

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 03/07/2026

N/Réf. : MSJ20004_761_PUN

Gest. : GM/MC

V/Réf. : 2272-0001/14/2025-439PU

Corr DPC: Manuela Core

NOVA : 12/PFU/1999605

Corr DU: Nicolas PAUWELS
Folly Albertine

**MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Avenue Jean de la Hoese, 3 – Ferme-
Château du Karreveld**

(= château et ses dépendances classées comme monument et
comme site)

PERMIS UNIQUE: rénovation lourde et réaménagement complet
du château du Karreveld en espace d'intérêt collectif et culturel

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 05/06/2026

Avis de la CRMS

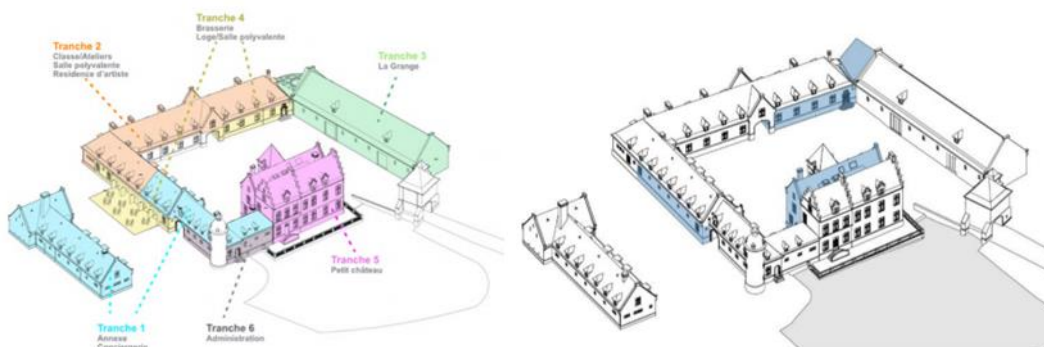
Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 05/06/2026, nous vous communiquons l'avis conforme émis par notre Assemblée en sa séance du 24/06/2026, concernant la demande sous rubrique.

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, en raison de leur valeur artistique et esthétique.

La demande porte sur la rénovation lourde et le réaménagement complet de la ferme-château du Karreveld en vue de la réorganisation des équipements d'intérêt collectif et culturel. Le programme d'intervention est organisé en plusieurs phases distinctes, qui comprennent à la fois des travaux de restauration et de rénovation, ainsi que des interventions visant à adapter le bien aux nouvelles fonctions et à en améliorer l'accessibilité, le confort et la performance énergétique. Le projet comprend par ailleurs plusieurs interventions susceptibles de modifier de manière significative l'aspect de certaines parties de la ferme-château. Il s'agit notamment de la création d'une nouvelle extension à la grange — elle-même faisant l'objet d'une rénovation lourde —, ainsi que de l'ouverture de la façade ouest de l'aile ouest au moyen de grandes arcades en béton, en vue de l'aménagement d'une nouvelle brasserie.

Pour rappel, le projet a déjà fait l'objet d'une réunion de projet, le 15/03/2024, à laquelle la CRMS a participé. Depuis lors, certains aspects du projet ont été légèrement revus.



Les différentes tranches du projet et indication des volumes concernés par le projet – extr. du dossier de demande

Avis de la CRMS

En préambule, la Commission tient à souligner que l'intérêt patrimonial du site réside principalement dans sa valeur d'ensemble et dans la cohérence de sa composition architecturale et paysagère, davantage que dans l'authenticité matérielle des différents bâtiments qui le composent. En effet, comme le démontre l'étude historique jointe à la demande, la majeure partie du complexe a été entièrement reconstruite et profondément transformée au cours des années 1950. Seules des parties mineures de la ferme médiévale ont été préservées lors de cette vaste opération, notamment la façade du petit château longeant le lac et le porche-colombier. Il s'agit d'éléments qui ne sont pas concernés par le présent projet.

Compte tenu de l'historique du bien et du fait que son intérêt patrimonial réside essentiellement dans sa valeur d'ensemble, la Commission estime qu'une certaine latitude peut être admise dans les interventions projetées, pour autant que celles-ci respectent la cohérence architecturale et typologique de la ferme-château ainsi que sa relation avec le parc paysager dans lequel elle s'inscrit. En particulier dans les espaces intérieurs, la CRMS admet la réalisation d'interventions plus importantes afin de permettre leur adaptation aux nouvelles fonctions, car, bien que réalisés avec soin et à l'aide de matériaux de qualité, ces intérieurs ne présentent pas un caractère patrimonial exceptionnel (à l'exception de certains espaces, notamment dans le petit château qui ne sont pas concernés). Ainsi, les ailes comprenant les anciennes chambres d'hôtel se prêtent à des transformations plus importantes afin de rationaliser l'utilisation de ces espaces. Afin de conserver une trace significative de cette affectation, qui fait partie intégrante de l'histoire du bien, et compte tenu de leur intérêt documentaire et mémoriel, la CRMS demande toutefois la préservation de quelques chambres témoins ainsi que la disposition du couloir attenant.

