



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 : 2083-0002/29/2019-053 PR (corr. : C. Jacques / A. Even)

Réf. DU : // (corr. : //)

Réf. CRMS : AA/AH/GHR20001\_642\_Rivieren\_Ecuries

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 28 -08- 2019

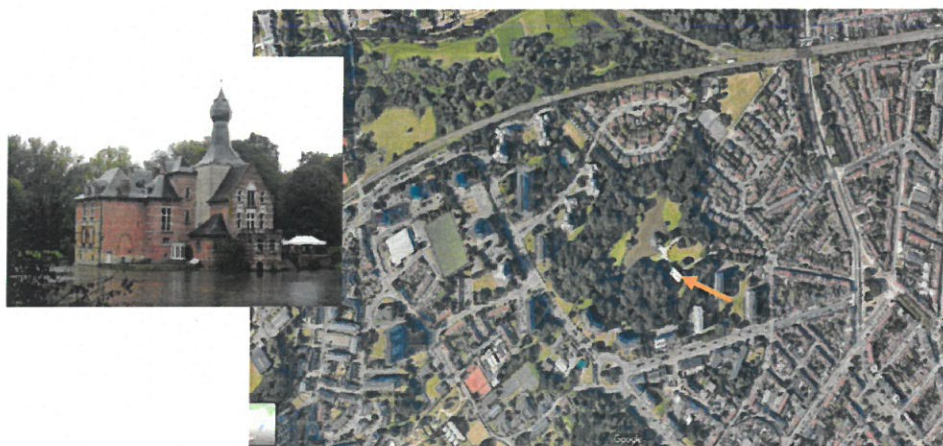
**Objet :** GANSHOREN. Drève du Château, 64-66. Écuries du château de Rivieren. Restauration et réhabilitation du bâtiment avec mise en valeur des éléments patrimoniaux. Avis de la CRMS préalable à la demande de permis unique.

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 5/07/2019, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019, concernant l'objet sous rubrique.

**LE CONTEXTE**

*L'arrête 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.*



*Le domaine de Rivieren avec le château et son étang au centre et au sud les écuries (flèche) © Google Maps*

L'histoire du château, qui tient son nom des Seigneurs de Rivieren d'Aerschot, remonte au XIII<sup>e</sup> siècle. Il prit toutefois sa forme actuelle au XVII<sup>e</sup> siècle lorsque le château devint un des lieux de plaisance implantés aux alentours de Bruxelles. En 1977, le domaine fut vendu par les derniers descendants des comtes de Villegas à une société privée qui le reconvertit en lieu événementiel.

Les écuries ont été construites en 1879, en remplacement de la ferme castrale de la basse-cour du château. Elles semblent avoir peu évoluées depuis et les maçonneries ne révèlent pas de grands remaniements des façades.

Les écuries sont actuellement dans un état de décrépitude avancée (planchers, couvertures et charpentes quasi disparus) et sont depuis les années 2000 mises à l'abri sous une construction provisoire.



Façade avant, état 1906 © Delcampe.net



Etat 2013 © BUP



Etat 2014 © BUP

Des projets de remise en valeur des écuries sont en cours depuis au moins 10 ans et ont fait l'objet de plusieurs avis (de principe) de la CRMS. Tout comme les précédentes demandes, le projet actuel vise à aménager deux logements dans le bâtiment, agencés de la manière suivante :

- logement 1 (4 chambres):
  - . séjour + cuisine : corps central anciennement occupé par les calèches et aile droite,
  - . 4 chambres + 3 salles de bain : étage corps central et aile droite,
  - . escalier + petit salon : tour,
- logement 2 (2 chambres) :
  - . séjour + cuisine + escalier : partie arrière de l'aile gauche,
  - . 2 chambres + 2 salles de bain : aile gauche,
- espace commun local gaz et vélo : partie avant de l'aile gauche.

#### **AVIS DE PRINCIPE DE LA CRMS**

La CRMS est favorable à ce projet étant donné qu'il respecte globalement l'intérêt patrimonial du bien et s'inscrit dans le gabarit existant, conformément aux précédentes remarques de la CRMS. Elle espère donc que la requalification des écuries pourra enfin aboutir. Bien que le dossier soit assez succinct, la Commission approuve dès lors le principe de réaménager le bien en deux logements -implantés dans un cadre particulièrement séduisant.

Pour mieux comprendre le bâtiment et définir plus précisément les ouvrages concernés par les travaux les plus conséquents (adaptations de baies, escaliers,...), le dossier devra être complété par des documents graphiques/photographiques plus détaillés de la situation existante. Dans le même objectif, les interventions techniques et constructives devront être davantage détaillées et un dossier devra être fourni précisant clairement les interventions architecturales liées à l'affectation proposée, ceci afin de valider leur rendu et leur intégration dans le bâti existant. Les renseignements requis porteront notamment sur :

- la restauration de l'enveloppe : murs, menuiseries extérieures, toitures isolées, intégration des fenêtres de toiture,...
- les aspects structurels,
- l'adaptation et la création de baies, intégration de nouveaux châssis et ébrasements en façades ;
- le traitement du porche d'entrée, en particulier les baies associées au séjour du logement 4 chambres ;
- les menuiseries intérieures, revêtements de sol/murs/plafonds, voussettes, escaliers,...
- l'espace d'entrée du logement 2 chambres (voir ci-après);
- les équipements techniques (chauffage, ventilation, égouts),
- les aspects liés à la performance énergétique (isolation, performances des menuiseries, hygiène du bâti, l'éventuelle ventilation double flux évoquée dans le dossier 'Avis de Principe en 2013', etc...);
- la composition et description technique des revêtements de sol des terrasses.

