



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2328-0072/03/2020-211PR (corr. DPC : Armande Hellebois)

Réf. CRMS : GM/WMB20007_656_Souverain25_Royale belge

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 5 juin 2020

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Boulevard du Souverain, 25. Réaffectation de l'ancienne Royale Belge.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 03/06/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2020.

L'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 23/05/2019 a inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument en totalité l'immeuble principal de l'ancien siège social de la Royale Belge, sis Boulevard du Souverain, 25 et comme site une partie de son parc.

L'ancien siège de *La Royale Belge* fut construit en 1965-1967 par les architectes René Stapels et Pierre Dufau (entreprise Ed. François & Fils) et son parc dessiné par Jean Delogne et Claude Rebold. En 1985, les architectes construisent un second volume, l'annexe dite Saint-Hubert, au 23 Boulevard du Souverain, relié au bâtiment principal par une passerelle aérienne fermée (partie non inscrite sur la liste de sauvegarde). Vers 1999, le groupe d'assurances Axa s'installe dans ses bâtiments, au moment de sa fusion avec la compagnie *La Royale Belge*. Il quittera son siège social historique en 2017, le laissant inoccupé jusqu'à présent.

La réaffectation de la Royale Belge a fait l'objet d'un concours d'architecture dont le projet lauréat a été désigné le 16/12/2019. La CRMS a pris connaissance du projet lauréat lors de la réunion de projet du 15/05/2020. A l'occasion de cette réunion, un projet amendé, s'écartant sur plusieurs points du projet de concours (et notamment pour ce qui concerne la nouvelle circulation verticale et l'implantation de la piscine) a été présenté par les auteurs de projet et le maître de l'ouvrage et fait l'objet de discussions.

La CRMS n'ayant pas été consultée de manière collégiale sur le projet retenu à l'issue du concours ni sur son amendement ensuite, les représentants de la CRMS ont participé à la réunion de projet du 15/05/2020 en tant qu'observateurs. Suite à cette réunion de projet la DPC a introduit une demande d'avis de principe à la CRMS, portant sur les grandes lignes du projet. Parallèlement, et sur base des discussions intervenues lors de la réunion du 15/05/2020, une nouvelle mouture du projet a été envoyée par le demandeur, en vue de la réunion de projet du 5/6/2020. La CRMS se prononce dès lors donc sur cette dernière mouture du projet (telle que présentée dans document *RYB presentatie RdP 200605*).

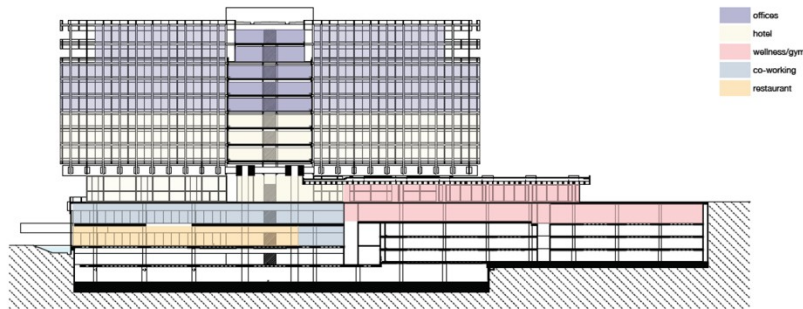
Pour mémoire, l'annexe dite Saint-Hubert, située au Boulevard du Souverain 23 et reliée au bâtiment principal par une passerelle fermée, a fait l'objet d'un permis délivré le 12/03/2020 (sur base des avis CRMS émis en séance du 12/09/2018 et en séance du 21/08/2019) (réf. 17/PFU/613711). Ce bâtiment et passerelle seront démolis au profit de la construction de 4 immeubles de logements.

1/7



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Avis de la CRMS

Le projet porte sur la réaffectation de l'ancien siège de la Royale Belge à des affectations diverses à savoir, des espaces de coworking, un restaurant et un fitness, un hôtel et des bureaux. Les niveaux de sous-sol comprendront les parkings, espaces de stockages et locaux techniques.



(source : présentation du 15/05 – 20191010 Martini Green Presentatie)

La philosophie générale du projet est de conserver et réaffecter le site dans sa globalité dans le respect de son caractère remarquable. Le nouveau programme nécessitera bien entendu une série d'interventions sur le bâti et sur le site (décrites ci-dessous).

De manière générale, la CRMS estime le projet de très grande qualité tant au niveau des ambitions du nouveau programme mixte qui permettra de faire revivre ce vaste immeuble (dont l'affectation monofonctionnelle d'origine n'est plus viable dans le contexte actuel) - que sur le plan architectural et patrimonial, en proposant des interventions qui allient audace et respect du patrimoine et de la logique architecturale et constructive d'origine du bâtiment.

Si, dans leur ensemble, les intentions annoncées pour restaurer le bâtiment et pour préserver au maximum les éléments relevant d'un intérêt patrimonial sont très positives, le volet 'restauration' du projet est actuellement encore peu documenté. Au stade actuel de l'avant-projet, les interventions sont renseignées sur base de plans généraux et de photomontages sans qu'elles soient déjà documentées dans tous leurs détails.

Le présent avis de principe de la CRMS porte donc sur le concept général et les grandes lignes du projet mais ne permet pas une analyse et un avis étayés sur le plan patrimonial et des enjeux techniques de restauration. Cette évaluation devra être faite que dans une prochaine phase, sur base d'un projet détaillé et fondé sur l'ensemble des études et analyses préalables. Il s'agit là aussi d'un important volet du dossier.

En effet, la réussite de l'opération dépendra, outre le programme et les nouvelles interventions, également du soin opéré dans la restauration à proprement parler. ***Il sera donc utile d'approfondir ce volet, en poursuivant les études patrimoniales et techniques, et de présenter en temps utile les principales interventions en vue de l'élaboration d'un dossier de restauration complet lors de la demande de permis unique.*** Dans ce cadre, les intentions concernant notamment l'amélioration de la performance énergétique et leur impact sur l'enveloppe devraient être clarifiées, tout comme celles liées à l'intégration des techniques spéciales, le respect des normes de sécurité, etc.

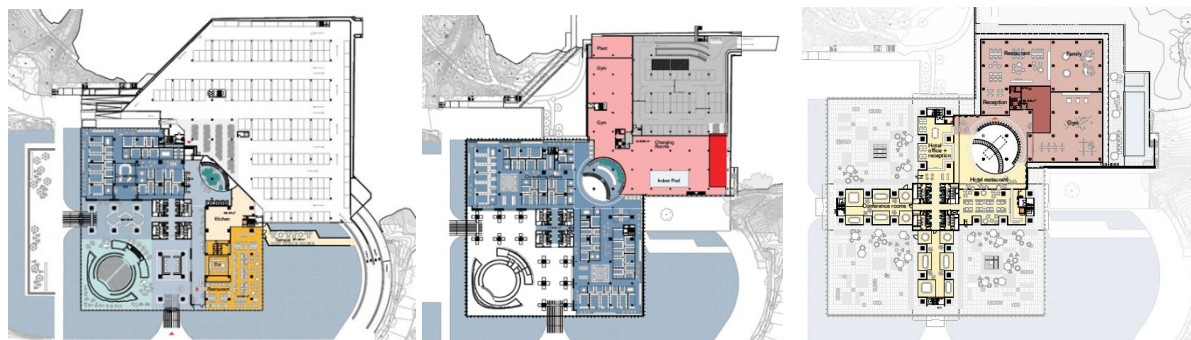
En outre, le volet relatif au 'parc paysager' et à sa requalification est à ce stade plus difficilement appréciable que le volet 'architecture'. L'immeuble et le parc constituant un ensemble indissociable, il conviendra d'apporter autant de soin au parc et d'y intervenir de manière aussi qualitative que sur le bâtiment.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En ce qui concerne les interventions architecturales, le projet s'articule sur une nouvelle perspective créée depuis le Boulevard du Souverain jusqu'à l'espace naturel arrière. Cette percée se traduit par la création d'un axe diagonal structurant dans le bâtiment et notamment la création d'une large zone de circulation rendant cet axe lisible et connectant les niveaux du socle à ceux de la tour. La CRMS approuve ce concept et l'encourage. Dans le concept originel du projet primé, cet axe se poursuivait par une piscine extérieure semi-enterrée, mais ce point a évolué depuis (cf. infra).



(source : RYB presentatie RdP 200605)

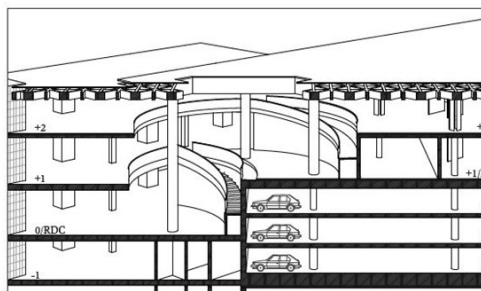
Plus en détail, elle se prononce comme suite sur les principales interventions

au niveau du bâtiment:

- la **création d'une nouvelle zone de circulation verticale** (RDC, +1 et +2) : cette circulation améliore l'accessibilité en liaisonnant les niveaux de services et de coworking tout en offrant une vue sur le plafond alvéolaire remarquable de l'ancien réfectoire. Par rapport à l'avant-projet, la nouvelle circulation verticale a conservé sa forme initiale circulaire au +1 mais devient semi-circulaire au RDC. Cette trémie est complétée par la création d'une percée de forme rectangulaire au plafond pour amener de la lumière naturelle. **La CRMS approuve la création du nouvel escalier et le principe d'améliorer son éclairage naturel. Elle estime toutefois que la forme rectangulaire du nouveau jour est peu cohérente avec la composition du plafond. Elle demande de réétudier cette prise de lumière et de l'intégrer de manière plus subtile en tenant davantage compte de la configuration et la logique constructive de ce remarquable plafond (y compris des petites coupoles existantes).**



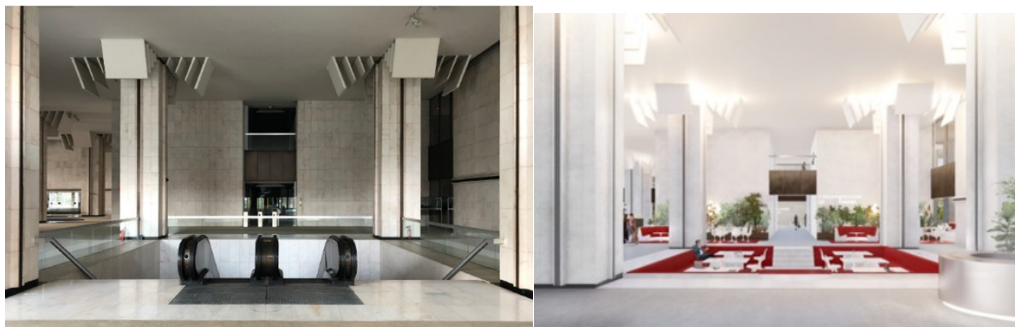
(source : RYB presentatie RdP 200605)



- La **suppression des escalators** : l'entrée face aux escalators (à l'origine l'entrée du personnel) deviendra l'entrée principale du bâtiment. Ces escalators devenant inutiles, ils seront remplacés par un espace de rencontre en décaissé par rapport au sol du hall. **La Commission approuve cette intervention.**

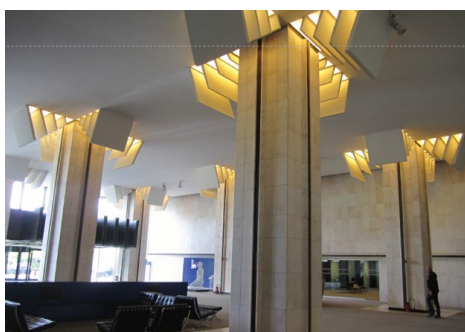


COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



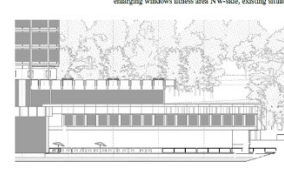
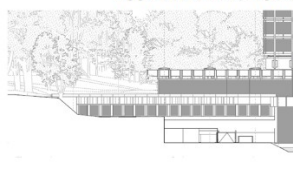
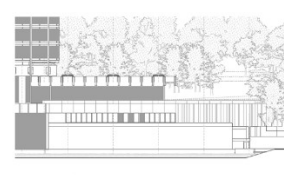
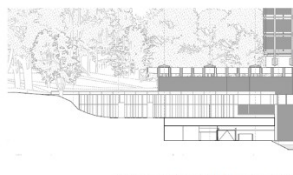
(sources : 200811_RYB_Note d'intention-Volet Patrimoine et RYB presentatie RdP 200605)

- La création **d'ouvertures dans les parois latérales** en marbre du hall d'entrée : ces ouvertures permettent une plus grande perméabilité visuelle vers les espaces de service ou de coworking et du restaurant. **La CRMS approuve le principe de cette intervention qui vise à se rapprocher davantage de la situation d'origine (la situation actuelle étant plus fermée que celle d'origine) et de créer du lien entre les espaces. Elle demande toutefois de mieux documenter la situation d'origine car l'échelle des documents fournis ne permet pas une comparaison fine permettant d'apprécier valablement l'option.** (NB les plans de la situation d'origine, existante et projetée à grand échelle devraient en tout état de cause être fournis). Il convient également de mieux évaluer cette intervention sur le plan technique.



(source : RYB presentatie RdP 200605)

- **Ouverture de baies de fenêtres** : pour mieux éclairer le 1^{er} niveau du centre de wellness qui sera aménagé dans les niveaux du socle, on propose d'ouvrir des baies vitrées dans les façades Nord-Est et Nord-Ouest (déjà toutes deux en partie percées actuellement). **Cette intervention n'appelle pas de remarques car il s'agit de façades relativement peu visibles, et dont les caractéristiques s'accroissent sans problème de ces nouvelles baies.**



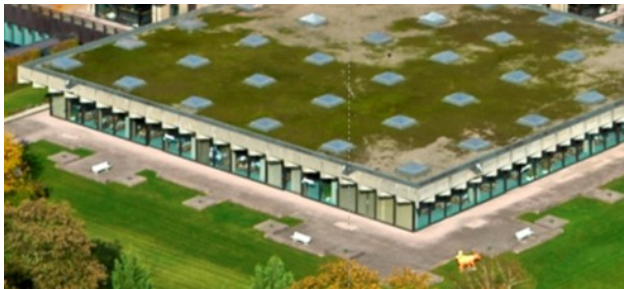
(source : RYB presentatie RdP 200605)



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

. au niveau des abords immédiats

- La création d'une **piscine** à ciel ouvert, liée au wellness: sur ce point, le projet a évolué par rapport au projet du concours. Plutôt que d'implanter la piscine en contrebas, sur l'axe diagonal qui traversera l'immeuble, on propose de la localiser au niveau +2, sur les toitures végétalisées, le long de la façade Sud-Ouest et de l'entourer de murets de deux côtés. La CRMS estime que cette nouvelle proposition ne constitue pas une amélioration par rapport au projet concours car elle s'écarte du concept fort du projet (axe diagonal) et s'intègre moins bien dans le paysage. La nouvelle implantation nécessiterait en outre de supprimer d'un côté les terrasses caractéristiques d'origine (cf. photo ci-dessus) qui jouxtent les façades. Si la CRMS regrette l'évolution du projet sur ce point, elle comprend cependant qu'elle permettrait une piscine plus fonctionnelle et mieux exposée. Dès lors, si elle était maintenue dans le projet définitif, la CRMS ne ferait pas l'impasse sur cette proposition tout en demandant de **récupérer au maximum l'aménagement existant et d'assurer meilleure intégration paysagère qui tienne compte de la configuration des terrasses**. Ce point devra donc être réétudié en ce sens. La proximité d'espaces naturels et de zones humides (avec la faune qui les habite) induit par ailleurs des mesures de précautions particulières dans le fonctionnement de la piscine (horaires, désinfection de l'eau, couverture, par exemple).



(foto montrant les terrasses d'origine avec en alternance des surfaces gazonnées et minéralisées (silex/béton ? du mobilier intégré)



(la piscine : à gauche : nouvelle proposition ; à droite : projet du concours. (source : RYB presentatie RdP 200605 et 200811_RYB_Note d'intention-Volet Patrimoine)

- L'aménagement d'une **nouvelle passerelle/terrasse** sur le bassin Nord-Est : la suppression de la passerelle reliant le Souverain 25 au Souverain 23 et ajoutée en 1985 a déjà fait l'objet d'un permis (délivré le 12/03/2020). Cette démolition inclut la remise en état des bassins « douves ». Elle permet la création d'une nouvelle passerelle sur ce bassin, au niveau de l'eau, pour accueillir une terrasse et créer un accès indépendant au nouveau restaurant du RDC. **La CRMS accepte cette proposition**. Elle formule toutefois une réserve quant à la couverture du mur longeant ce côté du bassin de plantes grimpantes (comme visible sur le photomontage ci-dessous).



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



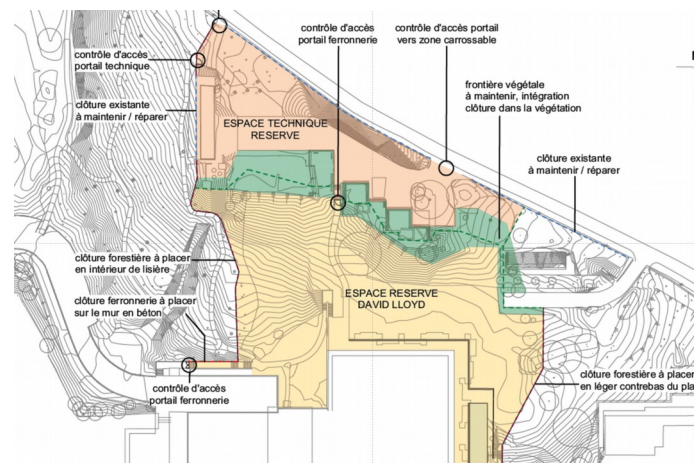
(source : RYB presentatie RdP 200605)

. au niveau du parc

Les intentions (générales) décrites par le bureau d'étude en charge de volet paysager sont généralement positives mais, comme exprimé ci-dessus, la CRMS constate que le volet 'paysage' du projet n'est pas encore fort élaboré. Plusieurs questions et remarques peuvent cependant déjà être formulées à ce stade-ci du projet.

En remarque préalable, la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de faire une distinction entre les zones d'intérêt majeur et d'intérêt relatif mais de considérer le parc dans sa totalité comme un espace de grande qualité. Dans ce cadre, la CRMS plaide pour **une vision globale sur l'ensemble du parc**, y compris la partie concernée par les nouveaux immeubles de logements au n° 23 (à toutes fins utiles, elle joint en annexe son avis sur ce dernier projet qui intègre également des remarques sur le site).

En outre, la Commission s'oppose à un morcellement du parc par le placement de clôtures visibles qui s'intégreraient mal dans le paysage et empêcheraient de traverser les différentes 'propriétés'. Elle ne peut souscrire à la proposition actuelle de prolonger les clôtures existantes à travers le parc (et notamment dans les zones engazonnées), dans la direction Nord-Sud sans tenir compte du relief (clôtures placées perpendiculairement aux courbes de niveaux) et bloquant les vues à travers le parc. Si et uniquement là et si il y lieu de créer **des 'barrières' entre différentes zones, celles-ci devraient au minimum prendre la forme de 'clôtures dissimulées' (hidden fences)**, ou de dispositifs types *haha* qui constituent un artifice pour empêcher des franchissements sans couper le relief, les perspectives et les continuités naturelles et végétales du site. Elle ne souscrit pas non plus au placement d'une clôture en ferronnerie sur le mur de soutènement longeant l'escalier, et demande d'étudier d'autres formules mieux intégrées



(source : RYB presentatie RdP 200605)

Pour ce volet du dossier, une concertation entre les différentes propriétaires s'impose. La CRMS estime par ailleurs que le placement de clôtures ne devrait pas empêcher de traverser le parc dans le sens Est-Ouest. **Il y a donc lieu de prévoir des endroits permettant ce passage.**



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Enfin la Commission relève l'intérêt patrimonial naturel du massif reliant l'étang Nord et la Forêt de Soignes. Cette zone doit être gérée de manière légère et purement forestière et son intégrité doit être garantie, ce qui n'est pas évident vu la très forte augmentation de la fréquentation du site par les piétons induite par le nouveau programme du bâtiment (hôtel, restaurants, etc.). La gestion du reliquat de hêtraie implique des mesures appropriées.

Pour conclure, la Commission se réjouit du projet qu'elle estime de grande qualité. Elle demande d'intégrer dans la future demande de permis les remarques et recommandations formulées dans le présent avis. En ce qui concerne le projet de restauration à proprement parler, il conviendrait d'élaborer un 'dossier patrimoine' complet précisant les différentes interventions et techniques de restauration ainsi que l'impact des mesures pour améliorer la performance énergétique et mettre le bâtiment aux normes de ce jour. Dans ce cadre, elle encourage le demandeur à préciser ses intentions à ce sujet afin de pouvoir les évaluer en temps utiles, en amont de la demande de permis.

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

Griet MEYFROOTS
Secrétaire adjointe Adjunct-Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à BUP-DPC : T. Wauters, M. Vanhaelen, A. Hellebois, J. Vandersmissen, restauration@urban.brussels ; SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard, CRMS@urban.brussels