En ce qui concerne les interventions extérieures, la CRMS estime en revanche que celles-ci sont, de manière générale, insuffisamment en phase avec l'architecture existante et la typologie de la ferme-château et qu'elles auront, de ce fait, un impact négatif sur la valeur d'ensemble du site. Si le principe de ces transformations peut dans certains cas être validé, leur concrétisation et leur expression architecturale méritent un traitement plus fin, privilégiant une intégration plus subtile dans l'ensemble afin de maintenir sa cohérence globale. Il convient par ailleurs d'inscrire davantage les interventions susceptibles de modifier l'enveloppe et les abords dans la logique paysagère du site. Dans ce cadre, la CRMS constate que le présent dossier ne comporte pas d'étude paysagère d'ensemble, pourtant nécessaire à l'évaluation cohérente des interventions projetées.

De façon plus concrète, la Commission se prononce comme suit sur les différentes interventions faisant l'objet de la présente demande. Elle estime que les conditions reprises dans le présent avis conforme nécessiteront une révision substantielle de certains aspects du projet.

Aile sud-ouest (1^{er} et 6^{ème} phase du projet)

Cette partie du château comprendra des locaux administratifs au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement de concierge aux étages. La CRMS souscrit au principe de la fermeture des arcs existants, côté cour, par une nouvelle menuiserie vitrée. Elle estime cependant que le dessin du nouveau châssis devrait être amélioré afin de mieux s'inscrire visuellement dans les arcs existants (améliorer les divisions et allègement maximal des profils).

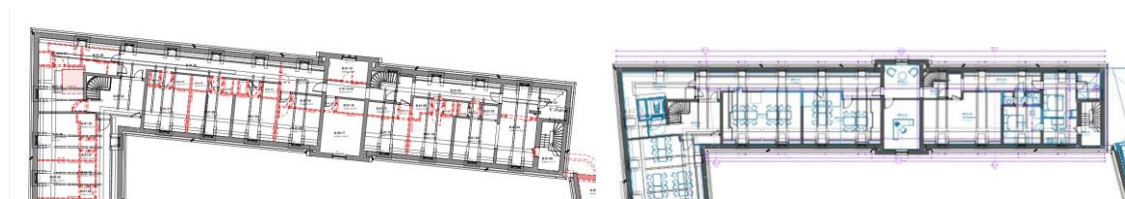


Aile ouest - Photos des arcades et dessin des nouvelles menuiseries ; plan du 1^{er} étage – documents extr. du dossier

En ce qui concerne l'annexe qui comprend la salle Elisabeth, la CRMS ne formule pas de remarques sur le réaménagement proposé.

AILE NORD et OUEST (2^{ème} tranche et première partie de la 4^{ème} tranche)

La CRMS souscrit globalement au réaménagement de l'aile nord-ouest en espaces polyvalents, loges, résidences d'artistes et nouveaux sanitaires. Cependant, elle estime que les nouvelles fonctions, et notamment les logements pour artistes, doivent être adaptées pour permettre le maintien de quelques chambres-types ayant conservé leur décor et leurs finitions des années 1950.



Plan du 1^{er} étage des ailes nord et ouest - sit. existante et projetée (extr. du dossier de demande)



Photo d'une chambre d'hôtel et d'un couloir type

Transformation lourde de la grange (3^e tranche)

La CRMS accepte la transformation de la grange en salle de spectacle performante, adaptée aux usages contemporains. Bien qu'elle s'interroge sur la nécessité de certains des nouveaux dispositifs prévus à l'intérieur de la grange, tels que la nouvelle mezzanine et l'ascenseur, et à condition que les travaux soient parfaitement maîtrisés sur le plan technique (par exemple la réalisation d'une cave technique sous une partie de la grange), elle ne s'oppose toutefois pas à ces nouveaux aménagements intérieurs. Elle souscrit par ailleurs à la suppression des poutres existantes en béton revêtues de bois. Les nouvelles consoles sur lesquelles reposera la charpente pourraient cependant faire l'objet d'un traitement plus fin.



Intérieur de la grange – sit. existante et photomontage de la sit. projetée – extr. du dossier

En revanche, et bien que le présent projet ait été revu à la baisse par rapport à la version présentée lors de la réunion de projet de 2024, la CRMS se prononce défavorablement sur l'extension de la grange et sur l'ouverture complète du pignon nord par un grand pan vitré. La nouvelle expression architecturale n'est compatible ni par sa matérialité (béton), ni par sa conception architecturale (grand pan vitré), avec la typologie d'une ancienne grange et d'une ferme carrée.

Une certaine ouverture du pignon pourrait être examinée, mais elle doit, en tout état de cause, demeurer sous le niveau de la corniche et être plus discrète. S'agissant de du volume de liaison entre la grange et l'aile nord, le traitement architectural devrait davantage s'inscrire dans la continuité de l'ensemble et être mieux intégré.

