

Monsieur Fr. TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 08/CPFU/191028  
IS/CL/2083-0002 09/2008-233PR  
N/réf. : gm/GAN2.1/s.444  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : GANSHOREN. Drève du Château 66. Château de Rivieren. Réaffectation et extension des écuries. Demande de certificat d'urbanisme. Avis conforme.  
*Dossier traité par Fr. Remy (DU) et I. Segura (DMS).*

En réponse à votre lettre du 20 octobre 2008, réceptionnée le 22 octobre 2008, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 29 octobre 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis conforme défavorable***.

La demande de certificat d'urbanisme porte sur le changement de l'affectation des écuries du château de Rivieren, ainsi que sur leur réaménagement, la construction d'une extension très importante aux écuries, l'abattage de 7 arbres et la réorganisation des aires de parcage. Le dossier comprend un rapport d'incidences, des plans - relativement sommaires - de la situation existante et projetée des écuries et de leurs abords, ainsi qu'un certain nombre de photographies. Parallèlement à la présente demande de certificat unique, le Château de Rivieren et son site font actuellement aussi l'objet d'une demande de permis unique pour modifier l'affectation du château et utiliser certaines parties du site pour le stationnement de véhicules (84 emplacements). Cette demande vise en réalité la régularisation d'une situation de fait illicite. Elle est en cours de traitement, mais n'a pas encore été transmise à la CRMS par l'administration régionale.

Le château de Rivieren est classé comme monument et la totalité du domaine du château comme site. De ce fait, les façades et toitures des anciennes écuries (enveloppe extérieure) sont également protégées. En outre, le site du château de Rivieren est situé en zone de parc au PRAS.

#### **Remarques générales**

En remarque préliminaire, la CRMS constate que l'ensemble des interventions proposées exige des modifications importantes aussi bien du site classé que des anciennes écuries. Or, la

demande ne se fonde pas sur une évaluation exhaustive de la situation existante, ni sur des études préalables historique et paysagère documentant soigneusement l'évolution et l'état actuel du site et de ses bâtiments. Cette méthodologie est cependant nécessaire pour établir un projet de restauration du site dans les règles de l'art qui remette réellement en valeur le site et ses bâtiments. Par contre, la Commission a pu constater que le projet présenté modifierait de manière conséquente les caractéristiques historiques du site et des écuries, ce qu'elle ne peut approuver en l'absence d'une due motivation sur le plan patrimonial (cf. infra).

Les modifications qu'apporterait le projet au site ne semblent, en outre, pas appuyées sur les prescriptions légales en vigueur. En effet, l'arrêté de classement du 04/10/1983 comprend des proscriptions très claires quant à la nature des interventions qui sont interdites dans le site. L'article 2 de l'arrêté stipule ainsi qu'il est interdit aux propriétaires sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 7 août 1931 précitée :

- 1° d'effectuer tout travail de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation ;
- 3° d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes ;
- 8° d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent.

L'autorisation préalable mentionnée ci-dessus, qui revêt actuellement la forme d'un certificat unique, ne peut être accordée que sur base d'un avis conforme de la CRMS. De manière générale, la CRMS fonde ses avis sur le principe que des modifications à un bien classé peuvent uniquement être acceptées si elles sont nécessaires pour assurer la survie du bien dans des conditions optimales ou si elles contribuent à sa mise en valeur d'un point de vue patrimonial. Dans le cas du présent projet, elle estime (pour les raisons évoquées plus loin dans l'avis) que ces conditions ne sont pas remplies.

Par ailleurs, la CRMS rappelle que le Cobat interdit de *démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé (art. 232 – 1°)*. Elle considère que la modification importante d'une partie du site (comme le prévoit le projet) déroge à cette prescription du Cobat.

Pour ce qui concerne le changement d'affectation des écuries qui sont destinées (y compris l'extension projetée) à abriter un centre d'expositions et de conférences, la demande évoque la possibilité d'appliquer la prescription générale 07 du PRAS (p.46 du rapport d'incidences). Cette prescription stipule que « Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Toutefois, dans les zones vertes de haute valeur biologiques, les zones forestières, les zones forestières, les zones de parc et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations. »

Au vu de ces termes, la CRMS estime que cette prescription n'est pas d'application dans le cadre du présent projet. En effet l'affectation proposée ayant clairement la vocation de générer des revenus au demandeur (voir p. 16 du rapport d'incidences : « La transformation des écuries et la construction de l'annexe avec la destination de centre d'exposition et de conférence renforcera la vocation du domaine et sera à même à assurer des revenus complémentaires afin de le conserver en de bonnes conditions. ») la Commission ne peut la considérer que comme une activité commerciale. En outre, la condition d'être seulement le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations n'est pas non plus remplie.

