



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 : 2328-83/08/2020-355PR (corr. DPC : B. Lefrancq)  
Réf. NOVA : // (corr. DU : //)  
Réf. CRMS : AA/AH/WMB20202\_664\_PREA\_LaHulpe\_CBR  
Annexe :

Bruxelles, le 25-11-2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19  
une copie papier suivra ultérieurement*

**Objet :** WATERMAEL-BOITRSFORT. Chaussée de la Hulpe, 185. Ancien siège CBR. Demande de principe portant sur l'aménagement d'un parking pour vélos, le balisage de l'entrée au moyen de blocs de pierre et la révision de la signalétique.

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 29/10/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 18/10/2020.

#### CONTEXTE PATRIMONIAL

*L'arrêté du 22/11/2018 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble de l'ancien siège social des Cimenteries belges réunies (CBR) et comme site ses abords. La procédure de sauvegarde fut entamée par arrêté du 27/10/2016.*



© Urban.brussels

Construit en 1967-1970 à proximité de la forêt de Soignes, le siège des Cimenteries belges réunies (CBR) se situe le long de la chaussée de la Hulpe, qui regroupe un grand nombre d'immeubles de bureaux de prestige de la même époque. L'intérêt patrimonial du siège CBR, qui devait valoriser les qualités

1/5

constructives, techniques et esthétiques du béton de ses usines, réside dans les prouesses techniques et la qualité architecturale de l'immeuble ainsi que dans sa parfaite intégration au paysage.

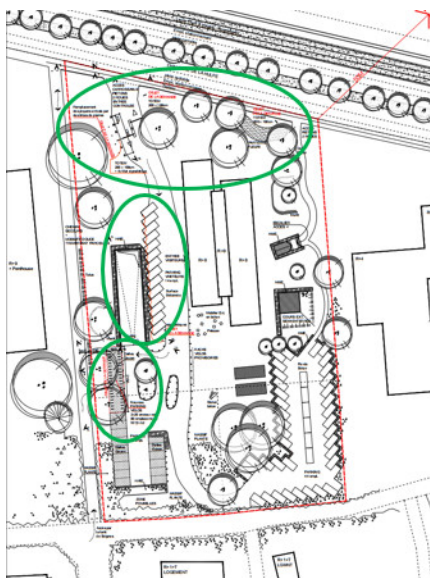
Sur un terrain boisé d'environ un hectare, les architectes Constantin Brodzki et Marcel Lambrichs, en collaboration avec l'architecte paysager René Pechère, durent orchestrer le maintien de plusieurs arbres centenaires, des prescriptions urbanistiques strictes, et la réalisation d'un bâtiment phare. Le résultat fut un immeuble de style fonctionnaliste affirmé, intégré dans un environnement sobre et de qualité. Celui-ci est composé d'arbres monumentaux, d'arbustes et de pelouses sur lesquelles l'immeuble semble « déposé » comme un objet architectural.

Les accès aux bureaux s'organisaient de manière discrète pour préserver la finesse de la composition architecturale et paysagère. Les visiteurs y accédaient via la porte centrale, parfaitement intégrée à la façade ouest. Du côté est, l'entrée du personnel était matérialisée par l'escalier menant au sous-sol tandis que les parkings souterrains étaient/sont accessibles par une rampe inversée pour la rendre invisible depuis la chaussée. Une aire de stationnement pour visiteurs était/est prévue devant l'entrée principale.

### LA DEMANDE

Après l'acquisition en 2017 du CBR par le nouveau propriétaire, deux permis uniques furent délivrés pour travaux dispensés d'avis de la CRMS, relatifs 1°) au remplacement de 122 fenêtres et à l'enlèvement de dispositifs intérieurs non repris sur la liste d'éléments patrimoniaux établie par la DPC en décembre 2017 et 2°) à la réalisation d'un compartimentage pour l'aménagement de bureaux (permis 17/PFU/662274 et 668373 du 12/02/2018 et du 07/05/2018). Ces travaux ont été effectués et l'immeuble est désormais partagé par différentes entreprises.

Ensuite, fut introduite une demande de principe portant sur la réalisation d'un bar-restaurant au niveau -1 de l'immeuble et la création d'un patio et d'une terrasse dans la zone arrière,. Dans son avis du 15/1/2020, la CRMS demandait de contextualiser le nouveau projet mais elle acceptait le principe de réaliser une nouvelle signalétique, également abordée dans cette demande.



*Plan joint à la demande*

Le projet actuel poursuit les réflexions sur la signalétique et sur la mobilité sur le site et vise :

- la création d'une zone de parking pour vélos (90 emplacements),
- l'installation d'une signalisation encadrant les déplacements assortie d'une signalétique d' « image » des occupants : 3 totems, 4 mâts avec banderoles en remplacement des 3 mâts de drapeaux existants, 1 signalétique des parkings, 14 panneaux identifiant les emplacements de parking personnalisés devant l'entrée principale,
- l'ajout d'éléments protecteurs sous forme de 5 blocs de pierre de taille, pour assurer le contrôle d'accès aux véhicules sur le site.

## AVIS CRMS

La Commission approuve l'option d'aménager un parking pour vélos et d'adapter la signalétique au nouvel usage du site mais elle demande que ces interventions respectent davantage le paysage conçu par R. Pechère. Ponctué d'arbres monumentaux, de pelouses et de plantations basses, il offre à l'immeuble un cadre particulièrement qualitatif, dont il faut préserver le caractère dégagé en limitant le plus possible l'encombrement aux abords de l'immeuble: signalétique, éléments de dissuasion, ou autres.

Les dispositifs devraient se limiter au minimum indispensable, répondre aux besoins réels dans une logique de gestion réfléchie sur le long terme (changement d'occupant, ...) et surtout être implantés et conçus dans un plus grand respect des plantations et du cadre paysager général. Cet objectif ne semble pas encore rencontré de manière satisfaisante à ce stade: indépendamment des caractéristiques esthétiques des propositions, les dispositifs paraissent autant de réponses à des demandes fonctionnelles ponctuelles et isolées sans vision intégrée suffisante sur l'ensemble du site. La CRMS recommande de poursuivre le projet en tenant compte des points suivants.

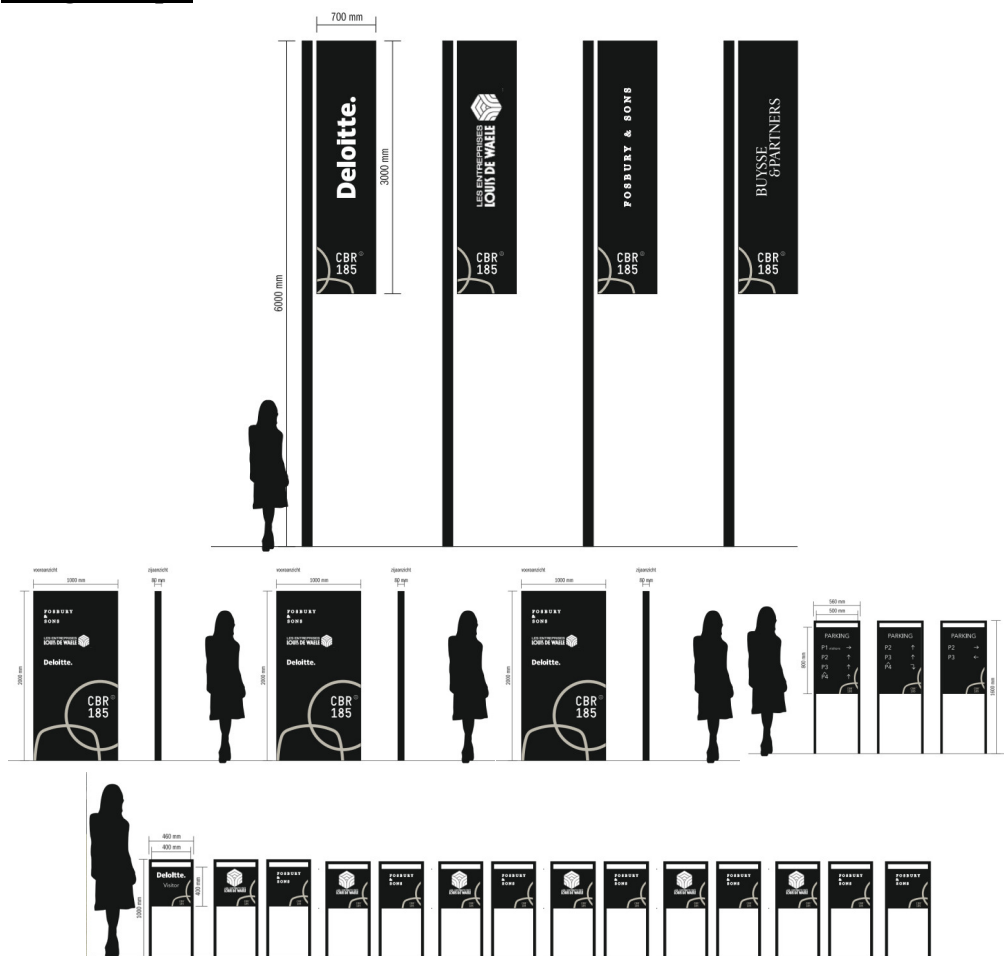
### 1. La création d'une zone de parking pour vélos.



*Infographie jointe à la demande*

Cette zone est envisagée comme une extension des emplacements pour autos situés à proximité de la rampe de parking. Elle serait quasi totalement implantée sous deux platanes centenaires, ce qui n'est pas satisfaisant sur le plan paysager. La mise en œuvre de revêtements en béton-gazon (autour des troncs) et d'arceaux ancrés dans le sol, est en outre un aménagement inadapté au système racinaire des arbres. Sans s'opposer à la présence d'un parking pour vélos, la Commission recommande de poursuivre la réflexion sur l'implantation et la matérialisation du dispositif. Elle recommande d'examiner la possibilité d'occuper l'un des emplacements actuellement réservés aux voitures sur une des trois zones de parking existantes. Ce serait là un bon signal, et une option soucieuse du respect du site, que de donner la place au vélo, là où, plus tôt, c'était celle de la voiture. Dans tous les cas, l'implantation définitive sera choisie en fonction d'une intégration paysagère optimale.

## 2. La signalétique



*Schémas de la signalétique joints à la demande*

La CRMS s'interroge sur le nombre des dispositifs envisagés, leur expression et leur flexibilité dans le temps (changements d'occupants). Elle recommande d'affiner la réflexion tenant compte des recommandations / pistes de réflexion suivantes :

- A l'entrée, pourquoi ne pas mutualiser les barrières physiques destinées à empêcher les voitures d'emprunter les pelouses (blocs de pierre) avec les signalétiques d' « image » pour ne pas multiplier les dispositifs ? Une autre option serait de réutiliser les mâts existants (quitte à en rajouter un 4<sup>ème</sup>) et de les équiper de drapeaux, comme à l'origine. Cette formule est plus flexible dans le temps tout en évitant les banderoles visuellement fort impactantes (toiles fixes, hauteur de 6 m). Les drapeaux et le totem d'accueil ne pourront faire double emploi ;
- Sur l'expression des nouveaux éléments, la CRMS rappelle que le logo original de CBR était implanté dans un cordon de Pachysandras, plantation basse et discrète, dans le gazon à droite de cette entrée du site. L'on pourrait s'inspirer de cette volonté d'intégration douce pour aménager la zone d'entrée, par un dispositif qui permet tant d'empêcher les accès que d'identifier les sociétés dans un plus grand respect du cadre paysager que la proposition actuelle. Cette même logique pourrait convenir aux marques individuelles (s'ils sont réellement

indispensables) d'emplacement du parking des visiteurs, pour les signaler de façon plus discrète (ne pas utiliser des panneaux sur piquets);

- Respecter pour toute implantation le système racinaire des arbres à haute tige présents sur le site ;
- Favoriser les dispositifs pérennes et intégrés qui toutefois peuvent facilement s'adapter dans le temps à chaque modification dans le chef des occupants (adresses, logo, ...) sans devoir tout revoir.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations très distinguées.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c. à :

BUP-DPC : [blefrancq@urban.brussels](mailto:blefrancq@urban.brussels) ; [cleclercq@urban.brussels](mailto:cleclercq@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels)

SCRMS : [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)