



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 17/PFD/1841369 (*corr. DU : Mme K. Bogaerts*)

Ref. CRMS : AA/KD/WMB20118_693_PU_Vander Swaelmen_7_9
Annexe : //

Bruxelles, le 28/07/2022

Madame la Directrice générale,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Louis Vander Swaelmen, 7-9.

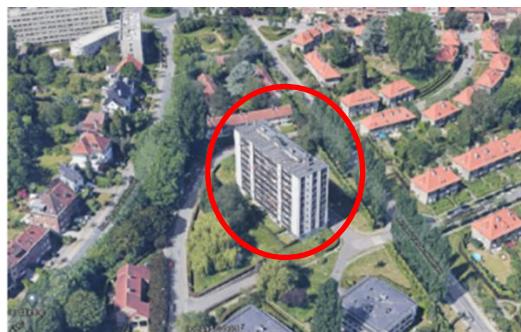
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation des deux immeubles de logements sociaux.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 08/07/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/07/2022.



A gauche, © Brugis. A droite, © Google maps



Vue aérienne (extrait du dossier)

CONTEXTE ET DEMANDE

Le projet porte sur la rénovation d'un immeuble de logements sociaux appartenant à la société coopérative Le Logis-Floréal et situé à l'avenue L.Vander Swaelmen, 7-9. Il est compris dans la zone de protection des cités-jardins Le Logis-Floréal.

Le bien soumis à la demande de permis d'urbanisme en vue de sa rénovation est un immeuble de 11 niveaux, implanté en ordre ouvert au milieu d'une parcelle entre l'avenue L.Vander Swaelmen et l'avenue des

Dryades. Le bâtiment, dénommé « Le Verger », comprend 59 appartements, et a été construit en 1970 par l'architecte R.Goffaux¹.

Il se caractérise par son architecture monovolume et une composition de façades basée sur une alternance entre des ouvertures de baies alignées et des panneaux de fibre-ciment ayant un aspect de pierre lavée. Le bâtiment est desservi par une allée asphaltée, est entouré d'une pelouse, et dispose sur son versant sud de quatre jardins privatifs ceinturés d'une haie dont la géométrie s'aligne sur celle des extrémités de l'immeuble.

PROJET



Situation existante et projetée de la façade nord (extraits du dossier)

Le projet prévoit une rénovation complète des façades. Celles-ci seraient recouvertes de panneaux sandwichs isolants protégés par des panneaux en métal laqué. De nouveaux châssis en aluminium sont prévus. La modénature des façades est modifiée en tenant compte des orientations solaires. La façade sud serait munie de terrasses suspendues et de volumes ponctuels saillants pour augmenter les surfaces dédiées aux cuisines. La façade nord orientée vers l'avenue Vander Swaelmen serait agrémentée de structures en bois, disposées en quinconce et agrandissant l'espace dédié aux chambres. Les pignons latéraux seraient agrémentés de balcons disposés de manière asymétrique.

Du côté de l'avenue Vander Swaelmen, un volume est adjoint au niveau du rez-de-chaussée intégrant des espaces communautaires. Ce volume empièterait sur l'allée de desserte actuelle, ce qui impliquerait de devoir réaliser un chemin d'accès pompier, sous forme de dalles de « type éco-végétal », à l'emplacement de l'actuelle pelouse. La réalisation de ce chemin d'accès nécessite l'abattage d'un arbre.

Du côté de l'avenue des Dryades, des « bacs potagers » mis à la disposition des habitants seront installés dans le jardin. La géométrie des haies actuelles qui entourent quatre jardins seraient également modifiée, intégrant et privatisant une plus grande partie de la pelouse.

AVIS DE LA CRMS

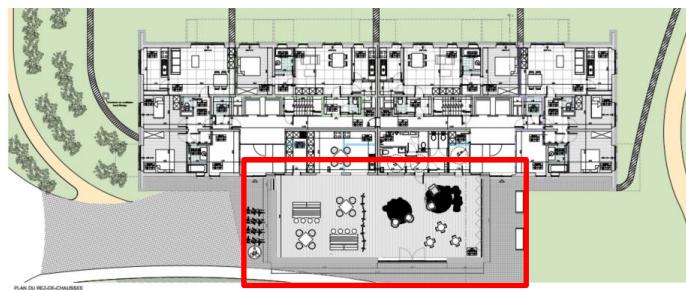
Du point de vue de la performance énergétique et de l'habitabilité des logements, la réalisation du projet constitue certainement une amélioration par rapport à la situation existante à laquelle la CRMS souscrit pleinement. Néanmoins, la Commission estime que la matérialité du projet manque de qualité et d'intégration du point de vue de l'architecture et du paysage, ce qui est regrettable pour un ensemble bâti faisant intégralement partie du patrimoine résidentiel de la société coopérative Le Logis-Floréal.

Si la Commission partage le constat posé par le demandeur d'une certaine « dureté » de l'architecture actuelle du bâtiment, celle-ci n'en demeure pas moins plutôt sobrement intégrée, alors que le projet proposé se distingue par la technicité de ses façades, par des compositions de volumes en quiconque, par un langage architectural chahuté, par l'introduction du bois en combinaison avec le métal, etc.

¹ Robert Goffaux (1917-2011) : architecte à Bruxelles de la Tour Madou (1964, rénovée en 2004), de la Tour Bastion (1970, rénovée en 1995), de la tour Westbury (1963, démolie en 2004).



Implantations existante et projetée avec modifications de la voirie et des espaces verts (extraits du dossier)



Plan du rez-de-chaussée projeté avec l'ajout d'un espace communautaire à l'avant-plan (extrait du dossier)

La complexité qui est introduite dans la volumétrie apparaît également au niveau du traitement du jardin dont le dessin actuel, très simple, est remis en question par une nouvelle géométrie des haies, par l'implantation de « bacs potagers », par l'aménagement d'un chemin d'accès pompiers, introduisant ainsi des éléments de rupture dans la continuité du sol végétal qui est également partagé par les logements en plots adjacents (dus à l'architecte J. Eggericx). Pour la CRMS, c'est toutefois en gardant en tête la cohérence paysagère de ce périmètre que l'aménagement des abords de l'immeuble « Le Verger » doit être abordé.

Le projet se lit comme une addition d'intentions, mais la dimension patrimoniale du contexte (bâti et paysager) du projet n'apparaît pas, et il n'y est d'ailleurs nullement fait référence par l'architecte dans la « Note explicative » accompagnant la demande de permis. La CRMS regrette que le projet de rénovation énergétique du bâtiment soit abordé comme si le bâtiment était entièrement autonome alors qu'il fait partie d'un ensemble de très grande valeur patrimoniale.



A gauche, l'immeuble au croisement de la rue des Trois Tilleuls et de l'avenue de la Fauconnerie.

A droite, le square des Archiducs, 1-3 © Google maps



A gauche, l'immeuble Fer à cheval (place J. Wauters). A droite, l'immeuble haut dans l'avenue Pré des Agneaux
(© Google maps)

Enfin, l'ensemble des cités-jardins Le Logis-Floréal est ponctué de différents immeubles hauts (Hector Denis, le Fer à Cheval, le Centre social, le Groupe J. Van Deuren) qui disposent chacun de remarquables dispositifs d'ancre à leur contexte. Ils sont également les témoins du fait que la grande hauteur n'est pas contradictoire avec l'idée même de la cité-jardin. La CRMS invite le demandeur à s'inspirer de ces éléments singuliers. Ils pourraient en effet servir d'exemple à un travail plus subtil à développer dans le cas de la rénovation de l'immeuble « Le Verger », tant au niveau de la matérialité, qu'au niveau de son articulation à l'espace public.

CONCLUSION

La CRMS émet un avis défavorable pour les raisons évoquées ci-dessus. Elle attire l'attention de la société coopérative sur le fait que l'intérêt patrimonial des cités-jardins le Logis-Floréal va bien au-delà des parties strictement classées et qu'il y aurait en particulier lieu de considérer les ensembles remarquables réalisés dans les années 70 par l'architecte J. Eggericx ainsi que les immeubles qui y sont associés. Ces immeubles prolongent la qualité des réflexions des premières phases en réinterprétant l'idée de maisons individuelles dans des petits immeubles collectifs. Bien que relevant d'une autre typologie bâtie, l'immeuble « Le Verger » s'inscrit dans l'un de ces ensembles et c'est à cet égard qu'il y aurait lieu non pas de le considérer comme une construction isolée, mais comme un point de repère potentiel dans un ensemble résidentiel plus vaste, au même titre que d'autres immeubles hauts des cités-jardins le Logis-Floréal.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : : acnoel@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; kbogaerts@urban.brussels ;
dverissimosaldanha@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; kdepicker@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels