



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 : 2328-0083-08/2020/355PR (corr. DPC : B. Lefrancq)

Réf. NOVA : 17/PFU/1769468 (corr. DU : //)

Réf. CRMS : GM/AH/WMB20202_672_PUN_LaHulpe_CBR

Annexe : #

Bruxelles, 03/05/2021

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Chaussée de la Hulpe, 185. Ancien siège CBR. Demande de permis unique portant sur l'aménagement d'un parking pour vélos, la révision de la signalétique ainsi que le remplacement d'un tilleul.

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 6/04/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme* rendu par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021 sur la demande mentionnée sous rubrique.



© Urban.brussels

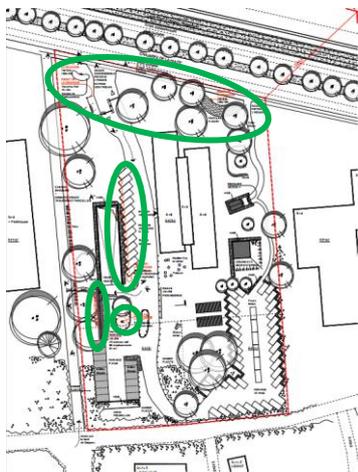
L'arrêté du 22/11/2018 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble de l'ancien siège social des Cimenteries belges réunies (CBR) et comme site ses abords. L'ensemble a été réalisé en 1967-1970 selon les plans des architectes Constantin Brodzki et Marcel Lambrichs, en collaboration avec l'architecte paysager René Pechère.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Après l'acquisition en 2017 du CBR par le nouveau propriétaire, des travaux ont été effectués au bâtiment qui est désormais occupé par différentes entreprises (remplacement de vitrages, compartimentage des bureaux, ...). Un avant-projet a également été introduit portant sur l'aménagement d'un bar-restaurant au niveau -1 et sur la création d'un patio et d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble. Dans son avis de principe du 15/1/2020 y relatif, la CRMS demandait de mieux contextualiser le projet et son impact sur le site, tout en acceptant le principe de renouveler la signalétique, également proposé à cette occasion.

1/4

La signalétique ainsi que l'aménagement d'un parking vélos a ensuite fait l'objet d'un avant-projet examiné par la CRMS en séance du 18/10/2020 et concrétisé dans la présente demande de permis unique.



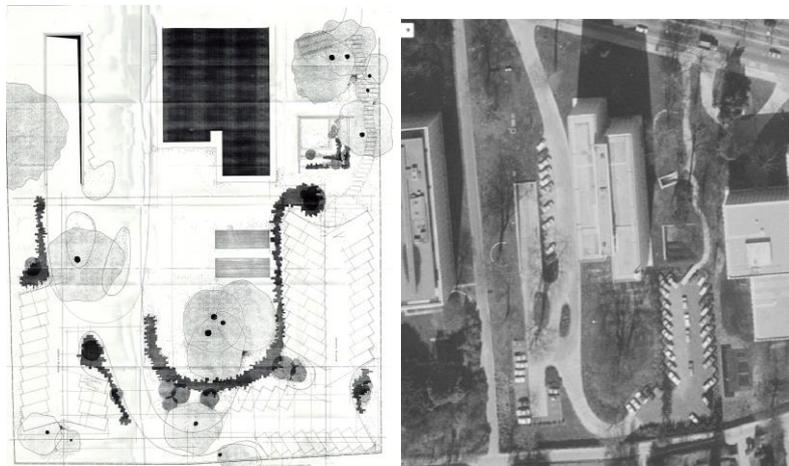
Plan joint à la demande

Celle-ci vise :

- l'installation, dans la zone d'entrée, d'une signalétique d'image des occupants sous forme de 2 totems et de mâts,
- l'installation de 14 panneaux pour personnaliser les emplacements de parking devant l'immeuble,
- la création d'une zone de parking pour 50 vélos sous les arbres de la zone boisée ouest du site,
- la replantation d'un tilleul à proximité de la rampe de parking, en remplacement de l'arbre de même essence condamné lors d'une tempête en 2019.

AVIS CRMS

De manière générale, la Commission constate le caractère purement fonctionnel des différentes propositions formulées ces dernières années pour les abords de l'ancien siège CBR : aménagement d'une cour anglaise, terrasses à l'arrière de l'immeuble, auvents, signalétique, parking pour vélos. Elle déplore cette approche, d'autant qu'il s'agit de demandes ponctuelles qui ne se fondent pas sur une vision d'ensemble de ce site exceptionnel.



Plan des abords signé par R. Pechère, 1971 © Archives R. Pechère / Vue aérienne 1977 © Bruciel

L'intérêt patrimonial du siège CBR réside tant dans les prouesses techniques et la qualité architecturale de l'immeuble que dans la qualité paysagère de ses abords et de son site. Réalisé dans le contexte d'un espace vert déjà à l'époque planté de plusieurs arbres centenaires, ce bâtiment phare a été parfaitement intégré dans un environnement sobre et de qualité, composé d'arbres monumentaux, d'arbustes et de pelouses. L'immeuble apparaît « posé » comme un objet sculptural et architectural grâce à un remarquable aménagement et une scénographie paysagère de grande qualité.

Les interventions sur le site doivent, selon la Commission, s'intégrer dans un plan de requalification et d'aménagement global, élaboré par un architecte-paysager spécialisé et fondé sur une analyse des plans

originels de R. Pechère¹. La réalisation d'une telle étude paysagère et le développement d'une vision globale sont la seule manière de garantir que l'évolution/le développement du site (comme par exemple la transition vers un système modal doux), s'organisera en équilibre avec les caractéristiques du site et dans le respect de son concept originel.

Dans l'attente que soit développée cette vision d'ensemble, la CRMS rend l'avis conforme suivant sur les différents points de la demande.

La signalétique



Schémas de la signalétique joints à la demande

La Commission estime que la signalétique proposée s'intègre adéquatement au site et pourra s'adapter de manière flexible aux occupations futures des lieux, ce qui assure la pérennité des dispositifs. **Elle rend donc un avis conforme favorable sur ce volet, sous condition de signaler plus discrètement les 14 emplacements de parkings situés devant l'immeuble en plaçant les panneaux sans piquets.** La mise en œuvre de la signalétique devra par ailleurs respecter le système racinaire des arbres à haute tige présents sur le site.

La replantation

La CRMS est favorable à la replantation d'un saule pleureur (*Tilia tomentosa pendula*) à l'endroit du tilleul disparu, à condition d'opter pour un sujet de taille 20/25 (motte de 70 cm ancrée dans le sol) pour garantir la restitution d'une masse végétale significative à cet endroit. Cette replantation devra être assortie d'une gestion et d'un suivi appropriés afin de garantir le démarrage propice et la survie du nouveau sujet.

Le parking pour vélos



Infographie jointe à la demande

¹ Dossier d'archives conservé au Civa : CBR : N° 658 : Projet d'aménagement pour le Siège Social des Cimenteries C.B.R (1967-1978)

Considérant

- que l'implantation proposée pour le parking vélo se situe dans la zone boisée ouest du site, conçue pour rester dégagée,
- que l'installation nuirait au système racinaire des deux platanes centenaires sous lesquels elle est envisagée, même en étant posée sur caillebotis comme actuellement proposé (supposant la pose de 78 dalles de béton, imperméabilisant d'office 13% de la surface dédiée au parking),
- que l'implantation ne se fonde sur aucune analyse paysagère du site,

la CRMS rend un avis conforme défavorable sur la réalisation du parking vélo tel que proposé.

La Commission demande de réétudier son implantation en fonction de l'étude paysagère globale mentionnée ci-dessus et dans le respect de la composition originelle, qui se caractérise notamment par l'implantation longitudinale du bâtiment, la profondeur des perspectives, l'aspect structurant des zones plantées et par l'organisation des accès sur les axes perpendiculaires. Dans le cas des vélos, il serait par exemple envisageable d'occuper l'un des emplacements actuellement réservés aux voitures sur une des zones de parking existantes, adéquatement intégrées au site (proposition déjà formulée par la Commission dans son avis de principe).

En conclusion, la CRMS rend :

> un avis conforme **favorable sur la partie du dossier concernant la signalétique et la replantation de l'arbre sous condition** de :

- supprimer les piquets des panneaux signalant les emplacements de parkings devant l'immeuble,
- respecter le système racinaire des arbres à haute tige du site lors de la mise en œuvre de la signalétique,
- remplacer l'arbre dépéri par un *Tilia tomentosa pendula* de taille 20/25 et prévoir une gestion appropriée.

> un avis conforme **défavorable** sur le parking vélo et demande de revoir le projet sur base d'une analyse paysagère et dans le respect de la composition originelle du parc CBR.

De manière générale, elle insiste pour que soit élaboré un plan de gestion pour l'ensemble du site permettant de cadrer et d'assurer la cohérence patrimoniale du site dans les interventions futures.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : blefrancq@urban.brussels ; cleclercq@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;
restauration@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
aheylen@urban.brussels