



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 : 2272-0001/11/2022-340PU
(corr. DPC : Manuela Core / Raphaëlle Brune)

Réf. CRMS : GM/MSJ20004_695_PREA_Karreveld
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 25/08/2022

Objet : Molenbeek-Saint-Jean, Avenue Jean de la Hoese, 3

Demande d'avis de principe portant sur l'introduction par la Commune d'un avis de marché relatif à la désignation d'un auteur de projet en vue de la rénovation lourde et du réaménagement complet du château du Karreveld en espace d'intérêt collectif et culturel ainsi que la construction de deux extensions.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/08/2022, nous vous communiquons l'avis formulé par notre Assemblée en sa séance du 17/08/2022.

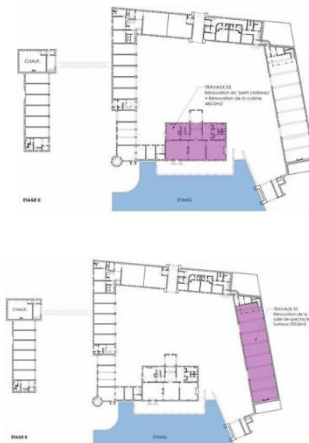
L'arrêté du 10-11-1955 classe comme monument la ferme-château du Karreveld et ses dépendances ainsi que l'ensemble formé par la ferme-château, ses dépendances et leurs abords comme site.

La demande concerne l'introduction par la Commune d'un avis de marché relatif à la désignation d'un auteur de projet en vue de la rénovation lourde et du réaménagement complet du château du Karreveld, actuellement occupé par un centre culturel et des bureaux de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, en espace d'intérêt collectif et culturel ainsi que la construction de deux extensions.

Les travaux mentionnés dans les documents sont la 'rénovation lourde' de certaines parties des bâtiments, le 'réaménagement complet' d'autres bâtiments ainsi que la construction de 2 nouvelles annexes. Ces travaux sont décrits comme suit :

Rénovation lourde :

- *Petit château (bâtiment faisant front au lac) :* conservation des activités (cérémonies de mariages, réunions protocolaires...), mise aux normes techniques et aménagement de certaines surfaces (salles de réunions aux étages, mise en place éventuelle d'un ascenseur)
- *Salle de spectacle :* rénovation avec conservation de l'activité existante; réaménagement des intérieurs tels que la suppression du bar, le réaménagement du bloc WC, la modification des techniques HVAC, modifications de la zone scène...



Réaménagement complet

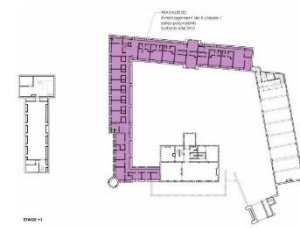
- *Le bâtiment ouest* : le bâtiment est actuellement occupé par une salle polyvalente au premier étage servant d'espace d'exposition qui serait transformé en appartement pour le concierge. Au rez-de-chaussée les garages seraient à transformer en espaces de stockage pour le matériel de la salle de spectacle.



- *L'aile Nord-Ouest* :

. niveau 0 : le bâtiment est actuellement occupé par un réfectoire pour l'équipe d'entretien du site, 4 garages et un bureau ; ces espaces seraient réaffectés en locaux dits polyvalents.

. niveau R+ 1 : ces locaux sont actuellement occupés par des bureaux et des loges pour les artistes eux-mêmes aménagés dans les anciennes chambres d'hôtel. Ces espaces seraient affectés à des salles polyvalentes (salles de classes, ateliers) et une résidence d'artiste.



Constructions de deux extensions :

La mission prévoit l'étude de deux extensions au Nord et au Sud de la grange. Ces éléments « bouchons » devraient permettre d'agrandir l'espace de la salle de spectacle et d'y accoler directement les locaux annexes (coulisses, loges, toilettes et douches pour les artistes...).



L'ensemble des plans schématiques repirs dans l'avis ont été extraits du dossier de demande

Avis de la CRMS

Remarques préalables

- La CRMS déplore que la démarche de la Commune n'ait pas fait l'objet de contacts préalables, notamment avec la DPC, ce qui aurait permis de mieux accompagner l'avis de marché dès les premières étapes de son élaboration.
- Les documents introduits indiquent que le bâtiment est partiellement classé : la CRMS souligne qu'il ne s'agit pas d'un classement partiel mais que le château-ferme et ses dépendances ont été classés comme monument dans leur ensemble et comme site avec leurs abords, et ce dans leur état après rénovation/reconstruction de 1952-1958.
- La CRMS s'interroge sur le découpage du marché (les transformations intérieures seraient divisées en 6 marchés différents). Les deux extensions se trouvent quant à elle en variante exigée dans laquelle le dossier serait divisé en 7 phases. Un tel découpage n'est pas à encourager si l'on souhaite une intervention qualitative et uniforme sur le bâtiment.

Avis CRMS sur les interventions prévues:

- rénovation lourde et réaménagement complet:

Il n'a pas été clairement défini dans l'intitulé du marché et les documents fournis ce qu'on entend par « rénovation lourde » et « réaménagement complet ». Si la CRMS n'est pas *a priori* opposée à une optimisation de l'aménagement de certaines espaces, celle-ci devrait évidemment être ***réalisée dans le respect des espaces existants (à documenter précisément dans le projet et les documents de la demande de permis) et sans modifications de l'enveloppe extérieure ni d'interventions lourdes sur les éléments structurels.***

La CRMS n'est pas non plus opposée au principe d'une transformation de certains espaces dans la mesure où le cloisonnement historique ou d'autres éléments relevant du patrimoine aient disparus (à documenter précisément dans la demande de permis) et pour autant que cela n'entraîne pas non plus de modifications à l'enveloppe extérieure ni d'intervention lourde sur les éléments structurels. ***Les transformations techniques correspondant à des changements d'affectation devront également être précisées pour pouvoir en évaluer l'impact.***

A noter que la demande n'aborde pas la restauration proprement dite des bâtiments et leur enveloppe extérieure. Si leur état de conservation semble généralement satisfaisant, il convient cependant de procéder à un état de lieu pour déterminer les travaux d'entretien ou de restauration nécessaire (par ex. les menuiseries semblent nécessiter un entretien). Dans ce cadre, il est également à noter que les documents indiquent que le projet devra atteindre les performances énergétiques en vigueur. La CRMS souligne la nécessité de mener cette réflexion en cohérence avec le patrimoine et dans le respect des éléments historiques à préserver. Elle recommande de se concerter préalablement avec la DPC à ce sujet.

- Construction de deux extensions au Nord et au Sud de la grange :

Ces nouvelles extensions, prévues à l'articulation des bâtiments existants, devraient permettre d'agrandir l'espace de la salle de spectacle et d'y accoler directement les locaux annexes (coulisses, loges, toilettes et douches pour les artistes...). Il s'agirait de deux volumes ayant une superficie de 67m² (volume situé à l'articulation entre l'aile Nord et l'aile Est et de 28m² (à l'extrémité sud de l'aile Est).



Photos des endroits où sont prévues de nouvelles extensions

La CRMS émet un avis défavorable sur le principe de ces extensions qui porteraient atteinte à la lisibilité de la configuration et de la volumétrie des bâtiments existants qui témoignent de la situation historique du site. Ces extensions tendraient en effet à unifier l'ensemble et seraient préjudiciable à la lecture des différentes entités (notamment pour ce qui concerne le rapport entre la grange et l'aile Nord). La construction de ces extensions conduirait par ailleurs à une perte en termes d'espace vert, ce que la

CRMS ne juge pas opportun dans ce site classé. Elle demande dès lors de renoncer à l'idée de construire ces extensions et de poursuivre la réflexion sur la réorganisation des bâtiments existants de manière à pouvoir libérer la surface nécessaire (ca. 95m²) pour les nouvelles fonctions annexes (coulisses, loges, sanitaires) à l'intérieur des bâtiments existants.

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



G. MELYFROOTS
Secrétaire-Adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : rbrune@urban.brussels ; mcore@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels