



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety WAKNINE**  
Directrice générale  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2328-0072/01/2018-364PR (corr. : Armande Hellebois)  
Réf. DU : 17/PFU/613711 (corr. : Benjamin-Nathanian Lemmens)  
Réf. CRMS : AA/JMB/WMB20208\_642\_Souverain\_23  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Boulevard du Souverain, 23 : bâtiment annexe de l'ancienne Royale Belge  
Demande de permis unique portant sur ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 12/07/2019, reçu le 16/07/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/05/2019 a inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument 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.

Historique et description du bien

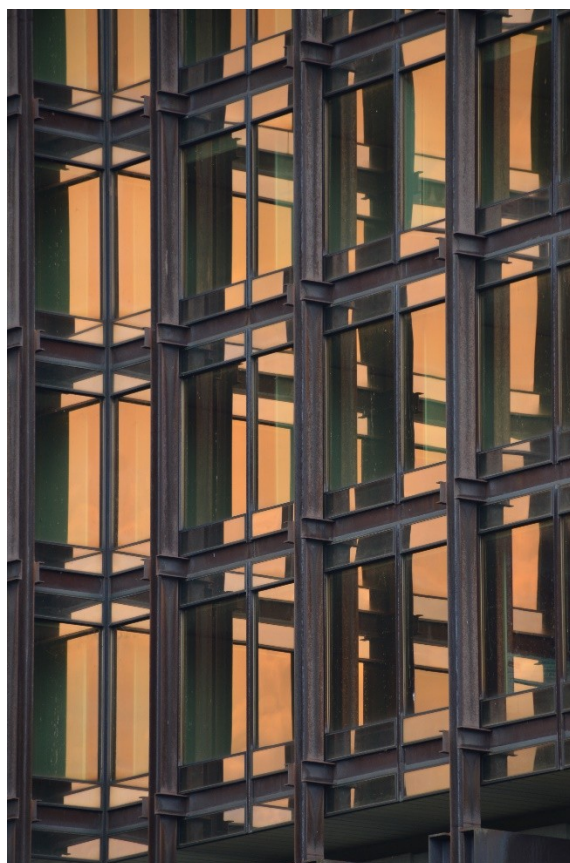
L'immeuble situé 23 boulevard du Souverain jouxte le bâtiment de l'ancien siège de la Royale inscrit sur la liste de sauvegarde situé au n°23. L'immeuble du n°25 fut construit entre 1965-1967 par les architectes René Stapels et Pierre Dufau, le parc dessiné par Jean Delogne et Claude Rebold. En 1985, les architectes construisent un second volume, l'annexe dite Saint-Hubert (n°23), relié au bâtiment principal par une passerelle aérienne fermée. À 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 distinct et enterré abrite les chaudières, les groupes frigorifiques, les groupes électrogènes,... Seule l'imposante cheminée de ciment, traitée comme un objet sculptural autonome, trahit la présence de la chaufferie.

Le bâtiment concerné par la présente demande (n°23) construit en 1985 se distingue par sa discrétion architecturale et paysagère, voulue sciemment par les architectes de l'époque 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 miroirs réfléchissant, dans un écrin de verdure aménagé à cet effet. 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.

1/10



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



L'ancienne Royale Belge, 2019 © BUP-CRMS



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



L'annexe Saint-Hubert, 2019 © BUP-CRMS



À l'avant-plan, l'annexe vouée à la démolition © extrait du dossier

### Historique de la demande

La CRMS a émis un avis de principe en sa séance du 10/01/2018, à l'occasion de l'élaboration d'un premier rapport d'incidences.

En sa séance du 12/09/2018, la CRMS a émis un avis conforme, sur les parties protégées, et non conforme, sur les parties non protégées, favorable sous plusieurs réserves. Les principales interventions du projet interviennent hors emprise du site sauvegardé, à l'exception du démantèlement de la passerelle et des interventions proches de l'étang le long du boulevard du Souverain.

La CRMS est aujourd'hui à nouveau interrogée par la DU, suite à la réception de documents complémentaires (article 177/1 du COBAT); les principales modifications concernent :

- La diminution du nombre de logements;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- La diminution du nombre de places de parking pour voiture en sous-sols;
- La diminution de la hauteur des quatre nouveaux bâtiments (R+4, R+5);
- L'augmentation de la capacité de parking pour vélos.

Analyse de la demande

**Pour ce qui concerne les parties protégées**

La démolition de la passerelle qui relie le n°23 au n°25 et son interface avec le n°25 protégé 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 (interventions aux berges de l'étang, 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.

A. Pour ce qui concerne le bâtiment de l'ancienne Royale Belge :

Dans le projet actuel, le bâtiment du n°23 étant démoli au profit de la reconstruction de quatre immeubles de logements et sachant que les parcelles des n°23 et 25 sont désormais totalement scindées et leur future utilisation complètement indépendante, la passerelle construite en 1985 pour l'extension Saint-Hubert devient obsolète.

Le projet prévoit le démantèlement de la passerelle et la reconstitution de l'ancienne Royale Belge selon la situation d'origine de 1967 au droit de cette suppression. Cela comprend des interventions sur la façade Sud du socle du bâtiment, sur la façade Ouest du bloc technique et sur la rive de l'étang des douves ainsi que la suppression du noyau de support et de liaison de la passerelle situé dans le parc. Dans les documents complémentaires reçus, ces éléments sont désormais documentés (étude historique des éléments, plans d'origine, reportage photographique de la situation existante).



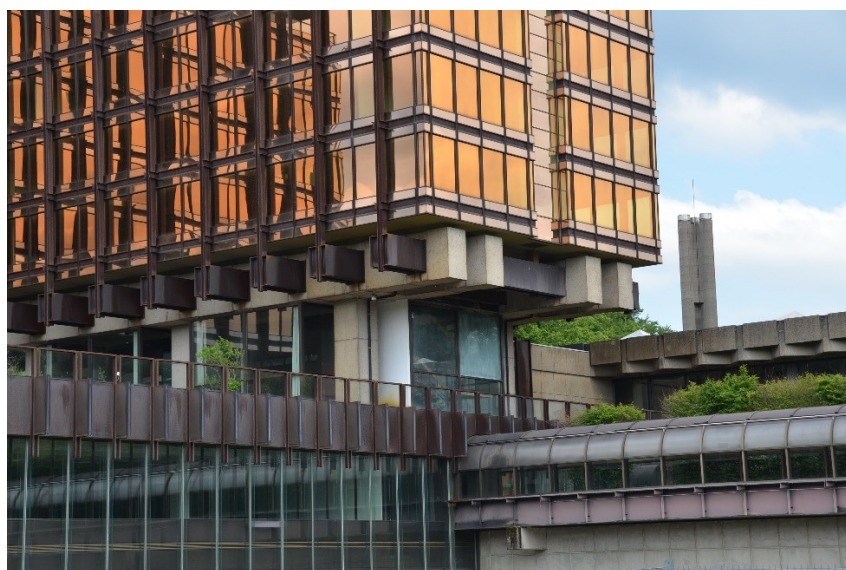
Noyau de support et de liaison de la passerelle inséré dans la végétation, 2019 © BUP-CRMS



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

1. Interventions sur la façade Sud du socle du bâtiment

Après démolition de la passerelle, la façade du socle du bâtiment de l'ancienne Royale Belge sera restituée sur deux travées vitrées (simple vitrage de 12mm et 7,25m de hauteur avec ailerons en verre de 18mm maintenus par des profils en inox). Cela comprend aussi des nouveaux panneaux de façade en acier Corten (dit autopatinable), la restitution d'une section de garde-corps du socle (vitrage et montant en acier Corten), la restitution des caissons lumineux, etc... Ces éléments seront reproduits fidèlement à la situation d'origine, en se basant sur les plans de la construction mais également selon les modèles des travées voisines présentes sur place dans leur état initial constituant ainsi une source matérielle fiable pour la reproduction des éléments à l'identique.



L'articulation entre la passerelle et l'ancienne Royale Belge, 2019 © BUP-CRMS



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

## 2. Interventions sur la façade Ouest du bloc technique

La passerelle ne repose pas sur ledit bloc technique en béton semi-enterré. Le percement de la façade Ouest du bloc technique devrait donc être intact après le démontage de la passerelle. Un nettoyage est prévu ainsi que quelques réparations locales (trous de fixation des boîtiers électriques et supports de ventilation).

## 3. Interventions sur la rive de l'étang des douves

Les berges de l'étang parées de briques hollandaises (de couleur brun-rouge) étaient à l'origine présentes au pied de la façade Ouest du bloc technique, mais elles ont été modifiées par les fondations du voile du support de la passerelle. Ces berges seront reconstituées à l'identique d'après les plans d'origine. Les briques hollandaises encore en place seront récupérées après nettoyage et si nécessaire complétées par des briques identiques (format, teinte, etc.).

## 4. Suppression du noyau de support et de liaison de la passerelle

Un noyau en béton situé dans le parc proche du n°23 comprend des circulations verticales et sert de support à la passerelle aérienne. Son démantèlement laissera un trou dans la végétation du parc qu'il est prévu de reboucher et reniveler selon le nouvel aménagement paysager projeté à cet endroit.

### B. Pour ce qui concerne le réaménagement du petit étang :

Les recommandations de l'étude d'incidences ont été suivies en ce qui concerne le réaménagement de l'étang, à savoir : un statut de l'étang qui garantit l'accès au public et le maintien de la lisière le long du boulevard et du massif d'arbres au sud-est du chantier. De plus, les massifs de bambous seront éliminés.

## **Pour ce qui concerne les parties non protégées**

La démolition du n°23 (annexe Saint-Hubert), la construction de quatre nouveaux immeubles et le réaménagement en dehors du périmètre de sauvegarde ne bénéficient pas d'un avis conforme.

### A. Les nouveaux immeubles :

Le projet prévoit la construction de quatre immeubles de logements (trois en forme de L et un rectangulaire) sur la dalle de parking en lieu et place de l'immeuble actuel dit Saint-Hubert (n°23). La superficie hors-sol est de 17.287m<sup>2</sup> dans le projet modifié. Les gabarits se situent entre R+4 (bâtiments B et C) et R+5 (bâtiments A et D) et leur hauteur totale est désormais équivalente à la hauteur de l'immeuble existant et équivalente à la canopée des arbres environnants. La toiture du dernier étage des nouveaux immeubles coiffée d'un auvent métallique s'aligne désormais sur le plan des façades principales et les façades du dernier étage se situent en retrait de 2m par rapport aux étages inférieurs. Les toitures sont traitées en toitures vertes avec installation de panneaux photovoltaïques. Le dernier étage reste aménagé en penthouses, mais les surfaces vitrées ont été réduites.

Dans le projet modifié, les matériaux proposés sont de l'aluminium anodisé de ton clair pour tous les éléments métalliques du projet (menuiseries extérieures, parement, garde-corps, couvre-murs, divisions des terrasses), des pierres naturelles texturées de type pierre bleue maçonnée pour certains parements des façades et les terrasses des balcons posées sur plot (sans précision sur le revêtement). Notons encore que les immeubles proposent des façades extérieures différentes : façades Nord opaques (majorité de pierre bleue), Sud ouvertes (majorité des baies de fenêtre) et des façades Est et Ouest mixtes.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

B. Le site :

La proximité de la Forêt de Soignes, la présence du périmètre de 60m autour de la Zone Natura 2000, la relation avec le boulevard du Souverain, la relation avec l'avenue Charle-Albert et surtout la diversité et la richesse 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 unique de grande qualité paysagère et architecturale. La relation privilégiée entre architecture(s) et site est essentielle. Le site est caractérisé par la dominance de la végétation et par le jeu subtil de transition entre la ville et la forêt.

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 pour permettre les nouveaux accès piétons, PMR et cyclistes.

Les modifications actuelles (article 177/1) répondent aux précédentes remarques au sujet des points suivants :

- La plaine de jeux proposée à l'Est du site semble avoir été supprimée;
- La zone de potager collectif et de compost au départ située au Nord du site à l'ombre du bâtiment A est déplacée côté Sud devant le bâtiment C.

Avis

**Pour ce qui concerne les parties protégées**

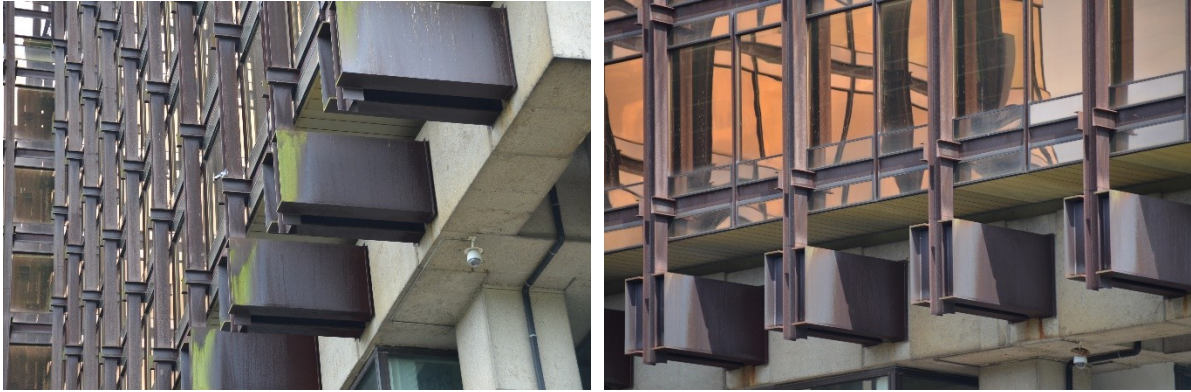
1. La démolition de la passerelle :

Du point de vue patrimonial, la démolition de la passerelle datant de 1985 valorise davantage le bâtiment de l'ancienne Royale Belge protégé car il permet de retrouver le bâtiment dans son état d'origine, plus dégagé. Les principes de restauration de la façade Sud de l'ancienne Royale Belge et de la façade Ouest du bloc technique et des douves de l'étang dans leur pristin état sont décrits de façon exhaustive dans le dossier. Cependant, le cahier des charges relatif à ces interventions de restauration est incomplet à ce sujet et devrait être complété avant l'adjudication. La CRMS demande que celui-ci soit soumis pour approbation à la DPC pour garantir une restitution fidèle et dans les règles de l'art.

La CRMS constate que les façades de l'ancienne Royale Belge présentent un certain degré de manque d'entretien, surtout perceptible sur les éléments de structure métalliques, depuis que le bâtiment est inoccupé. La restauration dans son pristin état de la façade Sud de l'ancienne Royale Belge risque dès lors de présenter une lecture différenciée du reste du bâtiment si celui-ci n'est pas 'restauré' dans une même phase d'intervention.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Dégradations des éléments de façade, 2019 © BUP-CRMS

La suppression du noyau de support et de liaison de la passerelle a pour conséquence un trou dans le parc qu'il est prévu de reboucher et reniveler selon un nouvel aménagement paysager. Or, la CRMS estime ce nouvel aménagement peu convaincant dans la mesure où le traitement des limites des parcelles manque. Elle suggère d'étudier cette problématique plus en profondeur, afin de garantir une lecture paysagère préservant les valeurs de diversité, de gabarit et de densité végétale.

La CRMS estime que le démantèlement de la passerelle créera une nouvelle spatialité paysagère entre les deux bâtiments, mais également entre l'entrée côté boulevard du Souverain et l'avenue Charle-Albert. Or, cette nouvelle situation n'est pas incluse dans les nouveaux enjeux de conception paysagère et en l'état, semble coupée dans les deux directions, ce qui n'est pas opportun. Cette zone mériterait d'être traitée de manière paysagère.

## 2. Le réaménagement du petit étang :

Le permis chantier devra être strict quant aux accès et limites de chantier (en tenant compte des terrassements et passages d'engins) afin de garantir la préservation de l'étang. Le phasage devra prévoir que la zone de l'étang reste fermée durant les phases de démolition et de reconstruction, et l'aménagement de la zone de l'étang se fera en fin de chantier. Le plan des zones inaccessibles durant le chantier devra tenir compte de l'emprise des terrassements sans mettre en péril la survie des arbres.

L'aménagement d'une zone en pente douce pour la végétation (roselières) et une délimitation du chenal de la Woluwe par l'utilisation de rouleaux de coco est intéressant, sans garantie forte d'une mise en œuvre de qualité et du vieillissement acceptable de ce dispositif dans le temps.

L'installation de pontons sur les berges de l'étang est intéressante afin que le public puisse bénéficier de la vue sur le plan d'eau. Leur largeur semble avoir été réduite d'environ 50cm afin d'éviter les impacts négatifs des éventuels dispositifs liés à l'utilisation de ces pontons. À cet égard, la CRMS insiste encore pour que la largeur des pontons ne dépasse pas 2m et que leur parcours soit organisé en parfaite intégration et sobriété par rapport à la qualité paysagère du site.

Une nouvelle terrasse est prévue côté Est (voir plan 599.SOU.PU.PAY 09B). La CRMS n'y est pas favorable car elle plaide pour ne pas encombrer les berges avec des aménagements, tels que des terrasses.

## Pour ce qui concerne les parties non protégées

### 1. Les nouveaux immeubles :

Les gabarits des nouveaux bâtiments ont été revus à la baisse et correspondent davantage aux hauteurs des immeubles alentour. Ils respectent davantage le bâtiment iconique protégé de l'ancienne Royale





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Belge. De plus, la composition architecturale des façades et notamment du dernier étage est plus sobre dans ce nouveau projet que précédemment. Le traitement du dernier étage répond à la demande de retrait et d'alignement des toitures et façades. Le choix des matériaux a été simplifié mais le projet modifié prévoit toujours l'utilisation de l'aluminium anodisé de ton clair. La CRMS continue de s'interroger sur l'emploi de certains matériaux; en effet, l'utilisation de l'aluminium anodisé pourrait perturber la lisibilité du n°25 car les variations de tons seront importantes selon la luminosité. Elle continue dès lors à suggérer une matérialité encore plus sobre, dans une palette qui s'accorde encore plus avec le n°25 protégé et avec l'environnement végétal, lequel est changeant en fonction des saisons et doit peut-être inciter à réfléchir à des matériaux qui en tirent parti.

La CRMS avait demandé dans ses avis précédents que l'implantation du bâtiment A soit revue afin de dégager les perspectives vers l'immeuble protégé depuis l'axe du boulevard du Souverain. Il n'y a pas eu de changement à ce sujet dans le projet modifié. En outre, son gabarit et sa façade en pierre bleue auront pour effet d'assombrir cette zone, contrairement à la situation actuelle où les deux immeubles se répondent par un jeu de miroir. La CRMS attache depuis toujours une grande importance aux perspectives et axes de vue. Elle partage l'avis que le jeu de miroir ne joue pas seulement entre les bâtiments mais aussi entre le bâtiment et la végétation du parc; le reflet augmente non seulement la masse végétale mais aussi le sentiment d'espace qui s'améliore. Le projet gagnerait à exploiter mieux cette caractéristique architecturale intrinsèque à la situation actuelle.

#### 2. Le site :

La CRMS constate une importante minéralisation côté façades en face de l'étang du bâtiment A et dans une moindre mesure du bâtiment D. La CRMS demande de diminuer l'effet de barrière visuelle composé par cette minéralisation et de privilégier une articulation plus verdurisée entre les façades, les cheminements et l'étang (voir plan 599.SOU.PU.PAY 07B). Cet impact pourrait être réduit par exemple par l'entremise de petits jardins attenants aux logements du rez-de-chaussée et d'un traitement paysager intégré à la haute valeur paysagère du site.

Les arbres mentionnés « à protéger » à proximité des immeubles B et C semblent encore menacés vu la proximité des nouvelles constructions projetées. La CRMS demande que la distance minimum entre les cimes des arbres et les constructions soit soumises pour approbation à la DPC.

De plus, le plan des zones inaccessibles durant le chantier, pour protéger les arbres, ne semble pas cohérent par rapport à l'emprise des terrassements et mettent en péril la survie des arbres. Le permis chantier devra être strict quant aux accès et limites de chantier, en tenant compte des terrassements et passages d'engins, afin de garantir la préservation du site dans les meilleures conditions possibles.

Pour ce qui est des plantations dans la zone de l'étang, la CRMS demande de stimuler du développement naturel plutôt que des nouvelles plantations et d'éviter le *Myriophyllum spicatum*, considéré comme trop invasif.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

9/10



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

c.c. à BUP-DPC : Mme Armande Hellebois  
BUP-DU : M Benjamin-Nathanian Lemmens