Pour ce qui concerne le changement d'affectation, il semble que la présente proposition de réaffectation des écuries pourrait éventuellement être autorisée par le biais de la prescription générale 08 du PRAS. Cette prescription sous-entend toutefois que la nouvelle affectation permet de mieux préserver le bien classé (*En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement (...) peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ai été démontrée.*) Dans le projet actuel, les interventions sur les écuries ne répondent pas à cette exigence (cf. infra).

La prescription générale 09 du PRAS pourrait éventuellement être invoquée pour demander une extension des écuries, pour autant qu'elle se limite à 20% de la superficie des écuries, qu'elle ne nuit pas à la valeur patrimoniale du site et s'inscrit dans un plan global de revalorisation du parc - ce qui est une condition *sine qua non* pour pouvoir obtenir le visa de la CRMS. L'extension de près de 100% de la superficie des écuries demandée par la présente demande est donc, en tout état de cause, interdite et inacceptable.

Enfin le PPAS VIII « Château de Rivieren (A.R. du 07/09/1957) comprend les prescriptions suivantes :

- II. Hauteur des constructions. Art. 8, a) : immeubles de la zone verte (parc et plantations). Le château et ses dépendances devront conserver leur caractère actuel tant dans leur forme que dans leur volume. Dans les plantations, il pourrait être construit des bâtiments isolés sans étages.
- IV. Prescriptions concernant le zoning. Art. 14, a) Zone de parc et plantations. Le parc et le château de Rivieren seront conservés dans leur état actuel.

## **Remarques sur le projet**

### Méthodologie

- Comme signalé ci-dessus, la présente demande ne se fonde pas sur une étude historique et paysagère du site (et plus spécifiquement des écuries et de leurs abords. Le rapport d'incidences comprend uniquement une très brève note historique, qui se réfère principalement au château-même. **La Commission souligne qu'en matière de biens classés, et plus particulièrement d'un site classé, la méthodologie à suivre impose que tout projet se fonde sur une connaissance approfondie de la situation existante et de l'évolution du bien (site et écuries!). Dès lors, une étude historique et paysagère préliminaire s'impose de manière à guider les principales options du projet qui doivent s'adapter au bien protégé et non l'inverse.** La CRMS estime, par contre, que le présent projet découle principalement d'un souhait de rentabiliser le site sur le plan financier avec comme conséquence un programme qui impose des transformations lourdes aux sites et aux bâtiments. Elles qui ne sont donc pas compatibles avec leur intérêt patrimonial.

Dans ce cadre, la DMS signale toutefois qu'il existe déjà une étude historique sur les écuries du château de Rivieren (mémoire-projet de fin de spécialisation en restauration du patrimoine architectural à l'Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc de Wallonie ). Ce travail comprend une description détaillée du bâtiment ainsi qu'une étude historique. Il peut être consulté au centre de documentation de la DMS. Entre temps, un exemplaire a aussi été transmis à l'auteur de projet par la DMS. La CRMS demande dès lors de mettre cette étude à profit (et de la compléter si

nécessaire) et d'intégrer ces données dans la réflexion d'un projet de mise en valeur des écuries. L'étude doit également être étendue au site et plus particulièrement aux abords des écuries.

#### Extension du bâtiment des anciennes écuries sur le site classé

La principale intervention sur le site classé consisterait en une extension dite souterraine d'environ 500m<sup>2</sup> des écuries pour y abriter une salle d'expositions et de conférences. De plain-pied avec les écuries, elle serait reliée à celles-ci au moyen d'un passage vitré nécessitant de démolir partiellement la façade arrière (cf. infra). Les écuries serviraient d'accueil à cette nouvelle salle et abriteraient les locaux de service ainsi que quelques salles de réunion.

La nouvelle construction serait partiellement enterrée et recouverte d'une toiture verdurisée dont la hauteur maximale atteindrait quasiment celle de la corniche des écuries (!). La façade sud de l'extension, entièrement vitrée, donnerait sur une nouvelle cour anglaise. L'opération nécessiterait l'abattage de 7 arbres à haute tige ainsi qu'un exhaussement du terrain de 3 à 5 m par rapport à la situation actuelle. ***La CRMS s'oppose fermement à cette extension qui aurait un impact important tant sur le site (abattage d'arbres, modification du profil du terrain) que sur les écuries (démolition partielle de la façade arrière, perturbation de la lisibilité du côté arrière du bâtiment dans le site). Elle estime que cette opération, dont le seul objectif est de rentabiliser le site et qui déroge aux prescriptions légales en vigueur (cf. supra), ne contribue en rien à la mise en valeur tant du site que des écuries. Le fait de vouloir enterrer le nouveau volume sous une « butte » verdurisée n'enlève rien à cet impact. Ceci introduit, au contraire, une incongruité dans le relief du paysage existant. Enfin, les 7 arbres à abattre ne sont ni identifiés (essences ?) ni documentés (analyse phytosanitaire ?) ce qui rend l'évaluation de leur intérêt impossible.***

Si une extension de petites dimensions pourrait éventuellement être autorisée, ce serait pour autant que les conditions légales soient strictement remplies et que les études préalables démontrent la faisabilité de cette opération sans porter atteinte à l'intérêt patrimonial du site. Enfin, dans ce cas, la CRMS plaide plutôt pour une petite construction indépendante, modeste et honnête, s'intégrant réellement dans le site sans vouloir se « cacher » sous une butte. Dans ce cadre, elle rappelle aussi les prescriptions du PPAS.

#### Restauration et transformation des écuries

##### **Parties classées (avis conforme)**

Pour ce qui concerne les interventions au niveau de l'enveloppe extérieure du bâtiment, la CRMS encourage la restauration des façades et toitures dans leur aspect d'origine. Pour cette raison, ***elle s'oppose à la démolition partielle de la façade arrière des écuries (condamnation de 4 fenêtres au rez-de-chaussée ainsi que des 2 soupiraux de cave) qui n'est projetée que pour réaliser le raccord avec la nouvelle extension.*** Elle demande de conserver l'autonomie du bâtiment et de sa lisibilité dans le site classé.

Par contre, elle peut approuver le principe de la démolition de la remise récente située contre l'aile droite, qui n'a pas de valeur patrimoniale, pour autant que le traitement des façades à cet endroit soit précisé.

La CRMS souhaite, par ailleurs, le ***maintien et la restauration de l'ensemble des portes extérieures encore en place ou, si leur état le nécessite, leur remplacement à l'identique. Elle s'oppose donc à leur remplacement par des éléments vitrés*** comme cela semble être le cas dans le projet (situation projetée des façades des écuries incomplète). Certaines baies ont été murées (4 fenêtres au rez-de-chaussée en façade latérale droite, la porte de gauche en façade arrière) : la Commission estime qu'il serait souhaitable de les rouvrir.

Pour ce qui concerne la création de nouvelles lucarnes en toitures, la CRMS estime qu'il y a lieu de tirer profit autant que possible de la situation existante et d'utiliser au maximum les espaces dans leur configuration actuelle de manière à éviter ce type d'interventions. Si un éclairage naturel supplémentaire s'imposait toutefois au niveau de la toiture, la CRMS demande d'étudier ce point de manière à en diminuer au maximum l'impact sur les toitures protégées.

### **Parties non-classées (réaménagement de l'intérieur)**

En remarque préliminaire, la CRMS attire l'attention sur le fait que la disposition en plan des écuries était particulièrement fonctionnelle. La partie centrale du rez-de-chaussée, distribuée par trois doubles portes, abritait les voitures ou calèches. Les écuries à proprement parler se situaient de part et d'autre de cet espace central. La circulation entre ces trois espaces se faisait via le porche. Le premier niveau était accessible par deux escaliers, l'un dans la tour et l'autre dans la partie avant de l'aile gauche. L'escalier de la tour donnait accès au logement du palefrenier; l'autre escalier devait plutôt servir à accéder aux greniers et réserves situés dans l'aile gauche et au dessus de la partie centrale. Les caves, situées sous la remise à calèches, étaient accessibles par un escalier extérieur situé en façade arrière.