Les options d'intervention à développer devront être soumises à l'approbation des représentants des Monuments et Sites, soit dans le cadre d'une demande d'avis de principe complémentaire, ce qui semble préférable, soit de la demande de permis unique. En attendant, la CRMS formule les remarques et les observations suivantes sur le projet.

#### L'organisation intérieure des logements

*La demande respecte les conditions principales de la CRMS (pas d'extension, ni de local des jardiniers), bien que selon les plans l'entité 1 soit légèrement agrandie par la mise en œuvre d'une grande baie vitrée qui vient fermer les 3 arches formant le porche de la façade avant du bâtiment.*

La CRMS demande que le porche d'entrée conserve sa fonction d'origine comme entrée principale du bâtiment et que les entrées soient concentrées en façade avant et sous le porche, sans inutilement créer et supprimer des portes. Elle estime que la suppression des portes de la remise à calèches ainsi que l'introduction d'une large paroi vitrée à l'endroit proposé se feraient au détriment des caractéristiques des écuries dont la façade principale, réalisée en style néo-renaissance et tournée vers l'entrée du domaine, revêt un intérêt patrimonial particulier.

Elle demande donc de revoir le traitement de cette zone (par exemple prévoir des portes vitrées), ce qui ne remet pas l'économie du projet en question étant donné l'exiguïté de l'extension actuellement prévue. Les entrées aux logements devraient être implantées au niveau des portes situées sous le porche donnant dans l'aile droite et gauche (revoir l'organisation des logements en conséquence). Ceci permettrait en même temps de dégager l'espace principal de l'aile gauche, aujourd'hui amputée d'une travée suite au déplacement de l'escalier intérieur.

La CRMS demande également de mieux documenter le bloc sanitaire prévu au rez-de-chaussée de l'aile de droite afin de mieux en évaluer l'impact volumétrique et technique. Enfin, elle s'interroge sur le traitement et l'occupation éventuelle des caves voûtées.

#### Façades secondaires

*Le projet prévoit, en façade arrière, le remplacement des deux portes existantes par des portes-fenêtres et la modification des deux baies jumelées en les réunissant et les agrandissant jusqu'au sol. Il prévoit aussi de nouvelles baies en façade latérale. Les baies se différencient des ouvertures existantes par la forme du linteau droit alors qu'actuellement toutes les baies ont des arcs en brique surbaissés.*

Au stade actuel, la composition proposée semble acceptable mais comme mentionné ci-avant, l'état existant ainsi que les nouvelles interventions devront être détaillés.

#### Menuiseries extérieures

Ce volet devra faire l'objet d'une proposition cohérente (respectant la situation d'origine, l'authenticité historique, l'esthétique générale du bâtiment, etc.). Dans le cas des nouveaux châssis, la CRMS est favorable à toute mesure permettant d'améliorer la performance énergétique de l'enveloppe pour autant que les interventions respectent l'intérêt patrimonial des façades, et qu'elles garantissent la bonne conservation de celles-ci et veillent à la bonne hygiène du bâti. Ces aspects devront être renseignés en détail.

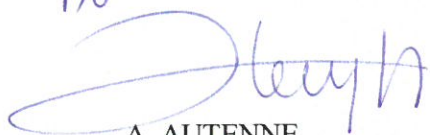
### Aménagement des abords

Le projet soulève des questions quant à l'articulation des fonctions de logements avec l'occupation et l'accès au parc du château. En effet, un plan de gestion des massifs boisés est en cours de finalisation. Dans la partie « gestion du risque », la présence de personnes est décrite comme étant uniquement liée à la location ponctuelle du château et non à une présence permanente d'habitants. De plus, dans les zones boisées, il est important de limiter les accès hors des chemins pour protéger la flore, la faune et la qualité des sols. La régulation de ces accès devra être précisée, voir règlementée vis-à-vis des futurs occupants. Le plan de gestion, actuellement en cours, devra donc être adapté.

Selon les plans, les modifications apportées aux abords des écuries sont très légères et viennent compléter l'aménagement du parking demandé dans le permis 08/PFU/497970 en cours d'instruction. La CRMS demande que ce parking accueille également les emplacements de stationnement pour les futurs occupants des écuries et qu'aucun véhicule ne soit garé devant les écuries au quotidien. La (nouvelle) connexion entre les logements et le parking reste à préciser.

Enfin, toutes autres interventions sur les abords immédiats, comme les deux terrasses ou le recul du talus actuellement proposés, devront être détaillées (impact, nature des revêtements, ...) tout en veillant à leur cohérence avec le contexte paysager du site.

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

P/O  


A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : C. Jacques / A. Even