

**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES  
SITES**

**Monsieur Thierry WAUTERS**

**Directeur**

**C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1**

**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. DMU : 17/PFU/613711  
Réf. CRMS : JMB/WMB20208\_626  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Boulevard du Souverain, 23 – ancienne Royale Belge.  
Démolition de la partie hors sol d'un immeuble de bureaux, reconstruction de 4 immeubles  
mixtes de 217 appartements, 5 espaces pour profession libérale et 1 espace polyvalent.

**Avis conforme**

En réponse à votre courrier du 10 septembre 2018 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** rendu par la CRMS en sa séance du 12 septembre 2018, concernant l'objet susmentionné.

**Rétroactes et statut :**

L'immeuble situé boulevard du Souverain n°23 se situe à côté de l'immeuble n°25 de l'ancienne Royale Belge (AXA). L'arrêté du Gouvernement du 18 mai 2017 entame la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument de la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de la Royale Belge sis boulevard du Souverain 25 à Watermael-Boitsfort et comme site d'une partie de son parc. L'entièreté du site est repris en ZICHEE. Plusieurs arbres remarquables y sont implantés. Les bâtiments se trouvent au milieu d'une Zone de parc. Le boulevard du Souverain est quant à lui repris comme Espace structurant. Au PRDD, le site est inclus dans une zone de protection et revalorisation des sites semi-naturels. Une partie du site est dans la zone de 60m d'incidences sur Natura 2000.

La CRMS n'a pas été invitée à formuler d'avis à l'occasion de l'entame de la sauvegarde du n°25 ni du cahier des charges de l'étude d'incidences relative à la démolition de l'immeuble de bureaux/reconstruction en logements de l'immeuble situé au n°23 boulevard du Souverain (la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde n'avait pas démarré à cette date (octobre 2016)).

Lors de l'élaboration de ce rapport d'incidences, sur décision du comité d'accompagnement, l'avis de la CRMS a été sollicité. Elle a émis un avis de principe circonstancié en sa séance du 10 janvier 2018.

La présente demande du permis d'urbanisme unique est introduite en date du 4 juillet 2018. Les principales interventions du projet interviennent hors emprise du site sauvegardé (entame) sauf pour ce qui concerne la passerelle et l'étang le long du boulevard du Souverain.

**Description historique sommaire :**

Implanté sur le boulevard du Souverain, prestigieuse artère bruxelloise plantée de platanes, le n°25 fut construit entre 1965-1967 par les architectes René Stapels et Pierre Dufau, le parc dessiné par Jean Delogne et Claude Rebold. En 1985, les architectes construisent un second volume, l'annexe dite Saint-Hubert, au n°23, relié au bâtiment principal par une passerelle aérienne fermée. A l'occasion de cette

extension, un étang est aménagé à l'ouest afin de prolonger l'aménagement paysager vers le boulevard du Souverain. Un parking à quatre niveaux est dissimulé sous la colline et est desservi par plusieurs rampes d'accès. Il communique directement avec le socle du bâtiment principal et se situe sous son annexe. Un bâtiment séparé et enterré abrite les chaudières, les groupes frigorifiques, les groupes électrogènes,.... Seule l'imposante cheminée de ciment, traitée comme une sculpture autonome, trahit la présence de la chaufferie. Ces éléments sont compris dans le site protégé mais ne sont pas proposés à la protection comme monument. La partie arrière du site, vers l'avenue Charle-Albert, est couverte par une partie de la forêt de Soignes : elle domine de près de 15m les étangs tandis que les constructions annexes sont dissimulées dans la forêt. Le site constitue un véritable corridor vert qui participe pleinement au maillage vert et bleu de la Région bruxelloise.

Le bâtiment concerné par la présente demande (n°23) se distingue par sa discrétion architecturale et paysagère, voulue sciemment par les architectes afin de ne pas concurrencer le n°25 iconique. L'emprise au sol, les matériaux utilisés (vitrages couleur bronze) et le gabarit R+3+T (hauteur 21,74m) participent pleinement à l'intégration qualitative du bâtiment dans son environnement. Les façades vitrées des deux immeubles se répondent par un jeu de miroir réfléchissant, dans un écrin de verdure aménagé à cet effet.



#### **Le projet de démolition du n°23 et de construction de nouveaux immeubles :**

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble existant R+3+T (hauteur de corniche à 80.80 = 21,74m) d'une superficie de 24.563m<sup>2</sup> et la construction de quatre immeubles de logements (trois en forme de L et une barre) sur la dalle de parking en lieu et place de l'immeuble existant du n°23. Les gabarits proposés sont :

- Bâtiment A : Rétang+R+4+2P = R+6 (hauteur corniche de 88.05 = 23,77m)
- Bâtiment B : R+5+2P = R+7 (hauteur corniche de 91.98 = 27,01m)
- Bâtiment C : R+4+2P = R+6 (hauteur corniche de 88.74 = 23,77m)
- Bâtiment D : Rétang+R+2+2P = R+4 (hauteur corniche de 81.57 = 17,19m)

La superficie hors sol sera de 22.840m<sup>2</sup> pour un total de 217 logements et cinq unités commerciales; les parkings sont au nombre de 306 emplacements.

Les matériaux proposés sont :

- aluminium anodisé ton clair pour tous les éléments métalliques du projet;
- pierre naturelle de type pierre bleue pour les façades;
- parement en bois pour les terrasses;
- garde-corps en verre;
- béton architectural de 'ton moyen' pour les deux derniers étages (penthouses).

Les immeubles proposent des façades contrastées les unes par rapport aux autres; celles disposées au Nord sont prévues dans un matériau brut (pierre bleue) opaque et mat. Contrairement aux façades Sud, très ouvertes et présentant une multiplicité de matériaux (bois, métal anodisé, verre,...). Toutes les entrées des immeubles se font du côté de la place centrale.

#### **Le site :**

Le réaménagement de l'étang : Ces interventions se situent dans le périmètre proposé à la sauvegarde et respectent plusieurs recommandations émises antérieurement e.a. par la CRMS :

- l'étang sera accessible au public;
- le maintien de la lisière le long du boulevard du Souverain et du massif d'arbres au Sud-Est est assuré;
- une zone en pente douce pour la végétation (roselières) est aménagée;
- l'installation de pontons est intéressante afin que le public puisse bénéficier de la vue sur le plan d'eau.
- Il est également prévu d'éliminer les massifs de bambou

Hors périmètre de sauvegarde : Le dossier indique que la végétation et le relief existant autour des bâtiments est maintenue au maximum. Comme la construction des nouveaux bâtiments sont prévus sur les sous-sols existants, et les accès au parking en sous-sol étant maintenus, la diminution végétale se ferait uniquement au détriment des nouveaux accès piétons, PMR et cyclistes.

Par ailleurs, il est proposé :

- une plaine de jeux à l'Est du site.
- une zone de potager collectif au Nord du Site.

#### **Portée de l'avis CRMS :**

La démolition de la passerelle qui relie le n°23 au n°25 et son interface avec le n°25 sont à traiter en avis conforme. Les modifications qui sont proposées pour les zones vertes situées face au n°23, le long du boulevard du Souverain, c'est-à-dire les interventions aux berges de l'étang, les modifications au cheminement et à la verdure ainsi que les nouveaux abords du côté nord vers le n°25 sont également à traiter en avis conforme. La démolition du n°25, la construction de quatre nouveaux immeubles et le réaménagement paysager en dehors du périmètre d'entame de sauvegarde ne bénéficient pas d'un avis conforme.

#### **Avis de la CRMS :**

De manière générale, la CRMS répète qu'elle regrette la découpe du périmètre du site en cours de sauvegarde, sur mesure en fonction de l'immeuble à démolir et sans zone de protection, tandis que les interventions impliquent un impact direct sur le bâtiment iconique de la Royale Belge et de ses abords, notamment en terme d'implantation de volumes, de gabarits et de façades qui bordent le site proposé à la sauvegarde. Le projet soulève auprès de la CRMS de nombreuses interrogations au niveau architectural, urbanistique et environnemental.

- **En avis conforme :**

La passerelle : La CRMS constate que le dossier ne contient qu'une brève description des travaux envisagés mais pas de cahier des charges, ni de détails d'exécution, ni de plans pour ce qui concerne la démolition de la passerelle et l'intervention qui consistera à restituer la façade du n°25.

La CRMS demande d'approfondir l'étude de la situation d'avant 1985 afin de garantir la restauration et la restitution à l'identique de la partie de la façade du n°25 concernée par le démantèlement et de la découpe des consoles de béton selon les règles de l'art et de soumettre un cahier des charges et des plans de détails pour approbation à la DMS.

L'étang : La CRMS ne formule pas d'objections au réaménagement proposé des berges de l'étang.

- **En avis non conforme :**

Les nouveaux immeubles :

Dans l'étude des gabarits de l'étude d'incidences, le bâtiment de la Royale Belge (n°25) a été compris dans le calcul des hauteurs possibles. Or la CRMS estime que le n°25 est iconique et ne peut en aucun cas constituer un niveau de référence. La CRMS constate par ailleurs que les gabarits n'ont pas été modifiés par rapport au dossier sur lequel elle avait émis un avis de principe en sa séance du 10 janvier 2018. Elle continue d'estimer les gabarits proposés comme excessifs et demande, au minimum, la suppression des penthouses pour les quatre immeubles afin de ne pas dépasser la hauteur actuelle du bâtiment à démolir. Cette diminution des gabarits permettra au bâtiment n°25 de conserver son caractère d'immeuble iconique entouré d'un parc et d'assumer une hiérarchie lisible et compréhensible entre le bâtiment soumis à la protection et les quatre nouveaux immeubles. A cet égard, la CRMS demande d'évaluer l'impact des gabarits proposés depuis et vers le château Charle-Albert ainsi que depuis les principales artères environnantes.

