

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

A.A.T.L. – Direction de l’Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B - 1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 08/pfu/190080

D.M.S. : IS+CL/2083-0002/08/2008-159PR

N/réf. : AVL/KD/GSR-2.1/s.541_affectation

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : GANSHOREN. Drève du Château, 64-66 – château de Rivieren.
Changement d’affectation du château et aménagement de parkings.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par M. F. Stévenne - D.U. / Mme I. Ségura - D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 9 août 2013, sous référence, reçue le 9 août, nous vous communiquons **l’avis conforme défavorable** sur la présente demande, émis en séance du 21 août 2013 et formulé comme précisé ci-dessous selon les termes de l’art. 11 § 3 du CoBAT.

La demande de réaffectation du château dans le but de protéger le patrimoine n’est pas documentée au regard de la prescription 0.8 du PRAS. En effet, il n’est démontré ni que l’affectation légale (logement) ne permettrait pas de conserver le château sans en modifier la conception architecturale, ni que le changement d’affectation demandé ne sera pas accompagné de travaux dans un second temps — d’autant que la capacité d’accueil semble aujourd’hui doublée par rapport à celle qui est prévue dans la demande (voir ci-dessous).

Par ailleurs, ce changement d’affectation aurait inmanquablement un impact sur le site classé puisqu’il s’accompagne de l’occupation (intermittente mais indispensable) de 83 emplacements de parking dans le parc au minimum.

Enfin, le rapport d’incidence qui accompagne la demande pose problème :

- ***il prend la situation existante infractionnelle comme point de départ de son analyse (ce qui ne permet aucune évaluation) ;***
- ***il se fonde sur un programme d’occupation du site (150 personnes) qui est largement sous estimé par rapport à la capacité d’occupation annoncée dans les documents officiels de location du domaine (300 personnes) ;***
- ***il ne tient pas compte de la rénovation des anciennes écuries en logements, ce qui influera sur l’implantation du parking de 45 emplacements de parking proposé à proximité directe de ceux-ci.***

Par conséquent, si la CRMS ne s’oppose pas au principe d’une modification de l’affectation du château, elle émet un avis défavorable sur la régularisation telle que demandée.

Elle propose de réétudier l’ensemble du dossier selon les paramètres actuels et les remarques formulées ci-dessous. Elle estime qu’un minimum de précautions devrait être pris pour protéger le parc (par exemple, des fils de fer bas tendus pour protéger les bas-côtés des chemins et les arbres).

HISTORIQUE DU DOSSIER

Depuis 1995, le domaine a fait l'objet à 5 ou 6 reprises de travaux exécutés en infraction constatés par la DMS. Plusieurs demandes de création de parkings sur le site ainsi que de rénovation lourde et d'extension des écuries pour accueillir des bureaux ou un centre de séminaire ont également reçu un avis défavorable de la CRMS.

Devant la dégradation du site, la Région a lancé une action en cessation environnementale contre le propriétaire du bien. Cette action visait notamment à exiger la prise de mesures d'urgence de conservation des vestiges des écuries. Ces mesures consistaient en :

- la mise « hors eau » du bâtiment par l'installation d'une structure de couverture rigide provisoire ;
- le démontage et le stockage des éléments effondrés ;
- la stabilisation des structures existantes.

Le jugement prononcé le 25 juin 2008 a fait droit à l'ensemble des demandes de la Région.

Pour ces mesures d'urgence de conservation, un permis unique a été délivré le 28 mai 2008 (procédure dite de « minime importance »). A ce jour, les travaux n'ont pas commencé.

La CRMS est saisie aujourd'hui de deux nouvelles demandes :

- une demande d'avis de principe sur le changement d'affectation des anciennes écuries en logements, garages et abri de jardin (demande d'avis de principe) et sur leur rénovation/restauration ;
- une demande d'avis conforme portant sur la modification de l'affectation du château (d'une affectation de logement vers une affectation de commerce – « évènements culturels, publicitaires ou d'affaires et de séminaires ») et pour 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.

Les deux demandes ont été examinées par la CRMS en sa séance du 21 août 2013.

AVIS DE LA CRMS SUR LA DEMANDE DE RÉGULARISATION

La demande vise à régulariser une situation existante infractionnelle. Elle porte sur le changement d'affectation du château de logement en commerce et sur l'autorisation de parquer 83 véhicules dans le parc de manière intermittente. Elle invoque, pour ce faire, la prescription 0.8 du PRAS et l'impossibilité d'occuper le domaine comme simple lieu de résidence au vu des coûts d'entretien élevés de la propriété et des transformations nécessaires au développement d'une affectation résidentielle dans le château.

Toutefois, bien que la prescription 0.8 du PRAS précise que la preuve de l'impossibilité pour le bien de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale doit être apportée, aucun élément ne vient corroborer cette affirmation dans le dossier. Celui-ci se fonde sur la déclaration du propriétaire que l'affectation du château en logement ne permet pas de générer des recettes suffisantes pour pourvoir à l'entretien du domaine et sur le fait que cette destination limite l'accès de celui-ci aux seuls résidents et à leurs invités.

Pour la CRMS, les éléments invoqués à l'appui du changement d'affectation ne constituent pas une démonstration probante et elle souhaite attirer l'attention de la Direction de l'Urbanisme sur ce point.

La demande actuelle ne porte pas sur l'exécution de travaux dans le château. Selon le demandeur, les lieux sont parfaitement adaptés à l'accueil des évènements qu'il envisage et organise déjà : lors de tels évènements, la restauration est fournie par un traiteur et aucune préparation ne serait réalisée dans les locaux du château (la demande ne prévoit donc pas l'aménagement d'une cuisine professionnelle). D'après les plans transmis, les sous-sols (semi-enterrés) accueillent cuisines, caves et locaux techniques, le rez-de-chaussée les espaces de réception et les étages chambres (au nombre de 6, dont 3 disposant d'un salon privé), salles de bains, kitchenettes, bureaux et salle de réunion. Le demandeur présente les aménagements des étages comme des fonctions accessoires à la destination demandée (ils resteront en l'état). Un logement (pour un concierge ?) serait maintenu dans le château mais il n'est pas précisé où.

La Commission est toutefois réservée quant à la parfaite adéquation des lieux à leur nouvelle fonction.

Elle signale que, si la prescription 0.8 est invoquée pour motiver ce changement d'affectation, c'est pour utiliser le bien sans y apporter de modifications conséquentes. Par conséquent, il va de soi que, si cette nouvelle affectation et/ou la fréquentation des lieux par le public étaient invoquées dans l'avenir pour motiver des travaux de mise en adéquation du château avec sa nouvelle affectation (règlements incendie, d'accessibilité PMR, équipements techniques, etc.), ceux-ci ne pourraient être acceptés. En effet, la Commission ne souhaite pas hypothéquer l'avenir du bien en interdisant une nouvelle activité mais elle ne souhaite pas non plus empêcher le château de redevenir une résidence dans l'avenir s'il était acquis par un propriétaire souhaitant l'habiter ou en jouir sans en faire nécessairement une source de revenus.

Elle constate aussi que, si ce changement d'affectation ne nécessite pas de travaux, il semble que l'incidence de cette occupation sur le site protégé n'ait pas été sérieusement évaluée dans le rapport d'incidences joint à la demande.

En effet, le rapport d'incidence date de 2008 — ce délai de 5 ans faussant l'analyse de la « situation actuelle » — :

- il précise (p. 12, description de l'objet de la demande) que la capacité d'accueil du château est fixée à 150 personnes. ***Or, le site du château, consulté sur Internet le 8 août 2013, précise que la capacité d'accueil est de 300 personnes pour les réceptions et de 150 personnes pour les dîners assis. L'augmentation de cette capacité a certainement des conséquences sur l'occupation du château et sur le nombre de véhicules qui seront, de fait, stationnés dans le parc.*** La demande introduite portait sur 83 emplacements pour 150 participants, — ce qui constitue déjà une charge très importante sur le parc. Est-ce à dire que l'on envisage plus de 150 emplacements de parking pour les réceptions de 300 personnes ? Où seront-ils localisés pour ne pas altérer l'intérêt et ne pas endommager le parc classé ?

- Le rapport ne tient pas compte du projet en cours (demande d'avis de principe examinée par la CRMS ce 21 août 2013) de transformer les écuries en logements. Ce projet exigera certainement une modification du parking de 45 emplacements (Zone 4) car il est situé à proximité directe des anciennes écuries.

- Enfin, le rapport d'incidence qui accompagne la demande pose problème car il prend comme situation de référence la situation de fait infractionnelle et non la situation de droit. Il précise, par exemple, que 1.114 m² de superficie au sol sont déjà réservés au parking alors que la superficie occupée par ces parkings (qui sont non autorisés et non aménagés) est en réalité nulle à l'état actuel. Un tel point de départ va à l'encontre de l'objectif même d'un rapport d'incidence puisqu'il ne permet évidemment pas d'évaluer l'impact de la demande par rapport à la situation de droit et, de manière plus concrète, d'en évaluer l'impact sur les vues et perspectives du parc et du château (avant occupation illégale). En effet, dans le rapport, l'incidence du parking sur la « verdurisation » du site est évaluée comme « inchangée » (p. 19) et l'incidence sur la végétation existante (tassement du sol, ornières, passage sur les racines, dommages aux troncs lors de manœuvres, ...), est présentée comme négligeable car l'utilisation du parking est intermittente.