La CRMS s'oppose par ailleurs à la construction d'un auvent intégrant les arbres existants ; outre le fait que ce dispositif semble peu pertinent au regard du fonctionnement envisagé, il constitue un élément étranger à la typologie de la ferme-château et de ses abords, sans réelle plus-value pour l'ensemble. La CRMS s'interroge également sur la pérennité et les conditions de conservation des arbres existants. Elle demande qu'aucune construction (notamment la scène extérieure) ni aucune minéralisation ne soient prévues à leur pied (sous l'emprise de la couronne), et qu'aucun aménagement fixe ne soit réalisé à proximité immédiate de ces arbres, afin de ne pas compromettre leur état sanitaire.



Angle nord-est de la ferme-château – situation existante (photo CRMS) et projetée (extr. du dossier)

Aménagement d'une brasserie au rez-de-chaussée de l'aile ouest (2^e partie de la 4^e tranche)

La Commission souscrit à l'aménagement d'une brasserie dans cette partie du complexe. Si les aménagements intérieurs (y compris le déplacement vers la brasserie de la cheminée actuellement située dans la grange) n'appellent pas de remarques particulières, les interventions proposées en façade ne sont pas acceptables dans leur forme actuelle :

. Le dessin des nouvelles menuiseries vitrées remplaçant les portes de garage existantes doit être amélioré afin de mieux respecter la configuration des arcades et de mieux s'inscrire dans l'ensemble des façades. Il convient également d'assurer une plus grande cohérence entre l'ensemble des nouvelles menuiseries donnant sur la cour (cf. remarque relative aux parois vitrées de l'aile sud-ouest).



Façade est de l'aile ouest – situation existante et projetée (extr. du dossier de demande)

. La CRMS se prononce défavorablement sur la création d'arcades massives en béton, débordant largement du plan de la façade. Outre le fait qu'il est peu pertinent de reproduire de manière littérale les arcs existants du côté de la cour intérieure, l'expression architecturale et la matérialité proposées pour ces nouvelles ouvertures s'intègrent mal dans l'ensemble et ces éléments apparaissent trop proéminents par rapport au reste des façades. Les nouveaux arcs entreraient par ailleurs en concurrence avec l'arc existant adjacent, qui constitue une des entrées principales à la cour et dont la lisibilité doit être préservée. Le traitement proposé de la façade ne reflète pas non plus les fonctions intérieures. Ainsi, dans le projet actuel, l'ouverture située devant la future cuisine est traitée de la même manière que celles de la salle de consommation, ce qui n'apparaît pas adéquat.

Sans s'opposer au principe d'ouvrir la façade ouest de cette aile, la CRMS demande dès lors de revoir en profondeur le traitement de cette façade en recherchant une expression architecturale plus sobre et mieux intégrée à l'ensemble, sans reproduire littéralement les arcs existants et en reflétant davantage le programme.



Façade ouest de l'aile ouest – sit. ex extr. du dossier



Idem - Sit. projetée - photomontage extr. du dossier et détail des nouvelles arcades



Amélioration de l'accessibilité du Petit Château (tranche 5)

Le projet propose plusieurs interventions visant à améliorer l'accessibilité du Petit Château, à savoir l'adaptation du parvis et du hall d'entrée afin d'y aménager des rampes à pente douce, ainsi que l'installation d'un ascenseur et de nouveaux sanitaires.

La CRMS ne formule pas de remarques particulières sur ce volet du projet. Elle s'interroge toutefois sur les dimensions des nouvelles pentes devant le bâtiment et suggère, dans la mesure du possible, d'en réduire l'emprise afin de les rendre plus discrètes.

Volet restauration

La Commission encourage la restauration de l'enveloppe extérieure (maçonneries, châssis, etc.). La CRMS s'interroge toutefois sur l'étendue de la restauration envisagée. Il serait, en tout état de cause, opportun de prendre en considération l'ensemble des bâtiments et non les seules parties concernées par le projet.

Le parti consistant à intégrer dans les châssis existants un vitrage performant du côté intérieur, tout en préservant les vitraux au plomb, est acceptable. Des détails plus précis démontrant la faisabilité technique et l'impact exact sur les châssis devront toutefois encore être fournis et la réalisation d'un mock-up est souhaitable.

Volet paysager

S'agissant d'un site protégé, les interventions sur les abords doivent s'inscrire dans une vision globale du parc et tenir compte des principes d'aménagement, des matériaux et revêtements de sol existants, ainsi que de la relation entre les bâtiments et le site dans son ensemble. La CRMS demande dès lors que ces aspects soient davantage documentés.


En ce qui concerne les aménagements ponctuels, et notamment la création d'un auvent et d'une scène extérieure entre la grange et l'aile ouest, elle rappelle sa position consistant à ne prévoir aucune construction ni aucun revêtement minéral sous les arbres et demande la suppression du nouvel auvent du projet.

Enfin, l'utilisation de la dolomie, notamment pour le chemin longeant la grange, est à proscrire au profit d'un revêtement en gravier de porphyre.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mcore@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels