



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction Générale
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

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

Réf. DPC : 2273-0001/48/2020-224PR (corr. DPC : Bruno Campanella)

Réf. NOVA : 14/PFU/1749902 (corr. DU : Thomas Petitjean)

Réf. CRMS : AA/MB/SJN30002_663_SquareVictoriaRegina_41_TourIBM

Bruxelles, le 05 novembre 2020

Annexe : 1 dossier

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Square Victoria Régina, 41 – Ancienne tour IBM Demande de permis unique portant sur la modification du gabarit de l'acrotère, la modification de l'affectation vers une mixité de bureaux, établissement hôtelier et restauration et modification des jardins-terrasses (permis modificatif du permis 14/PFU/1719441)

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/10/2020, reçu le 07/10/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 28/10/2020.

Étendue de la protection

Une portion de l'immeuble est comprise dans l'ensemble du parc du Jardin Botanique, classé par l'Arrêté Royal du 15/05/1964. L'immeuble n'a pas participé à la justification du classement et ne participe pas à son intérêt patrimonial. Cependant, l'immeuble a une influence importante sur la perception paysagère et la végétation du site classé.



Historique et description du bien

En 1962, un PPA est adopté, qui prévoit le réaménagement et la construction des terrains bordant le parc. La vente à deux sociétés immobilières d'un terrain à bâtir et d'un volume en sous-sol prévoit la construction d'un immeuble et l'aménagement de parkings, à charge des sociétés d'étendre le jardin botanique sur la dalle couvrant le parking en y apportant 1 à 1,5 m de terre arable et en le plantant selon les directives du Plan Vert. Le permis de bâtir est octroyé en 1967. Les droits et obligations sont ensuite cédés à la société IBM. Lors de la construction de la tour IBM, en 1976-1978 (architecte W. Bresseleers), les abords sont également aménagés, par la création d'un jardin (Jardin des Iris) et de la plaine de jeu qui le surplombe.



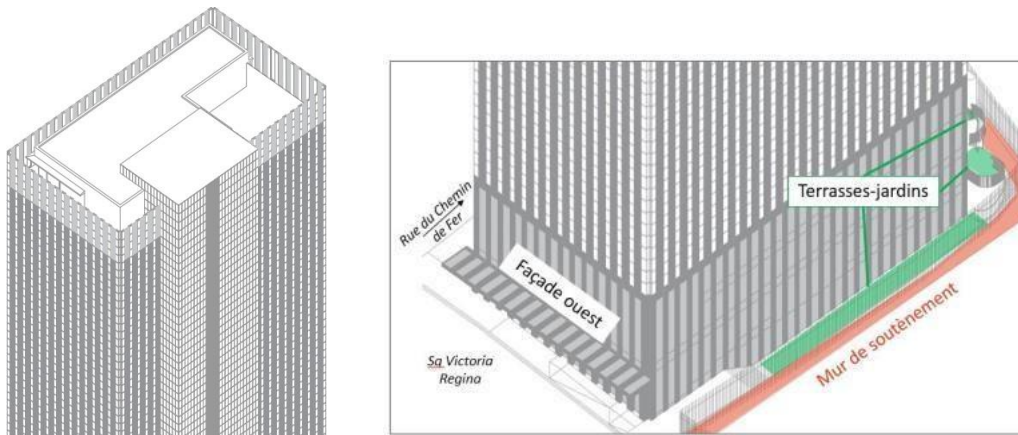
Historique de la demande

- 20/04/2016 : Projet de réaménagement de la tour. Avis conforme défavorable de la CRMS, en raison d'une visibilité trop importante altérant la perception globale du jardin botanique et le panorama à partir du boulevard Botanique, et des risques de reflets négatifs des surfaces vitrées sur la végétation.
- 15/03/2017 : Nouvelle demande répondant partiellement aux remarques de la CRMS (suppression de la sphère, façade composée d'un mur rideau en verre et de bandeaux en matériau minéral de teinte claire à base horizontale, gabarit conservé) ; Avis favorable sous conditions e.a. de réétudier la possibilité d'aménager une toiture verte au dernier niveau. Un PU (14/PFU/558662) est délivré le 3/07/2017.
- 06/11/2019 : Suite à un changement de propriétaire, un nouveau projet s'alignant sur l'identité originelle de la tour de 1978 est proposé sous forme de permis modificatif. La CRMS était favorable à cette nouvelle demande, parce que l'esthétique « verticale » d'origine de la tour ainsi que son gabarit étaient conservés. Elle rend un avis favorable sous conditions de ne pas rendre accessibles les toitures plates des nouvelles annexes construites partiellement en site classé. Le permis modificatif 14/PFU/1719441 est délivré le 12/03/2020.

Analyse de la demande

La présente demande est une demande de permis modificatif au permis 14/PFU/1719441, lui-même un permis modificatif au permis 14/PFU/558662. Elle comprend les modifications suivantes :

- Modification du gabarit : rehaussement du dernier niveau. Cette demande est introduite dans le cadre de la procédure d'abrogation du PPA n°16 en cours.
- Modification de l'affectation vers une mixité de bureaux, espaces de co-working, établissement hôtelier et restaurant, accessoire à l'établissement hôtelier.
- Modification des jardins toitures conformes aux réserves émises par la CRMS ; le projet ne prévoit plus la création d'un parking vélos supprimant la possibilité de créer une toiture végétalisée.
- Modification des terrasses ; coté est, l'annexe pour les équipements techniques nécessaires au parking souterrain est maintenue. Cette annexe serait maintenant couverte d'un espace vert accessible avec plantation d'arbustes et sera visible depuis le jardin botanique.



A gauche : axonométrie de la situation projetée. Image tirée du dossier.
A droite montage 3D des terrasses-jardins. Image tirée du dossier.

Avis

La CRMS souligne le manque de clarté (entre la situation de droit et la situation existante) dans les documents remis. La CRMS est favorable à ce que l'habillage de la tour se poursuive à l'alignement et dans la continuité des façades pour autant que cela ne s'associe pas, comme déjà formulé lors des avis précédents, d'une **augmentation du gabarit** de la tour.

Elle ne s'oppose pas aux changements d'affectation de la tour ni aux modifications des terrasses-jardins, créant ainsi une zone tampon avec le parc du Jardin Botanique, sous conditions que ces dernières ne soient ni fréquentées ni accessibles au public et qu'aucun système d'éclairage ne soit implanté en bordure immédiate du site classé.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

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 : bcampanella@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels
BUP-DU : jvanlaethem@urban.brussels ; tpetitjean@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ;
Espace Public : espacepublic@urban.brussels
SCRMS : mbadard@outlook.be ; cvandersmissen@urban.brussels ; crms@urban.brussels