

S.P.R.B. - B.D.U.
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur DMS / Fonctionnaire
délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1

B - 1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 08/PFU/497970
DMS 2083—0002/19/2014-077PR
N/réf. : AVL/ah/GHR-2.1/s.561
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : GANSHOREN. Drève du Château, 66. Demande de permis unique portant sur la réaffectation du château en ‘commerce’ (salle d’évènements) ainsi que sur la réalisation de 44 emplacements de parking répartis sur le site. (Régularisation).

Avis conforme de la CRMS.

(Dossier traité par Mmes E. de Sart et C. Leclerc, DMS, et par Mme I. Van den Cruyce, DU.)

En réponse à votre courrier du 3 novembre 2014 sous référence, réceptionné le 5 novembre, nous vous communiquons **l’avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 12 novembre 2014, concernant l’objet susmentionné.

L’arrêté royal du 4 octobre 1983 classe comme monument, la totalité du château seigneurial de Rivieren à Ganshoren et comme site, l’ensemble formé par le château et les terrains environnants, connus au cadastre de la commune de Ganshoren, section A n°s 244B, 292P, 252K, 249A, 286N2, 292I, 248.

La CRMS approuve la demande à condition que la nouvelle affectation n’ait aucune incidence négative sur l’intérêt patrimonial du château et sur les qualités paysagères du parc.

Pour ce qui concerne le château, elle régularise le changement d’affectation pour autant qu’il ne soit assorti d’aucune obligation de se conformer à des normes de sécurité ou d’incendie nécessitant des modifications de la situation existante.

En ce qui concerne la création de parkings, la CRMS demande de poursuivre l’étude de ce volet du projet, d’améliorer l’intégration paysagère du grand parking et de renoncer aux 4 emplacements prévus situés au nord-est du parc et d’intégrer une série de remarques particulières (voir ci-après).

A/ LE DOSSIER

Il concerne la régularisation du changement d'affectation de logement en commerce (lieu d'évènements) du château de Rivieren, l'aménagement de quatre aires de parking dans le parc qui l'entoure ainsi que d'autres interventions ponctuelles sur le site :

- × la création de 44 places de parking, réparties en quatre zones,
- × l'installation de clôtures basses pour empêcher le stationnement sur les pelouses,
- × des aménagements paysagers pour renforcer l'intégration paysagère des aires de parking,
- × l'installation d'un système de traitement des eaux usées du château,
- × la plantation d'une haie de charme le long de la clôture qui marque le fond de parcelles des habitations situées au sud du parc.

La demande a fait l'objet de plusieurs réunions en présence de la CRMS et de la DMS, dont la dernière date du 20/12/13.

B/ LE CHANGEMENT D'AFFECTION DU CHÂTEAU DE RIVIEREN

L'affectation existante de droit du château est le logement. La demande porte sur sa réaffectation en commerce, plus particulièrement en lieu d'évènement (manifestations culturelles, évènements festifs, séminaires, etc.), en application de la prescription 0.8 du PRAS. Elle vise à confirmer l'utilisation du château telle qu'elle existe depuis plusieurs années. Motivée par le coût élevé de l'entretien du château et de son parc, la demande semble recevable. Toutefois, ***elle ne peut être approuvée pour autant que la nouvelle affectation n'ait aucune incidence négative sur l'intérêt patrimonial du château et sur les qualités paysagères du parc.*** Dans ce cadre, la Commission s'interroge sur les exigences que le SIAMU pourrait formuler sur la mise en conformité du château avec les normes incendie, liée à son affectation officielle comme lieu d'évènement. Le rapport des pompiers devra être soumis à l'examen de la DMS avant l'octroi du permis unique pour contrôler cet aspect du dossier.

La demande mentionne plusieurs mesures pour réduire la pression des évènements envisagés sur le site. Il s'agit notamment de limiter leur nombre à environ 60 par an, moyennant un nombre maximal de 150 participants. Cette option constitue un point positif et semble correspondre à ce qui avait été convenu lors des réunions préparatoires. Ces dispositions devront faire l'objet du permis d'environnement.

Il en est de même de la station d'épuration prévue sous la terrasse nord du château sous forme de deux cuves en béton. L'eau traitée se déversera à hauteur du trop-plein de l'étang, via une canalisation enfouie sous l'étang. Les plans d'exécution y relatifs devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

C/ LA CRÉATION DE PARKINGS

La demande de régularisation est accompagnée des plans d'aménagement de 44 emplacements de parking, en remplacement des zones de parking sauvage existantes. Les emplacements seraient répartis en quatre zones, comprenant respectivement 32, 4, 6 et 2 parkings à l'air libre. Les places seraient réservées uniquement aux journées d'activité ; il ne s'agirait pas d'autoriser un stationnement permanent. Lors des évènements, une surveillance serait assurée sur le site pour optimiser le fonctionnement des parkings.

La CRMS approuve les grandes lignes du projet de parking. Elle demande cependant de poursuivre l'étude de ce volet du projet, d'améliorer l'intégration paysagère du grand parking et de renoncer aux 4 emplacements prévus situés au nord-est du parc et d'intégrer les remarques formulées ci-après.

De manière générale, la demande devra être complétée par des plans de plantations précis, notamment sur la composition exacte des massifs d'arbustes, et par le métré ainsi que par des renseignements exacts sur le relief actuel et futur des zones d'intervention, en particulier pour ce qui concerne le grand parking.

Ces documents, explicités ci-dessous, devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

1/ Le grand parking situé à l'arrière des anciennes écuries

Il serait implanté sur la zone de l'ancien terrain de tennis qui était jadis situé à proximité immédiate des écuries, à l'arrière et en surplomb de ceux-ci.

Il avait été demandé, lors des réunions préparatoires, de réduire l'emprise du parking au strict minimum afin de préserver les qualités paysagères de cette partie du site. Or, l'on constate que la superficie du parking renseignée par les plans dépasse celle de l'ancien tennis et que le parking serait rapproché des écuries qui se trouveraient dès lors en contrebas d'un talus situé à 4 mètres de la façade arrière. Tel que proposé par le projet, une différence de niveau d'environ 3 m (à savoir 1 étage) existerait entre le rez-de-chaussée du bâtiment et la pelouse envisagée à l'arrière. Par conséquent, sa présence aurait un impact négatif sur la réaffectation des écuries et sur les abords immédiats ainsi que la zone sud du parc.

Par conséquent, la CRMS demande de poursuivre l'étude sur l'intégration paysagère du grand parking et d'améliorer son interface avec le bâtiment existant. A cette fin, on devrait retravailler les niveaux de l'ancienne zone de tennis (aménagé sur un remblai ?) pour atténuer les pentes trop raides aux abords immédiats des écuries. A tout le moins, il faudrait supprimer le talus ainsi que l'escalier en béton prévus à l'arrière.

Au préalable, une petite recherche devrait être menée sur l'origine du tennis et sur le relief 'naturel' du site. La photographie aérienne de 1953 (Bruciel) montre que le tennis existait déjà à cette époque mais en respectant une distance plus importante par rapport aux écuries.

L'écoulement des eaux du parking reste également à préciser. Selon les plans, l'évacuation des eaux de ruissellement serait assurée par deux avaloirs raccordés sur le futur réseau d'évacuation d'eau de pluie des écuries. En attendant que ce futur réseau soit réalisé et indépendamment des questions environnementales soulevées par cette option, il conviendra de prendre toutes les mesures requises pour éviter des problèmes d'humidité dans les écuries situées à un niveau plus bas que le parking.

2/ Les 4 emplacements situés au nord-est du parc

Dévolus au personnel permanent du château, ces emplacements sont prévus le long du sentier nord. Selon la CRMS, le parking situé dans cette zone serait visible depuis le château et porterait préjudice aux qualités paysagères du site. Elle demande de renoncer à cette partie du projet et de restituer le massif qui a disparu suite au stationnement (non autorisé) sur l'entièreté de cette zone afin de revenir à la situation paysagère d'origine.

3/ Les 6 emplacements pour véhicules de livraison situés au nord-est du parc

Cette zone comprendrait 6 emplacements ainsi qu'une zone de manœuvre. L'aménagement serait assorti de la création de deux massifs en bordure du parking, du prolongement de la haie existante longeant le chemin et d'un nouveau massif haut destiné à faire écran pour le château dont la façade sud se trouve dans la perspective du chemin d'accès.

La Commission approuve la création des emplacements de parkings mais elle demande de ne pas étendre le revêtement de sol du parking (dalles alvéolées) au chemin et de renoncer au massif prévu dans l'axe du chemin. Dans un souci de cohérence, les revêtements des sentiers du parc devront être de même nature. Il n'y a donc pas lieu de matérialiser la zone de manœuvre. Le massif projeté dans la pelouse à l'ouest du parking entraverait la perspective sur le château depuis le chemin rejoignant la rue Mathieu De Jonghe, axé sur la façade sud, ce qui doit être évité. De plus, historiquement, cette zone a toujours été engazonnée, il n'y a pas lieu de créer un massif.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : BDU-DMS : Mmes E. de Sart et C. Leclercq ; BDU-DU : Mme I. Vanden Cruyce.