

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur – Chef de Service
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 07/pfd/613711 (DU)
N/réf. : JMB/WMB-2.208/s.615
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Boulevard du Souverain, 23. Etude d'incidences (rapport intermédiaire) dans le cadre de la démolition partielle d'un immeuble de bureaux et la construction de 4 immeubles résidentiels.

Avis de principe de la CRMS. Dossier traité par M. B. Lemmens(DU) et Mme M. Kreutz (DMS)

En réponse à votre courriel du 14 novembre sous référence, réceptionné le 14 novembre 2017, nous vous communiquons l'avis rendu par la CRMS en sa séance du 10 janvier 2018, concernant l'objet susmentionné.

I. Rétroactes

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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/5/2017 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 (mauve, zone administrative) se trouvent au milieu d'une Zone de parc. Le boulevard du Souverain est 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. La possibilité existait, mais le Gouvernement ne l'a pas estimé utile. Le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences n'a pas non plus été soumis à l'avis de la CRMS d'autant que la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde n'avait pas démarré à cette date (octobre 2016).

Sur décision du comité d'accompagnement, la CRMS est sollicitée sur le rapport d'incidences, en cours d'élaboration, visant la démolition de l'immeuble situé au n°23 boulevard du Souverain, principalement hors emprise du site classé sauf pour ce qui concerne la passerelle et l'étang le long du boulevard du Souverain.

II. 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, René Stapels et Pierre Dufau construisent un deuxième 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. 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, 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 Charles Albert, est couverte par une partie de la forêt de Soignes : elle domine de près de 15m l'étang qui longe le Boulevard, face au n°23. Le bâtiment principal n°25 est implanté dans 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. De nombreux arbres plusieurs arbres remarquable

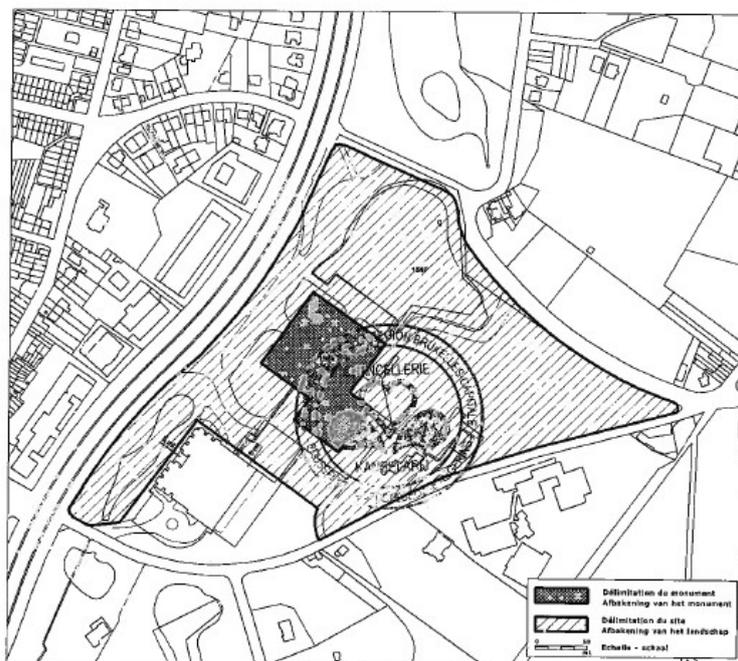


III. Portée de l'avis

La plupart des interventions relatives au n°23 sont hors emprise de sauvegarde sauf :

- La démolition de la passerelle qui relie le n° 23 au n° 25 et son interface avec le n° 25 en cours de sauvegarde. L'étude d'incidences stipule p. 5 « (...) qu'il est prévu de démolir l'entièreté de la passerelle, y compris le bâtiment servant de liaison entre les deux parties de la passerelle et sur lequel repose cette passerelle. Au droit du Souverain 25, l'ouverture vers la passerelle sera fermée provisoirement avec des panneaux type multiplex marin ». **La CRMS demande de prévoir une restauration selon les règles de l'art de la partie de la façade du n° 25 concernée par le démantèlement de la passerelle afin de restituer la situation d'avant 1985.**
- Les modifications qui sont proposées pour les zones vertes situées face au n°23, le long du Boulevard du Souverain, situées dans le périmètre du site en sauvegarde :
 - les interventions au berges de l'étang ;

- la passerelle et le ponton ;
- les modifications au cheminement et la verdure ;
- les nouveaux abords du côté nord vers le n° 25.



La CRMS 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 ont 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 sauvegardé.

En outre, les différents PRAS, PRD, PRDD, PPAS autour du site soulignent le caractère dominant de la végétation de la zone à droite du boulevard du Souverain comme zone de transition vers la Forêt de Soignes et le caractère vert du boulevard du Souverain comme espace structurant.

IV. Avis de la CRMS

1. Gabarits

La superficie des nouvelles constructions (22.840 m²) est un peu inférieure à celle du bâtiment (n° 23) existant (24.563 m²). Par contre, l'envergure des bâtiments proposés est plus important : l'emprise des volumes est plus grande et sort du périmètre hors sol du bâtiment actuel (à l'arrière et à droite) dont les niveaux de sous-sols sont maintenus. La hauteur de trois des quatre volumes est plus importante que le bâtiment existant (actuellement R+3, proposée R+5). En hauteur le bâtiment existant mesure 21,74 m. La hauteur des bâtiments proposés est : bâtiment A : 23,77 m, bâtiment B : 27,01 m, bâtiment C : 23,77 m, bâtiment D : 17,19 m.

Le rapport d'incidences n'étudie pas d'alternatives en termes d'implantation, de hauteur et de gabarits des quatre volumes proposés à savoir D (R+2), A et C (R+4) et B (R+5). La CRMS le regrette et encourage à évaluer ces alternatives. A cet égard, la CRMS souligne que la façade qui fait face au bâtiment de la Royale Belge (n° 25) est trop imposante et que ses différences de hauteur perturbe la lisibilité du site. Elle relève également que l'axe créé vers l'ancienne royale Belge n'est pas réellement dans l'axe et

demande d'en évaluer les conséquences sur les perspectives. La CRMS invite à évaluer l'incidences de variantes de gabarits : qui ne dépasseraient pas les hauteurs maximales actuelles et/ou qui resteraient dans l'emprise existante et/ou qui seraient tous de même hauteur (comme dans la situation actuelle). Elle souscrit par ailleurs totalement au maintien des sous-sols.

2. Le traitement architectural

Les bâtiments proposés ont des façades hétéroclites avec des matériaux et couleurs contrastants. Les auteurs de projet proposent des bâtiments avec un corps 'régulier' et deux étages supérieurs avec une volumétrie plus découpée. En général les étages inférieurs possèdent deux types de façades. Les façades avec séjours et terrasses sont prévues en métal teinte claire et garde-corps en aluminium teinte métallique moyen. Les façades sans terrasses sont prévues en pierre couleur moyen (indications sur la légende des plans). Les étages supérieurs contrastent fortement avec les étages inférieurs par leur traitement en béton architectonique de teinte claire et des baies vitrées plus importantes.

La CRMS suggère d'évaluer l'incidence d'un traitement de façades plus uniforme (moins d'hétérogénéité de matériaux et de distinctions entre faces claires et foncées) avec des tons et couleurs en continuité avec le bâtiment n° 25, dans un choix de matériaux et de tons en harmonie avec le cadre vert. Les matériaux de type 'aluminium anodisé ton clair' et 'béton architectonique clair' ne sont pas en harmonie avec le bâtiment n° 25 et contrastent trop avec le cadre vert. De plus, ils risquent de mal vieillir en présence des nombreux arbres à haute tige. **La CRMS demande d'étudier l'usage de matériaux de couleur plus sombres, qui prennent une belle patine avec le temps. Elle souligne que la face du Boulevard du Souverain vers la Forêt de Soignes doit rester de dominance verte avec des bâtiments qui s'y intègrent discrètement. Le caractère paysager devra primer : toute concurrence visuelle devrait être évité.**

3. 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 les bâtiments n° 25 et n° 23. Le bâtiment n° 25 est perceptible dans son entièreté à partir du boulevard du Souverain. Le paysage s'ouvre sur cette partie du boulevard. Le bâtiment 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 insiste pour que cette perception « filtrée », et son statut d'accompagnement soient conservés.

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, 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 bâtiment n° 25 sera modifiée par l'implantation et le

gabarit des nouveaux bâtiments B (R+5) et C (R+4). **La CRMS remarque par ailleurs que la gestion du fort dénivélé n'est pas précisé et demande que ce point fasse l'objet d'une évaluation.**

V. 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 demande toutefois que l'études d'incidences évalue d'autres alternatives plus respectueuses encore des spécificités du site (architecture et cadre vert) que l'unique projet évalué.

Elle recommande également d'étudier un (ré)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 également de prévoir une restauration selon les règles de l'art de la partie de la façade du n° 25 concernée par le démantèlement de la passerelle afin de restituer la situation d'avant 1985.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

Ch. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : BDU-DU : M Benjamin Lemmens / BDU-DMS : Mme Michèle Kreutz