelles.
- L'AWaP rappelle que la **priorité** est la **mise hors eau du bâtiment**.
- Comme cela a déjà été demandé lors de la première réunion de patrimoine, l'AWaP demande dans un premier temps que l'Auteur de projet établisse une **étude précise de l'état sanitaire global de l'enveloppe du bâtiment (toitures et façades)**.
- L'objectif de cette étude est multiple :
  - Définir les **mesures prioritaires** pour la mise hors eau et proposer les solutions techniques adéquates. Les travaux consisteront en des réparations servant de base en vue de la procédure de restauration globale, initiée lors de la 1<sup>ère</sup> réunion de patrimoine du 01/12/2020.
  - Servir de base pour définir la **philosophie de la restauration** (par exemple, pour les lucarnes, préciser ce qui est stable et en bon état, ce qui peut être réparé, ce qui doit être remplacé, ...).
  - Permettre de définir un **phasage des travaux**.
- L'étude comprendra la rédaction d'un cahier des charges des interventions urgentes et un métré estimatif de ces travaux.
- La classe de l'entreprise à désigner sera précisée en fonction de l'ampleur et du type de travaux recommandés dans l'étude sanitaire. Il sera nécessaire de consulter 3 entreprises pour remettre une offre de prix.
- L'AWaP conseille à l'Auteur de Projet de faire appel à une société spécialisée pour réaliser un diagnostic des attaques d'insectes xylophages

- Le Maître d'Ouvrage envisage de repeindre les menuiseries des châssis extérieurs. Ces travaux sont à considérer comme de la **maintenance**. Pour la remise en peinture, nous recommandons l'usage d'une peinture de type peinture acrylique respirante ou laque à base d'huile de lin. La teinte sera blanche, identique à celle existante.
- L'AWaP propose la tenue d'une **réunion après réception de l'étude d'état sanitaire établie par l'Auteur de Projet**.
- A titre d'information, les montants subsidiables sont les suivants :
  - Travaux de Maintenance ou de restauration : taux de base de 50% du montant des travaux subsidiables TVAC – Majoration de 10 % dans le cas d'une ouverture au public
  - Actes et travaux d'urgences : taux de 50 % du montant des travaux subsidiables TVAC
 Dans les deux cas, prise en charge des frais généraux (architectes, ingénieurs, ...) : 7% du subside.

Pour la maintenance et la restauration, il est également possible de demander l'intervention de la Province (4 %) et de la Commune (1%).

Pour des travaux de maintenance réalisés sans passer par une entreprise, la subvention est de 100% des factures de fournitures de matériaux (Maximum de 10.000 euros)

- **Remarque importante** : « *Sous peine de perdre le bénéfice de la subvention demandée, les travaux de maintenance et de restauration ne peuvent être entrepris avant la notification de l'arrêté ministériel d'octroi de la subvention demandée* ». Le formulaire de demande à renvoyer est disponible sur le site de l'AWaP à la page suivante : <https://agencewallonnedupatrimoine.be/subsides-2/>
- Une réduction d'impôt (30 % du montant subsidiable) sur dépenses d'entretien et de restauration d'immeubles classés est envisageable pour autant que le propriétaire soit soumis à l'impôt des personnes physiques, ce qui n'est pas le cas ici.
- L'AWaP conseille au Maître d'Ouvrage d'établir une Convention d'Ouverture au Public.
- L'AWaP précise que pour des travaux de réfection à l'identique, un Permis d'Urbanisme n'est pas nécessaire.

## V. Conclusions

### **Etudes préalables (Art. 28§1<sup>er</sup> CoPat)**

Aucune étude préalable n'est nécessaire à l'élaboration du dossier de restauration.

### **Décisions**

Le rapport d'état sanitaire du bâtiment est un préalable indispensable pour prioriser et phaser les travaux de réfection de toiture. Une réunion intermédiaire sera organisée après réception par l'AWaP de ce rapport.

Les travaux de peinture des châssis relèvent de la Maintenance et pourront faire l'objet d'une demande de subvention sous certaines conditions, qui sera à adresser à l'AWaP, à l'aide du formulaire destiné à cet usage. Les travaux ne pourront débuter avant la notification de l'arrêté de subvention sous peine que les subsides ne soient accordés.

Le maître de l'ouvrage et son auteur de projet transmettront les documents **directement à chaque partie reprise dans la liste figurant en début de procès-verbal.**

## Planning

La date de la prochaine réunion sera fixée après réception des documents requis.

X	Article D.25. §1er, 1.a. : « Les actes et travaux projetés relèvent de la maintenance »
	Article D.25. §1er, 1.b. : « Les actes et travaux conservatoires d'urgence ont été exécutés ou sont projetés »
X	Article D.25. §1er, 2. : « Le permis visé à l'article D.IV.14 du CoDT »

**Jean-Yves Dal & Thomas Elleboudt,**  
**Direction opérationnelle Zone Ouest**  
**le 02/05/2023**

---

Le procès-verbal est adressé en copie à toutes les personnes présentes lors de la réunion (Art. 28 du CoPat). Dans un délai de quinze jours à dater de sa réception, les personnes transmettent leur(s) remarque(s) éventuelle(s) sur le contenu, par écrit, à l'adresse suivante : AWaP – DZO, Place du Béguinage, 16 à 7000 MONS – [zoneouest@awap.be](mailto:zoneouest@awap.be). Passé ce délai, le procès-verbal est réputé approuvé sans réserve.

---



Service public de Wallonie  
SPW TLPE – Agence wallonne du Patrimoine – Direction opérationnelle Zone Ouest

Compléments d'information

### Information relative au Code du Patrimoine

Le nouveau Code wallon du Patrimoine (CoPat) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019. Vous trouverez l'ensemble des textes légaux sur le site de l'AWaP.

<https://agencewallonnedupatrimoine.be/le-nouveau-code-wallon-du-patrimoine/>

### Information relative à la réduction d'impôt et à l'exemption des droits de succession, de donation et de partage

Les personnes physiques propriétaires d'immeubles bâtis classés, de parties d'immeubles bâtis classés ou de sites classés peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pour des travaux d'entretien et de restauration sous certaines conditions.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les personnes physiques qui deviennent propriétaires de monuments classés ont la possibilité d'être exemptées de droits de succession, de donation et de partage, à la condition d'investir le montant équivalent dans des travaux à accomplir sur leur monument classé (ou dans les études préalables s'y rapportant).

<https://agencewallonnedupatrimoine.be/subsides-2/>

### Information relative à la rédaction des clauses techniques

L'AWaP met à la disposition de tout utilisateur travaillant dans le domaine de la restauration du Patrimoine wallon des fiches d'aides à la rédaction du cahier des charges (FARCC). Publiées pour la première fois en 2013, la nouvelle présentation permet une lecture plus fluide, la possibilité de « copier/coller » les paragraphes importants pour les insérer directement dans les clauses techniques, une nouvelle numérotation et une articulation autour de six thématiques.

<https://agencewallonnedupatrimoine.be/les-f-a-r-c-c/>

### Information relative à l'entretien

L'Agence wallonne du Patrimoine rappelle à tout propriétaire de bien classé son obligation légale de le maintenir en bon état (Art. 22§2 du Code wallon du Patrimoine) et donc de l'entretenir « en bon père de famille ». De manière générale, l'AWaP recommande aux propriétaires de faire procéder à l'entretien annuel des toitures, gouttières et évacuations par un couvreur de son choix, sous la forme d'un contrat d'entretien.