



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 19/PFD/1782331 (corr. DU :A. Berry ; L. De Taeye)
Réf. CRMS : GM/WSP203_677_PU_Tervueren_211
Annexe : /

Bruxelles, le 06/09/2021

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren 211 / Rue Collège Saint-Michel 67-69. Transformer un immeuble de bureau avec changement partiel de la destination en commerces et en équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche). Demande de permis d'urbanisme.

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 15/07/2021, nous vous communiquons *les remarques et recommandations* formulées par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021.

La demande porte sur la transformation d'un immeuble de bureaux avec changement partiel de la destination pour intégrer au programme de bureau des commerces et un équipement d'intérêt collectif (type crèche). Le site est partiellement repris dans la zone tampon Unesco du Palais Stoclet et partiellement situé dans la zone de protection de la maison Art-Nouveau située au n°180 de l'avenue de Tervueren. L'immeuble est également repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région. Une étude historique est jointe à la demande, confirmant l'intérêt patrimonial de cet ensemble moderniste construit entre 1969 et 1971 par les architectes René Aerts et Paul Ramon.



© urban.brussels

Le projet repose principalement sur les principes suivants :

- créer une entrée principale avec une identité claire du côté de l'avenue de Tervueren ;
- intégrer le projet dans son environnement et son contexte urbain ;
- augmenter le caractère vert du jardin situé en intérieur d'îlot ;
- respecter l'architecture des bâtiments existants tout en procédant à une rénovation lourde ;
- assurer la mutabilité du programme dans le futur.

Il prévoit la programmation suivante:

- du côté de l'**avenue de Tervueren (T211)** : trois espaces commerciaux encadrant l'accès principal de l'immeuble de bureaux avec ses zones de contrôle d'accès, ses salles de réunion et salles d'attente. Les étages supérieurs, à l'exception des mezzanines des commerces, seront tous dédiés à une occupation « bureau » ;

1/4

- du côté de la **rue du Collège Saint-Michel (C67)** : un équipement d'intérêt collectif (crèche) au rez-de-chaussée, du côté est de la parcelle. L'accès secondaire piéton, l'accès voitures et vélos se feront également de ce côté.

Les principales interventions qui sont prévues sur les bâtiments et le jardin existant sont :

- le remplacement des toitures ainsi que la rénovation des façades existantes ;
- la création d'une plinthe sur une double hauteur qui soulignera l'entrée principale depuis l'avenue de Tervueren et offrira des vitrines pour les espaces commerciaux ;
- la rénovation / restauration des lamelles verticales des façades existantes;
- la démolition partielle de la galerie de connexion existante, qui traverse le terrain pour relier les deux bâtiments, pour raison de non-accessibilité aux PMR et sa reconstruction dans le respect de sa trace actuelle ;
- le réaménagement du jardin et la création de deux patios qui sont creusés dans la zone de cours et jardins afin de permettre la reconversion de surfaces situées au niveau -1, actuellement affectées à du parking et des locaux techniques, en espaces de Coworking / salles de réunion / zones de rencontre ;
- la création de nouvelles connexions verticales afin de promouvoir l'utilisation d'escaliers en lieu et place des ascenseurs.

Avis CRMS

De manière générale la CRMS encourage la redynamisation du site et approuve le programme qui introduira une mixité sur le site (commerces et équipement à côté des bureaux). Elle se réjouit également du fait que la volumétrie des immeubles est préservée tout comme la géométrie globale des façades et que le projet n'aurait, de ce point de vue, que peu d'impact sur les vues et perspectives vers et depuis les monuments classés à proximité.



Image extrait du dossier de demande

En ce qui concerne l'architecture existante la CRMS apprécie que les immeubles aient fait l'objet d'une étude historique permettant de documenter leurs qualités architecturales et de les reconnaître dans le projet. Les interventions projetées sur l'**enveloppe**, bien que conséquentes (et notamment en raison du remplacement complet des façades rideaux), misent sur la préservation de la modulation et

du rythme de l'expression architecturale d'origine. Le remplacement des châssis cadre dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ce remplacement, bien qu'interventionniste, est compréhensible et atténué par le fait qu'il va de pair avec la conservation / restauration de l'exostructure (lamelles verticales) des façades. Ce dernier point est positif car ces éléments sont déterminants pour la lecture architecturale et la composition des façades. La CRMS s'interroge toutefois sur l'ajout de treillis derrière ces lamelles (placés perpendiculairement, entre les lamelles et la façade rideau) et sur leur fonctionnalité. Elle plaide de manière générale pour le maintien d'une lecture le plus pure possible de la structure d'origine. Dans ce cadre, elle s'interroge par ailleurs de la visibilité des nouveaux escaliers en colimaçon placés à l'intérieur qui seraient visibles depuis l'extérieur. Il n'y a en tout cas pas lieu d'enlever des éléments de la façade pour rendre ces éléments visibles.



Image extraite du dossier de demande

En ce qui concerne les interventions liées à la performance énergétique et notamment à la gestion des problèmes de surchauffe qui se présente du côté sud, la CRMS constate que la situation d'origine (toujours existante) à savoir la présence de stores extérieurs n'aient pas été prise en compte parmi les scénarios examinés pour résoudre ce problème. Les stores existants seraient tout simplement supprimés sans en analyser leur efficacité et sans envisager de préserver un tel système. La CRMS signale que ces stores constituent cependant une solution efficace au problème de surchauffe tout en participant par ailleurs à l'expression architecturale de la façade. Ces dispositifs offrent par ailleurs une solution à l'effet d'éblouissement des grandes surfaces vitrées. La CRMS préconise dès lors d'étudier la piste du maintien (du principe) de stores extérieurs.



Façade sud avec stores extérieures - Photo extraite du dossier de demande

La création d'une plinthe à double hauteur du côté de la rue de Tervueren peut être admise car cette modification participera à la création d'une meilleure interaction avec l'avenue et d'une plus grande dynamique et ouverture du bâtiment. Elle permet aussi de souligner l'entrée principale et d'offrir une perméabilité visuelle vers le jardin intérieur.

En ce qui concerne **les intérieurs**, l'étude historique mentionne que ceux-ci ont déjà été fortement rénovés et transformés et que très peu d'éléments d'origine ont été préservés. Les interventions prévues à l'intérieur des bâtiments (tout en conservant les structures) n'appellent de ce fait pas de remarques particulières sur le plan patrimonial.

En ce qui concerne **le jardin**, la CRMS estime que le projet est en revanche moins qualitatif et peu convainquant sur le plan patrimonial. Le jardin existant est en effet à peine documenté dans la demande et n'a pas été analysé dans l'étude historique accompagnant le dossier. La CRMS le regrette, car d'anciennes photos aériennes et des photographies de la situation existante montrent que le tracé original de ce jardin et de nombreux éléments (notamment la passerelle existante, mais aussi des escaliers, murets, etc.) semblent avoir été préservés. Ce jardin présentait un dessin sobre et austère s'intégrant parfaitement à l'architecture des bâtiments. Dans un premier temps, le CRMS demande dès lors que de mieux documenter le jardin, d'en faire un relevé complet, de répertorier les éléments conservés et de faire une évaluation de son intérêt patrimonial. S'il s'avère (et cela ne semble pas improbable) que le jardin est un exemple représentatif et qualitatif de l'architecture paysagère de cette période, la CRMS demande que cela soit pris en compte dans le nouveau projet et que les caractéristiques et les éléments relevant du projet d'origine soient intégrés dans le nouveau projet. À cet égard, elle signale également que la "rectilinéarité" de la conception originale n'est pas un concept moins paysager que les formes organiques proposées par le nouveau projet (la demande suggère en effet que les formes organiques proposées seraient davantage paysagères, ce que la CRMS ne peut admettre). La clarté et la structure architecturée du jardin d'origine relèvent tout autant d'un aménagement paysager et font partie intégrante du choix de conception qui, dans ce cas, s'intègre parfaitement à la conception architecturale des bâtiments.



Photo aérienne 1977- © BruCiel



Photo aérienne actuelle - © Google Earth



Projet - extrait du dossier de demande

La CRMS note également qu'une révision du projet qui mise sur une requalification du concept original du jardin est parfaitement compatible avec la création de patios (dont le principe est soutenu par le CRMS) pour autant que leur taille et leur forme s'inscrive dans le langage paysager.

Au niveau formel, cela contribuerait par ailleurs à une meilleure interaction entre les bâtiments et les nouveaux patios. Une extension et une adaptation de la passerelle existante est également parfaitement possible dans ce scénario, sans recourir au remplacement complet de cet élément.



Photo extraite du dossier de demande.

Enfin, le CRMS note que la préservation des arbres existants dans le projet est peu convainquante et théorique (certains des arbres seront "peut-être" préservés ou transplantés). La CRMS demande que la préservation des arbres existants soit garantie (à l'exception de ceux qui doivent être abattus pour des raisons sanitaires), ce qui est également parfaitement envisageable dans une conception plus proche de la situation d'origine.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. à : fimmermans@urban.brussels, aberry@urban.brussels; ldetaeye@urban.brussels; urban_avis.advies@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels; hlelievre@urban.brussels; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels