



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

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 04/10/2023

N/Réf. :	BXL20735_714_PUN	BRUXELLES. Avenue de la Belle Alliance, 1
Gest. :	XX	(= Bois de la Cambre site classé depuis le 18/11/1976 /
V/Réf. :	2043-0060/107/2023-044PR	Inventaire)
Corr DPC:	Sandrine BUELINCKX	PERMIS UNIQUE: Modifier l'utilisation du Grand Château
	Thomas Bogaert	d'eau vers un espace culturel et évènementiel avec petite
NOVA :	04/PFU/1868530	restauration accessoire, pose de contre-châssis par
Corr DU:	Diane GUSTIN	l'intérieur et installation de deux toilettes (régularisation)
	Julien DOIGNIES	Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 20/09/2023

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 20/09/2023, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.

Contexte

Le Bois de la Cambre a fait l'objet d'un classement comme site par un arrêté royal du 18 novembre 1976. On y trouve deux châteaux d'eau, situés tous les deux Avenue de la Belle Alliance, et reliés entre eux par une passerelle. Le plus petit date de 1879-1880 et compte parmi les plus anciens de Belgique. Le second, qui fait l'objet de la demande, atteint près de trente mètres de haut, et a été construit une dizaine d'années plus tard. Reposant sur un soubassement en moellons, ils sont construits en briques rehaussées de pierres bleues.

Ces châteaux d'eau ne sont pas classés comme monument en tant que tels mais ils font partie du site classé du Bois de la Cambre et donc leur enveloppe est couverte par la protection, au même titre que les autres constructions dans le bois. Ils sont aussi à l'inventaire. <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/15737> Au PRAS, ils sont situés en zone de parc et en ZICHEE. En 2004, le bois a été désigné comme zone spéciale de conservation Natura 2000.



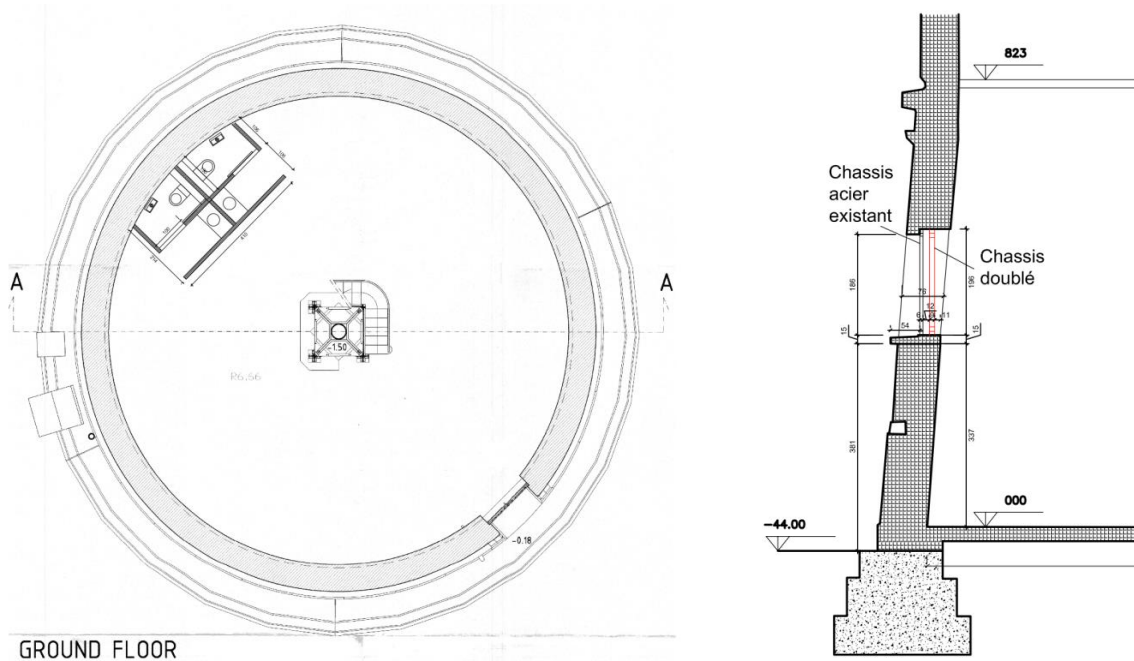
Un permis de bâtir a été délivré par la Ville de Bruxelles en date du 18 mai 1990 à la S.A. Société des Châteaux d'Eau pour la transformation des châteaux d'eau en logements et locaux à usage d'artisanat. Le permis n'a jamais été mis en œuvre.

Actuellement, le grand château d'eau qui fait l'objet de la demande bénéficie d'une affectation d'équipement d'intérêt collectif. Relevons qu'un procès-verbal a été dressé le 8 novembre 2022 à l'encontre de la SRL Scratch Concept pour utilisation du bien à de l'Horeca / salle d'événements sans permis préalable.

Analyse de la demande

La demande de permis a un triple objet :

- Changement d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif.
- Implantation à l'intérieur du bâtiment de deux toilettes (voir plan Ground floor) ;
- Pose d'un contre-châssis, sans toucher aux châssis existants (voir coupe « *châssis doublé* »)

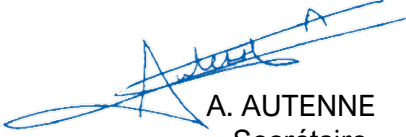


Avis


Les nouveaux châssis sont implantés en retrait des châssis existants (voir coupe « châssis doublé »). A première vue, ces châssis doublés seront assez peu perceptibles depuis l'extérieur. Mais il y a peu de détails : le dossier est peu documenté et devrait l'être pour confirmer que c'est bel et bien sans impact. S'agissant des sanitaires, ils viennent perturber la spatialité caractéristique du lieu, qui se singularise par son espace circulaire.

Mais, plus fondamentalement, c'est le changement d'utilisation qui interpelle la CRMS et pour lequel elle rend un avis conforme défavorable. La note explicative précise « *Nous demandons un changement de destination du grand château d'eau vers un commerce de service (équipement et accessoires Horeca)* ». Cette note évoque une salle de répétition pour du théâtre, une salle d'exposition une fois par mois pour de jeunes artistes bruxellois ou un lieu de visite pour des écoles ou des étudiants en architecture, activités auxquelles la CRMS peut souscrire. Mais elle ne souscrit pas aux activités également proposées, qualifiées d'accessoires, de salle d'événements privés, et donc à vocation commerciale. Elles ne sont compatibles ni avec la préservation d'un site classé ni avec l'inscription du bien en Natura 2000 ni avec la prescription de la zone de parc au PRAS. Il est permis de craindre des nuisances particulièrement peu adaptées à ce contexte si l'activité visée dans la note devait être similaire ou renouer à celle, dédiée à la fête et à l'événementiel, du « Phare » (cf. promotion dans la presse en octobre 2022) qui s'organisait dans le Grand château avant le PV d'infraction.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : dgustin@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; sbuelinckx@urban.brussels ; tbogaert@urban.brussels ;
jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ;