



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction du Patrimoine Culturel**  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
**Directeur**  
**Mont des Arts, 10-13**  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. DPC : 2272-0002/19/2019-185PU (corr. DPC : Mme E. de Sart)  
Réf. NOVA : 12/pfu/1708765 (corr. DU : /)  
Réf. CRMS : AA/KD/MSJ20004\_656\_delaHoesse\_3\_Karreveld  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 17 juin 2020

*Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19*

Monsieur le Directeur,

**Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Avenue Jean de la Hoesse, 3 – Château du Karreveld.**  
**Demande de permis unique portant sur le réaménagement de l'intérieur de quatre bureaux en deux locaux polyvalents (salles de classe) et création d'un WC pour PMR.**

**Examen du complément d'informations et avis conforme de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 17 février 2020, reçu le 18 février, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 3 juin 2020 suite à l'examen du complément d'informations demandé en séance de la Commission du 19 février 2020, déposé en ses bureaux et transmis par voie électronique le 28 mai 2020.

*L'arrêté royal du 10/11/1955 classe comme monument la ferme-château du Karreveld et ses dépendances, et comme site l'ensemble formé par ladite ferme-château, ses dépendances et leurs abords immédiats sis à Molenbeek-St-Jean.*

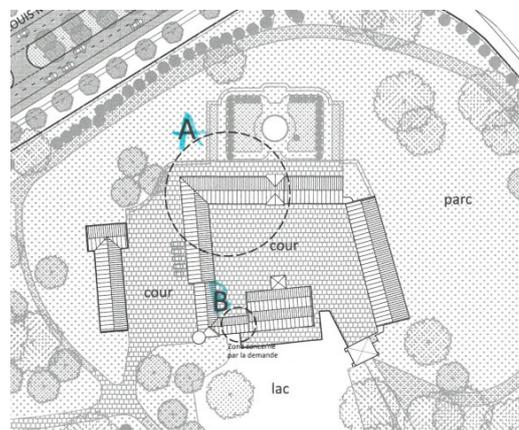
La demande porte sur le réaménagement de l'intérieur de quatre bureaux en deux locaux polyvalents (salles de classe) et la création d'un WC pour PMR accessible pour l'ensemble du site.

En application des articles 177 § 2 et 178 § 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Commission a demandé de fournir des compléments d'information portant sur :

- les dispositifs pour rendre accessibles aux PMR les 2 classes (zone A) et le bloc sanitaire (zone B) pour évaluer valablement la mise en œuvre technique des interventions et leur impact visuel sur les façades et la cour intérieure classées ;
- la stabilité des façades afin d'évaluer l'impact de la démolition de trois murs (porteurs) intérieurs et la reprise des charges sur la stabilité des façades et des toitures classées ;
- l'installation d'un système de ventilation.



© Google maps



Implantation extraite du dossier



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Historique et description du bien

Le château du Karreveld trouve ses origines entre les XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles. La Commune achète le site et le château en 1930 avant d'entamer des travaux de restauration entre 1952 et 1958.

L'ensemble du château s'articule autour d'une cour intérieure à laquelle on accède par un porche. L'étude historique jointe au dossier mentionne qu' « *il n'existe plus rien d'ancien à Karreveld, et les quelques antiquités que l'on y trouve lui vinrent d'ailleurs. Les seuls éléments architecturaux réellement anciens qui furent préservés, d'une manière d'ailleurs toute relative, se retrouvent essentiellement dans le « porche-colombier » et la façade sud : tout le reste fut intégralement conçu et construit de 1952 à 1958* ». Les travaux de restauration ont ainsi principalement consisté en une reconstruction quasi complète selon l'image esthétique idéalisée d'un château. Du bâtiment original il ne reste que le pignon et la façade que prolonge, en bordure de l'eau, une terrasse à balustres de pierre. Les toitures du château ont été restaurées en 2014. Un permis d'urbanisme autorisant des travaux de restauration des fenêtres et portes fut ensuite délivré en date du 14 juin 2016. Ce permis n'a pas été mis en œuvre et fut prolongé à deux reprises.

