

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
**Fonctionnaire délégué**  
*B.D.U – Direction de l’Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B - 1035 BRUXELLES**

V/réf. : D.U. : 16/pfd/584512  
N/réf. : GM/KD/UCL-2.172/s.586  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Avenue du Prince d’Orange, 49-51, avenue Wellington, avenue Napoléon, 5. Rénovation et extension du château, création d’un parking en sous-sol et réaménagement du parc de la propriété Fond’Roy. Demande de permis d’urbanisme – Avis de la CRMS.**  
*(Dossier traité par M. M. Briard - D.U.)*

En réponse à votre lettre du 4 avril 2016 sous référence, reçue le 5 avril, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 20 avril 2016, concernant l’objet susmentionné.

Ces remarques font suite à la visite du 19 avril 2016 à laquelle les représentants de la CRMS ont participé en présence de l’auteur de projet et du paysagiste.

La propriété Fond’Roy figure à l’inventaire des sites de la Région. On y recense 17 arbres remarquables de la Région. La propriété jouxte également la zone de protection de la maison Steenhout , sise 57 avenue Napoléon.
---

#### Historique de la propriété

Le château fut construit sous la direction de l’architecte bruxellois Camille Damman pour le compte de Monsieur Berckmans (1909-1910). Acquis par la Royale belge en 1948, la propriété fut transformée en un centre sportif et récréatif destiné aux membres du personnel et à leurs familles. C’est à cette période que la vaste loggia sous arcades sera construite en façade nord. En 1973, le nouveau propriétaire, le Maréchal Mobutu, entreprend plusieurs transformations du château avant de revendre la propriété en 1998 au Cercle de Lorraine qui entame une nouvelle phase de travaux intérieurs. A nouveau revendue, la propriété fait à présent l’objet d’un vaste projet de rénovation et d’extension du château pour le réaffecter en une habitation unifamiliale, accompagné du réaménagement complet de son parc.

#### Réaménagement du parc

Le projet se présente comme une interprétation libre de la situation existante, inspirée de celle du parc Tournay-Solvay à Boitsfort. L’idée principale consisterait à prolonger le parc paysager de type anglais depuis les abords du château jusqu’aux anciens terrains de sport (deuxième partie du site vers le nord). Le terrain serait largement reprofilé et les bassins d’eau agrandis pour servir de bassin d’orage. Les travaux de remodelage du terrain incluent également ceux liés à la création d’un second niveau en sous-sol, sous et au-delà du château.

Ces travaux, particulièrement conséquents, ne seront pas sans impact sur la relation du château avec les différentes parties du parc et les perspectives qui en découlent. Au vu de l'évolution de la propriété et de son intérêt, **la CRMS regrette que le projet ne soit pas fondé sur une étude historique** qui aurait contribué à développer une vision plus cohérente du site, tout en prenant davantage en compte la présence de plusieurs zones différentes et des éléments significatifs qui le composent (conciergerie, écuries, pavillons de jardin, mur d'enceinte, étangs, chemins, plantations, etc.). Une consultation rapide d'anciennes photos aériennes (Bruciel) livre d'emblée une première série d'informations documentant l'évolution des différentes parcelles du site et des chemins.

La CRMS encourage le demandeur à exploiter les sources historiques pour élaborer un projet qui s'inscrive davantage dans l'évolution et « l'esprit » du lieu.

Par ailleurs, plusieurs aspects du projet devraient être davantage documentés comme le système hydraulique et/ou motivés comme l'extension des étangs comme bassins d'orage. L'intégration ou non de la partie arrière du site dans la partie paysagère et la création d'un nouveau cheminement dans le site sont-elles pertinentes à l'échelle du parc ?

La proposition de démolir le pont rustique en béton armé (imitation bois), flanqué de part et d'autre d'une rocaille, semble également prématurée. Bien qu'il semble en mauvais état, sa restauration ne pourrait-elle être envisagée dès lors qu'il contribue, tout comme les deux kiosques, à l'esprit paysager du parc. Si la restauration du pont s'avère toutefois impossible, celui-ci devrait être remplacé par un dispositif adéquat qui permette de préserver les rocailles qui le jouxtent. Les deux kiosques devraient être conservés, ce qui est prévu, et restaurés.

***Par conséquent, à ce stade du dossier, la CRMS ne peut approuver la proposition d'aménagement du parc sans qu'une étude complémentaire approfondie du site et de son histoire n'ait été menée. Cette étude devrait aboutir à un projet cohérent pour l'ensemble du site, s'inscrivant dans sa continuité et mettant davantage en valeur ses caractéristiques paysagères et dendrologiques qui ont justifié son inscription à l'inventaire des sites de la Région.***

#### Rénovation du château

L'objectif visé étant de retrouver l'aspect originel du château, toutes les parties ajoutées au fil des années seraient démontées, en ce compris la vaste loggia et les fenêtres de toiture (type velux) alors que d'autres éléments significatifs seraient reconstruits (oriel, terrasse, cheminées, etc.).

De manière générale, la CRMS observe que les travaux ainsi projetés devraient contribuer à une remise en valeur du bâtiment de C. Damman, ce qui est positif.

Cependant, la Commission fait part de ses réticences quant à l'ajout d'un second sous-sol projeté sous la totalité (salle de projection et cave à vin) et au-delà du bâtiment (garage pour 16 véhicules). En effet, hormis le coût très significatif d'une telle entreprise, la CRMS qui s'interroge sur l'ampleur surdimensionnée du programme pour une habitation unifamiliale (d'après l'intitulé de la demande), estime que l'ajout d'un deuxième sous-sol ne semble pas raisonnable et comprend un risque significatif de désordres en cours de travaux. ***Elle décourage, dès lors, cette intervention lourde.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

St. DE BORGER  
Vice-Président

Copies à :

- B.D.U. – D.M.S. : M. B. Campanella et mme M. Kreutz ;
- B.D.U. – D.U. : M. M. Briard.