***La CRMS encourage le demandeur de tirer au maximum parti de cette logique distributive et de respecter la disposition intérieure d'origine des écuries qui témoigne de leur fonctionnalité historique.*** Ceci n'est malheureusement pas le cas dans le présent projet qui n'a pas été guidé par les potentialités spatiales du bâtiment. En effet, les écuries deviendraient l'entrée principale et une sorte d'antichambre pour la nouvelle extension. Elles accueilleraient, au rez-de-chaussée, principalement des espaces de services (vestiaires, sanitaires, cuisines) ne mettant pas en valeur ce niveau, ni les qualités spatiales des espaces intérieurs. ***La CRMS regrette que ces espaces, d'une belle ampleur, ne soient pas mieux exploités (fonctions plus nobles).*** Elle s'interroge par ailleurs sur l'implantation des cloisons au niveau de l'aile droite : quelle est la fonction de l'espace en partie avant relié à l'accueil et à la tour ? Pourquoi une nouvelle cloison est-elle installée parallèlement au mur de la façade latérale ? L'espace d'accueil paraît, quant à lui, démesuré comparé au reste du bâtiment

A l'étage, il est prévu d'aménager trois salles de réunion et un espace de rangement en supprimant le cloisonnement existant dans l'aile gauche (ancien logement du palefrenier) et en installant, dans l'espace central, de nouvelles cloisons permettant l'aménagement d'une salle de réunion séparée de la zone réservée à la circulation. L'étage serait accessible via un nouvel escalier situé dans la partie centrale. L'escalier de la « tour » serait reconstruit et combiné à un ascenseur. ***La Commission estime que l'aménagement de l'étage et, en particulier, de la partie centrale est peu rationnel :*** les surfaces allouées aux circulations sont hors de proportion en regard de la taille de la salle de réunion. L'implantation des cloisons ne respecte pas la logique de la charpente, ce qui est regrettable pour la perception de l'espace. Enfin, le nouvel escalier est peu judicieusement installé et la CRMS s'interroge sur la nécessité d'installer un ascenseur pour desservir seulement un étage.

### Aménagement d'aires de stationnement de véhicules sur le site classé

La demande présente ce point comme « la réorganisation des aires de parcage existantes (non aménagées) ». Or aucune aire de parcage n'a été autorisée à ce jour. Une demande de permis visant la régularisation de 83 emplacements de parkings est actuellement en cours de traitement; elle n'a pas encore été soumise à l'avis conforme de la CRMS. ***Le parking actuel ne peut dès lors être considéré en aucun cas comme existant.*** Le rapport d'incidences le considère de façon erronée comme acquis. Selon la demande, la réorganisation des aires de parkings ferait passer le nombre d'emplacements de 84 à 68, soit 16 de moins. Ce chiffre doit cependant être vérifié, car la DMS a

pu constater que l'on passerait en réalité de 84 emplacements à 70. En tout état de cause, ces chiffres semblent exagérés à la CRMS qui demande de fortement diminuer le nombre de places de parking à prévoir sur le site.

De manière générale, la Commission décourage fermement l'aménagement de zones de parcage dans un site classé, car elles constituent en général une atteinte au site aussi bien au niveau de sa lecture (introduction d'espaces minéralisés) qu'au niveau de la perception du site (bruit, passage, etc.). Elle demande de réduire au maximum la présence des voitures et le passage motorisé sur le site car cela ne pourra jamais contribuer à sa mise en valeur. ***Si l'aménagement d'un nombre limité de places parkings était toutefois indispensable au bon fonctionnement du site et de ses bâtiments, ceux-ci devraient être intégrés dans une réflexion globale sur le site, en tenant compte de son intérêt historique et paysager et en veillant à ne pas porter atteinte à ses qualités patrimoniales.*** Comme déjà été signalé ci-dessus, cette approche méthodologique manque totalement dans la présente demande et la CRMS ne peut donc pas souscrire à la proposition.

Malgré le fait que la présente proposition de parking ne cadre pas dans un plan global, la CRMS peut déjà au stade actuel du dossier formuler les remarques suivantes.

. La création de 4 emplacements à droite des écuries serait en tout état de cause inacceptable. Son implantation centrale serait très dommageable pour la lecture du site ainsi que pour celle de ses principaux bâtiments, à savoir le château et les écuries.

. La zone de parcage située à l'arrière des écuries se trouve sur une plate-forme enherbée, constituée partiellement d'un ancien court de tennis. Si l'aménagement de cette aire en parking pouvait éventuellement être accepté à cet endroit, elle devrait être strictement limitée à la surface de l'ancien court de tennis et être accompagnée d'un traitement visant à diminuer autant que possible son impact sur le site, par exemple en la dissimulant par un écran de verdure. En tout état de cause, cette proposition devrait être insérée dans un plan global de restauration et de gestion du site classé.

. Pour ce qui concerne les zones situées dans la partie sud du terrain, la CRMS ne peut pas les approuver en l'absence d'une réflexion globale sur le site.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.