Projet

Le projet consiste en la transformation et l'aménagement intérieur d'une partie du rez-de-chaussée du château de Karreveld, à savoir la transformation de quatre bureaux en deux locaux polyvalents (zone A) et la création d'un WC PMR accessible pour tout le site (zone B). Dans la zone A, les deux locaux pourront recevoir une cinquantaine d'élèves afin d'y organiser des « classes vertes » et/ou accueillir des expositions. Ces locaux disposeront chacun d'une entrée indépendante depuis l'extérieur, depuis un sas d'accès, et seront desservis par deux blocs sanitaires (à créer dans ce projet) équipés également de toilettes pour enfants. Des dispositifs sont également prévus pour rendre accessibles les deux classes et le bloc sanitaire aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux portent notamment sur :

1) *Zone A : transformation de quatre bureaux en deux locaux polyvalents*

Quatre petits locaux existants seront vidés. Les faux-plafonds seront retirés. Les trois murs de séparation et qui portent le plancher en béton de l'étage, seront enlevés et remplacés par des poutrelles métalliques, ancrées dans les façades et soutenues en leur milieu par une colonne métallique remplie de béton. Les poutrelles et les colonnes seront protégées par une peinture anti-feu. Une cloison escamotable permettra de diviser le plateau (109 m<sup>2</sup>) en deux classes. A proximité des deux nouvelles classes, deux blocs sanitaires seront créés à des endroits déjà affectés à des 'sanitaires', de part et d'autre de l'escalier principal.





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

*Zone A : plan du rez-de-chaussée avec locaux polyvalents - situations existante et projetée (extraits du dossier)*

2) *Zone B : création d'un WC PMR*

L'actuel bloc sanitaire situé au rez-de-chaussée à gauche du bâtiment principal sera transformé en WC entièrement adapté pour les personnes à mobilité réduite. Le bloc sanitaire est accessible depuis la cour intérieure. Ce WC PMR desservira tout le site.

3) *Zones A et B : dispositifs pour rendre accessibles aux PMR les 2 classes et le bloc sanitaire*

Les 2 nouveaux locaux seront rendus accessibles par la création de deux rampes successives et conformes aux exigences PMR, permettant de reprendre les 2 marches d'escalier situées dans le sas d'entrée.

- La première rampe est située dans la cour du château en pente douce réalisée en brique identique à la cour.



*Modèle de pente douce réalisée à l'Hôtel Meiniger à Molenbeek-Saint-Jean*

- La deuxième rampe s'implantera au droit de la seconde marche dans la largeur de la baie existante. Les rampes seront munies de mains-courantes adaptées.
- Le nouveau WC pour PMR sera rendu accessible depuis la cour, également en pente douce dans le même revêtement existant de la cour.

**Avis de la CRMS**

La CRMS n'émet pas d'objection à la transformation des quatre locaux en deux classes (zone A) et à l'aménagement d'un nouveau bloc sanitaire accessible par tous, y compris les PMR, dans la cour (zone B). Les espaces intérieurs concernés présentent une faible valeur patrimoniale compte tenu des travaux de restauration des années 50 davantage apparentés à une reconstruction d'une situation qui n'a jamais existé. Elle formule toutefois les conditions suivantes :

1) En ce qui concerne la stabilité et le report des charges sur les façades et le mode de placement des poutrelles :

La note de calcul annonce une charge au pied des murs de près de 60 kN/m ct, soit +/- 6000 kg sur 40x100 cm<sup>2</sup> (pour un mur de 40 cm d'épaisseur) soit 1,5 kg/cm<sup>2</sup>, ce qui laisse une marge de sécurité considérable, considérant que la résistance à l'écrasement de la brique pleine est de l'ordre de 220 kg/cm<sup>2</sup>. Les poutrelles seront engagées dans les murs (40 cm d'épaisseur) sur une profondeur de 15 cm, sur des achelets de répartition de 50x20x20 cm. Elles seront introduites chacune par la fenêtre la plus proche, une première extrémité posée sur l'achelet jusqu'à une profondeur de 30 cm dans le mur, avant d'être avancée de 15 cm pour reposer symétriquement sur 15 cm dans les deux façades.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La CRMS remercie l'auteur de projet pour les précisions apportées dans le complément d'informations. **Elle souscrit à l'intervention mais attire l'attention sur la délicatesse de sa mise en œuvre qui devra être soigneusement exécutée.**

#### 2) En ce qui concerne spécifiquement les aménagements PMR dans la cour classée :

La CRMS souscrit bien évidemment à la volonté de rendre les lieux accessibles aux PMR. A sa demande, les aménagements projetés ont été documentés sur plans et en coupes (pas de simulations 3D) pour vérifier la géométrie des accès PMR, leur impact sur les pieds des façades et leur encombrement dans la cour.

