

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Madame A. VERKRUYSSEN
Directeur Général

A.A.T.L. – Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B - 1035 BRUXELLES

V/réf. : D.M.S. : EdS/2083-0002/15/2013-166PR
N/réf. : AVL/KD/GSR-2.1/s.541_écuries
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame le Directeur Général,

Objet : GANSHOREN. Drève du Château, 64-66 – château de Rivieren.
Restauration et réhabilitation des écuries.
Avis préalable de la CRMS
(Dossier traité par Mmes E. de Sart et C. Leclercq – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 18 juillet 2013, sous référence, reçue le 22 juillet, nous vous communiquons l'avis préalable suivant, émis en séance du 21 août 2013 sur la présente demande.

HISTORIQUE DES DEMANDES PRÉCÉDENTES RELATIVES AU BIEN

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). Il régularisait la couverture provisoire (mise hors eau des écuries) et portait sur des travaux de stabilisation des structures existantes. 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 – « événements 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.

LA RÉAFFECTATION DES ANCIENNES ÉCURIES EN LOGEMENTS

Une demande de travaux a été introduite le 02/07/2012 qui a donné lieu à une demande de documents complémentaires de la part de la DMS pour le volet patrimoine. Les documents demandés par la DMS pour compléter ce dossier étaient les suivants :

« Description de l'état physique du bien, analyse historique, définition des principes et options de restauration, étude de stabilité (si nécessaire), plans et détails d'exécution, relevé précis des éléments architecturaux, description précise des actes et travaux et des techniques prévues, quantités de matériaux à mettre en œuvre. »

Concernant l'extension de l'écurie, il était demandé de compléter la demande avec :

« un plan précis de la situation existante des abords reprenant notamment les éléments végétaux en place et la délimitation exacte des massifs, un plan précis de la situation projetée des abords reprenant le détail des aménagements prévus, une coupe des abords. »

Description du bien

Le bâtiment est aujourd'hui recouvert par un 'auvent' métallique provisoire de protection.

L'auteur de projet prévoit la réalisation d'une étude historique du bâti, un relevé géomètre précis, sur base de ce relevé une carte pathologique ainsi qu'une étude de stabilité.

Dans ce but, une demande de subvention pour études préalables a été introduite.

En attente de ces études préalables, une brève description de l'état physique du bien a été établie.

Elle reprend en grande partie les constats déjà énoncés dans le « mémoire-projet » réalisé par Fabienne Rouby en 2007-2008 et joint au dossier.

Le projet de reconversion

Affectation :

Les anciennes écuries seront réhabilitées en 2 logements, une zone de stockage pour l'entretien du parc et 3 garages.

Le premier logement se trouvera au rez-de-chaussée de l'aile nord, dans la tour et dans une nouvelle extension. L'entrée se fait dans l'aile nord.

Le deuxième logement occupera le premier étage complètement, avec accès par l'avant de l'aile sud.

À l'arrière de l'aile est, au rez-de-chaussée, se situera l'espace de stockage pour les engins d'entretien (petits tracteurs, tondeuses, etc.).

Les garages occuperont l'espace anciennement dédié aux voitures ou calèches. 3 emplacements sont prévus, un pour chaque logement, et un pour le château.

La façade sud, non visible depuis l'entrée du domaine et du château, sera lourdement modifiée :

- l'accès aux caves existantes sera modifié ;
- au rez-de-chaussée, 5 baies seront murées ;

- une extension, presque aussi large que la façade sud existante, sera ajoutée au niveau du rez-de-chaussée, en finition « brique teinte rouge-brun » ;
- 4 nouvelles lucarnes, dont 3 baies continues formant des fenêtres au premier étage seront créées.

Dans la façade est, un percement large pour accéder à l'espace de stockage du matériel pour l'entretien du parc est proposé.

À l'intérieur du bâtiment :

- une baie est créée au rez-de-chaussée ;
- au premier étage, 3 baies à murer, et 2 baies à créer ;
- dans les combles, la charpente est à démonter et à modifier en vue d'améliorer le problème de dimensionnement et de conception.