Concernant le bâtiment A : le gabarit et la façade en pierre bleue auront pour effet d'assombrir la zone concernée. Actuellement les façades vitrées des deux immeubles se répondent par un jeu de miroir reflétant la lumière d'un bâtiment à l'autre. Les matériaux sombres prévus auront un impact non négligeable sur l'effet miroir des façades du n°25. L'implantation du bâtiment A devrait être également revue afin de dégager les perspectives vers l'immeuble n°25 depuis l'axe du boulevard du Souverain.

Concernant les matériaux : la CRMS souhaite une expression sobre, en dialogue humble avec le n°25 et avec son aménagement paysager. A cet égard, elle craint que l'utilisation de l'aluminium anodisé de ton clair ne perturbe la lisibilité du n°25 à cause d'une luminosité accrue et de son réfléchissement. Elle suggère ici un ton plus foncé. Dans le même ordre, les menuiseries ne seront pas trop claires afin de ne pas être trop voyantes; la CRMS suggère ici une couleur de type 'ambre' ou 'bronze'.

Le site :

La proximité de la Forêt de Soignes, la présence du périmètre de 60 m autour de la Zone Natura 2000, la relation avec le boulevard du souverain, la relation avec l'avenue Charle-Albert et la diversité et richesse paysagère du site même sont autant d'éléments qui participent au cadre vert et qui régissent le dialogue avec les bâtiments et l'aménagement de leurs abords.

Le bâtiment de la Royale Belge, les plans d'eau et la végétation du parc constituent un ensemble de grande qualité paysagère et architecturale. La relation privilégiée entre architecture(s) et site est essentielle et constitue une préoccupation importante pour la CRMS. Le site est caractérisé par la dominance de la végétation et par le jeu subtil de transition entre la ville et la forêt.

La CRMS insiste sur l'importance de maintenir la différence de perception entre le n°25 et le n°23. Le n°25 est perceptible dans son entièreté à partir du boulevard du Souverain. Le paysage s'ouvre sur cette partie du boulevard. Le n°23 est, quant à lui, plus discret et intimiste et n'offre que des perceptions filtrées par le paysage. Il se referme plutôt sur le site et forme un fond de plan qui ne perturbe pas la perception du n°25. La CRMS défend le principe que cette perception 'filtrée' et son statut d'accompagnement soient conservées. La CRMS plaide pour que les aménagements au niveau du n°23 s'inscrivent dans une continuité paysagère de l'entièreté du site, sans rupture visuelle et tenant compte de ses spécificités et perspectives paysagères. La continuité, à l'arrière du bâtiment existant, de la partie engazonnée entre le

terrain du n°25 et celui du n°23 sera fortement amoindrie dans le schéma proposé. La grande perspective visuelle existante à partir du sommet du site du n°25 sera modifiée par l'implantation et le gabarit des nouveaux bâtiments B (R+5) et C (R+4).

Par ailleurs :

- Les arbres mentionnés « à protéger » à proximité des bâtiments B et C semblent menacés à cause de la proximité des nouvelles constructions. La CRMS demande des garanties quant à leur maintien.
- L'implantation du potager collectif et du compost au Nord du site à l'ombre du bâtiment A est inopportune et devrait être supprimée ou déplacée, par exemple côté Sud devant le bâtiment C.
- La plaine de jeux proposée à l'Est du site est superflue étant donné qu'une aire de jeux est prévue au centre des nouveaux immeubles et répond de manière plus favorable aux besoins des habitants permettant un contrôle social.
- De manière générale, la CRMS demande que l'organisation du chantier garantisse la bonne préservation du site.

**En conclusion :**

Regrettant qu'aucune solution durable ne permette de sauvegarder le bâtiment situé au n°23, lequel forme avec le n°25 un ensemble unique, homogène, harmonieux et parfaitement intégré dans son cadre vert, la CRMS n'est pas opposée à un projet de démolition – nouvelle(s) construction(s) destinée(s) au logement. Elle estime cependant le projet encore trop envahissant au niveau des gabarits et de la perception vers et à partir du n°25, et pas suffisamment respectueux des qualités paysagères et environnementales en présence. La CRMS demande de revoir les gabarits à la baisse, au minimum en supprimant les penthouses, afin que la hauteur des nouveaux bâtiments n'excède pas celle du bâtiment existant (21,74m). Elle demande également de revoir la palette chromatique afin de s'intégrer au mieux avec le n°23. La CRMS recommande de réétudier l'aménagement du site du n°23 comme une entité paysagère avec le n°25, en respectant les qualités paysagères et les perspectives visuelles à partir du site du n°25 et la perception 'filtrée' du n°23 à partir du boulevard du Souverain.

La CRMS demande de soumettre pour approbation à la DMS un dossier de restauration en bonne et due forme, c'est-à-dire avec un cahier des charges, des détails d'exécution et des plans, pour la partie de la façade du n°25 concernée par le démantèlement de la passerelle afin de restituer la situation d'avant 1985.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

Chr. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : BUP-DMS : Mme A. Hellebois et M. B. Campanella