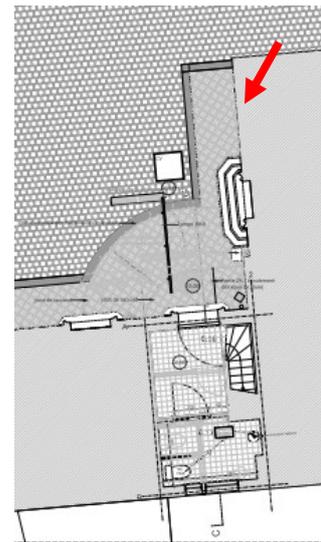
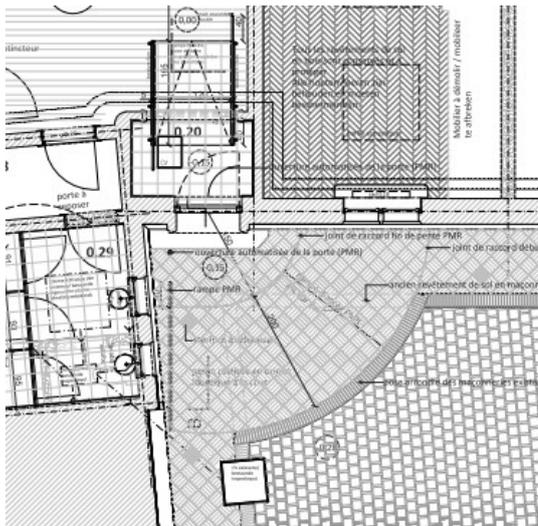
#### - Zone A

A l'intérieur : une rampe avec garde-corps pour effacer une marche

A l'extérieur : une plate-forme sur 1,5 m avec une pente de 2%, ensuite une pente à 8% sur 1,75m, se développant en quart de cercle et avec une main-courante le long de la façade latérale.

#### - Zone B

A l'intérieur : pas de rampe. A l'extérieur : idem zone A mais la main-courante est positionnée de telle façon qu'elle interrompt le quart de cercle et entrave le passage 'capable'.



A gauche, la zone A et à droite, la zone B. Les flèches rouges indiquent la localisation des mains-courantes (extraits du dossier)

La CRMS souscrit aux aménagements prévus au sol dans les matériaux identiques à la cour. Cependant, bien que les dispositifs semblent validés par l'asbl Access&Go, elle comprend difficilement le positionnement de la main-courante projetée dans la zone B qui rendrait difficile le passage : les chaises roulantes, poussettes et autres voitures devraient circuler dans un passage relativement étroit (entre les marches d'un perron à droite et la main-courante). Elle s'interroge dès lors sur la pertinence d'un tel aménagement en arc de cercle pour en limiter ainsi l'accès 'capable'.

**La CRMS demande de revoir cet aspect et d'étudier, le cas échéant, une localisation plus judicieuse de la main-courante (zone B). Elle demande aussi que le modèle standard des mains-courantes soit adapté (sur mesure) au contexte pour être le plus sobre possible (aspect, dimensions, privilégier des ferronneries noires, etc.) et se fondre au maximum dans le contexte patrimonial. Ces aspects devront être affinés et soumis pour approbation préalable à la DPC pour vérifier qu'ils concilient au mieux le respect et la mise en valeur du patrimoine et les impératifs PMR. L'ensemble des interventions devront être réalisées avec le plus grand soin (calepinage et raccords entre matériaux, bordures, etc.).**



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

3) En ce qui concerne l'installation et la visibilité d'un système de ventilation :

La note descriptive mentionne « *En fonction du budget, nous pourrions envisager la pose d'un système de pulsion-extraction d'air* ». Toutefois, à la demande de la CRMS, cette intervention qui concerne uniquement la ventilation des sanitaires a été documentée dans le complément d'informations pour s'assurer de l'invisibilité des dispositifs extérieurs de prise et rejet d'air. L'air y serait aspiré au plafond dans une conduite de 10 cm de diamètre qui chemine dans les gaines et espaces techniques jusqu'à une ou des cheminées existantes. Le dispositif d'aspiration serait inséré dans un boîtier posé dans le vide technique sous la toiture.

**La CRMS ne s'oppose pas à l'intervention car elle n'aura pas d'impact visuel sur les façades, les toitures et la cour.**

**Par conséquent, la CRMS émet un avis favorable moyennant les conditions formulées ci-dessus qui visent à respecter et préserver l'ensemble patrimonial formé par les bâtiments et la cour.**

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

*Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19*

Aurélie AUTENNE  
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE  
Président Voorzitter

c.c. à BUP-DPC : [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels); [edestart@urban.brussels](mailto:edestart@urban.brussels); [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels)  
SCRMS : [kdepicker@urban.brussels](mailto:kdepicker@urban.brussels); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)