Pour ce qui concerne ce parking, 81 emplacements seraient réservés aux exploitants et visiteurs du domaine (les visiteurs viendraient à 2 par véhicule selon l'hypothèse du demandeur) ; 2 emplacements seraient occupés de manière permanente par les habitants de la conciergerie.

Dans la demande soumise à la CRMS, les 83 emplacements sont regroupés en 6 zones et desservis par l'allée principale à laquelle on accède par la drève du Château :

-Zone 1 (170 m²) : une zone de 10 emplacements sur dolomie située vers l'étang des Tarins ;

-Zone 2 (178 m²) : une zone de 8 emplacements sur empierrement située entre la conciergerie et l'accès aux étangs des Tarins ;

- Zone 3 (297 m²) : une zone de 14 emplacements sur dolomie et empièvements située entre l'entrée du site et les écuries (« sous-bois des ifs ») ;

- Zone 4 (399 m²) : une zone de 45 emplacements sur une plateforme enherbée située à l'arrière des écuries (partiellement sur un ancien court de tennis). 21 emplacements se retrouvent sur l'ancien tennis, tandis que 24 autres se situent à l'arrière des écuries ;

- Zone 5 (70 m²) : une zone de 4 emplacements sur dolomie et empièvements entre les écuries et le château ;

- Zone 6 (30 m²) : une zone de 2 emplacements sur une aire pavée située au niveau de la conciergerie.

Ces zones de parking ne seraient pas marquées au sol et les utilisateurs seraient généralement guidés par des stewards.

Pour autant que la démonstration soit faite que la seule affectation possible du château soit commerciale pour en assurer sa préservation, cette proposition ne correspond en tout cas pas à la capacité d'accueil annoncée en ligne. Le parking à ciel ouvert (même intermittent) d'une telle quantité de voitures sera à l'origine de nuisances tant visuelles que sonores qui ne cadrent pas avec un environnement de cette qualité et qui ne feront que le dégrader. La proposition actuelle faite par le demandeur est inacceptable car elle est de nature à réduire fortement la qualité du site classé : les zones proposées pénètrent dans les massifs, se trouvent au pied des arbres... Une étude approfondie du site et de son fonctionnement aurait été nécessaire pour définir avec plus de précision les réelles possibilités de parcage sans porter atteinte à la qualité du site. Or le plan d'implantation des emplacements de parking qui accompagne la demande ne reprend qu'une partie du domaine, ce qui ne permet pas une réflexion globale sur la question. La piste de la réouverture des 3 autres accès existants du parc et de leur remise en fonction n'a pas vraiment été explorée par le demandeur. Des emplacements de parking sur la voirie publique pourraient y être disponibles, solutionner en partie le problème de stationnement et diminuer la pression automobile dans le parc.

Par conséquent, et dans l'état actuel du dossier, la CRMS se prononce défavorablement sur la totalité des zones de parking projetées, à l'exception des 21 emplacements situés dans la partie de la zone 4 qui est déjà minéralisée (ancien tennis) et qui n'interfère pas avec les vues et perspectives principales. Elle souhaite aussi plus de précisions quant aux 2 emplacements de parking de l'ex-conciergerie et s'interroge sur les mesures préconisées pour veiller à l'intégration paysagère de ces parkings dans le parc. La Commission demande la remise en état de toutes les autres zones aujourd'hui utilisées comme parking sans autorisation et la mise en place de clôtures basses discrètes (du type piquets à cornières en T avec fil galvanisé) le long des chemins, afin de permettre à la végétation de recoloniser ces zones mises à mal par le stationnement intermittent. Ces clôtures basses discrètes devraient être étendues à l'ensemble des chemins menant au château et susceptibles d'être transformées en parking sauvage. ***Les piquets de bois situés en retrait des pelouses visant à limiter le stationnement et installés sans autorisation seront enlevés.***

La CRMS ne pourra statuer réellement sur les possibilités de parking dans le site qu'à la condition d'être en possession d'une étude historique et paysagère du parc qui accompagnerait un futur schéma directeur définissant les principes de fonctionnement réels du site et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Cc : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme I. Ségura (par mail M. Ph. Piéreuse, Mmes M. Vanhaelen, I. Ségura, C. Leclercq, E. de Sart, L. Leirens, N. de Saeger) ; A.A.T.L. – D.U. : M. F. Stévenne.