En vue d'améliorer au maximum le confort thermique, les options suivantes sont proposées :

- isolation de la toiture, tout en respectant la volumétrie extérieure originelle ;
- isolation par l'intérieur des murs entourant les volumes habités ;
- placement d'un second châssis du côté intérieur dans le plan de l'isolation ;
- les sols sur terre-plein (hormis garages, zone de stockage, aile nord et tour) et planchers en contact avec l'extérieur seront également isolés.

Les emplacements exacts des techniques ne sont pas précisés mais le souhait de l'auteur de projet est de les intégrer au mieux sans pour autant modifier les éléments patrimoniaux de valeur.

Avis de la CRMS

Analyse de l'aspect « bâtiment » :

La CRMS encourage le projet de reconversion des anciennes écuries en logements. Le bâtiment présente une superficie d'environ 185 m² par niveau et compte deux escaliers, ce qui permet assez aisément ce type d'aménagement. La Commission suggère toutefois de ne pas inclure dans ce programme les 3 emplacements de parking prévus mais de les abriter dans une construction légère et distincte, sorte de car port, ce qui permettrait d'exploiter au maximum les locaux existants et de remettre en valeur le bâtiment dans sa configuration d'origine, sans annexe.

En effet, les anciennes écuries qui datent des années 1880 constituent un bâtiment très intéressant de l'ensemble du domaine, réalisé dans une architecture pittoresque de grande qualité, spécialement conçu comme un tout cohérent en accompagnement du château existant. ***La Commission estime que les extensions prévues en façade sud dans le projet ainsi que les nouvelles terrasses créées ne sont absolument pas compatibles avec cette qualité et qu'en tout état de cause, les superficies existantes sont amplement suffisantes pour accueillir deux logements confortables pour peu que la partie centrale du rez-de-chaussée ne soit pas dévolue au parking et que l'on aménage quelques baies supplémentaires en complément de celles qui existent, tout en s'inscrivant de manière sobre et discrète dans les façades et toitures.***

Le premier logement pourrait, par exemple, disposer de l'aile gauche (moins le local de stockage du matériel d'entretien qui serait aménagé sur la moitié des anciennes écuries de l'aile gauche, accessible par la façade sud, et dans le sous-sol) et de la partie centrale au rez-de-chaussée ainsi que de l'aile gauche à l'étage.

Le second logement disposerait de la tour et de l'aile droite au rez-de-chaussée ainsi que de l'entièreté de l'étage moins l'aile gauche.

Les mesures à adopter pour améliorer le confort hygrothermique du bâtiment dépendent fort des interventions qui seront nécessaires en façades. ***Toutefois, vu leur état, la CRMS suggérerait le***

recours à des enduits isolants minces intérieurs, à placer en lieu et place des enduits existants, plutôt qu'une forte isolation intérieure qui augmenterait les chocs thermiques dans des maçonneries déjà fragilisées. Elle préconise d'améliorer le confort du bâtiment en isolant les toitures sans les surélever et tout en prenant garde à la bonne ventilation des pièces de bois.

A ce stade-ci du dossier, la CRMS ne fait pas de remarques sur les options de restauration. La demande est accompagnée de nombreux détails de la situation existante et de restitution d'éléments détériorés (menuiseries, toiture, charpentes, etc.). ***La commission insiste toutefois sur la nécessité d'évaluer au plus juste les éléments qui ne pourront pas être restaurés et qui devront être reproduits à l'identique : la restauration doit systématiquement être préférée au renouvellement.***

Analyse de l'aspect « site » :

Dans la mesure où un car-port serait réalisé en structure légère (bois) à proximité des anciennes écuries, le projet devra être complété par cet élément dont l'implantation fera l'objet d'une réflexion documentée (impact matériel sur la végétation du site ; impact visuel par rapport aux perspectives depuis le château et depuis l'entrée du domaine).

Le dossier ne comporte aucune information concernant la situation existante des abords des écuries (relief, plantations existantes), ni concernant la situation projetée. Par ailleurs, le devenir de la zone située à proximité immédiate des écuries et utilisée comme parking actuellement (Zone 4) n'est pas abordé alors que sa régularisation est actuellement demandée par le même propriétaire.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copies à :

A.A.T.L. – D.M.S. : Mme E. de Sart (par mail Mmes M. Vanhaelen, E. de Sart, C. Leclercq, I. Ségura, L. Leirens, N. de Saeger, MM. Ph. Piéreuse et H. Lelièvre).