

**Commune de Watermael-Boitsfort**  
Monsieur Tristan ROBERTI  
Echevin de l'Urbanisme  
Place Antoine Gilson, 1  
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/2779  
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.166/s.519  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Rue des Tritomas, 7. Ancienne centrale RTT (Gaston. Brunfaut)  
Transformation en commissariat de police.  
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.  
*(dossier traité par : Isabelle Vanden Eynde)*

En réponse à votre lettre du 25 avril 2012 sous référence, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 9 mai 2012, concernant le projet.

**La CRMS est favorable à la réaffectation en commissariat de police de l'ancienne centrale RTT. Vu l'intérêt architectural de l'édifice moderniste en question, elle conditionne toutefois son avis aux réponses qui seront apportées aux remarques suivantes :**

- **la difficulté d'évaluer l'impact des transformations en raison du manque d'information sur le bâtiment et sur les éléments d'origine toujours en place;**
- **la diversité des interventions prévues aux châssis (5 types différents) lesquelles auront un impact négatif sur l'aspect extérieur des façades ainsi que sur les volumes intérieurs ;**
- **le réaménagement des abords pour accueillir un parking, nécessitant la modification du talus arrière.**

### **Contexte**

L'immeuble concerné par la demande est une ancienne centrale téléphonique, encore partiellement occupée par des installations de téléphonie fixe et mobile, due à Gaston Brufaut (1884-1974).

L'architecte, engagé dans le mouvement moderniste, était un admirateur de Le Corbusier. A partir des années 30, il étudie de manière systématique les équipements collectifs et participe à la réalisation du siège des Nations Unies à New-York entre 1947 et 1950. Durant cette même période, il conçoit pour la RTT de Bruxelles plusieurs centrales téléphoniques à Woluwe-Saint-Lambert, Uccle, Laeken et Watermael-Boitsfort. Les esquisses de cette dernière, qui fait l'objet de la présente demande, datent de 1948. Le bâtiment est mis en fonction en 1955. Il est agrandi en 1967 par F. De Schutter (ajout des deux ailes perpendiculaires au bâtiment à rue d'origine). Dans le processus de réflexion de Brunfaut, l'articulation entre le parti esthétique et structurel s'inspire des principes du système DOMINO (1914) et des « Cinq points de l'architecture moderne » (1927) de Le Corbusier.

En découle la combinaison particulièrement remarquable de fenêtres en longueur avec les éléments structurels en retrait de la façade.

Les qualités constructives de l'immeuble (plan libre, structure à haute résistante) permettent, en outre, de nombreuses possibilités de réaffectation sans nécessiter de transformations lourdes.

Enfin, outre son intérêt patrimonial intrinsèque auquel l'auteur de projet est sensible et se veut attentif, la centrale téléphonique de Watermael-Boitsfort est aussi partiellement située (partie arrière) dans la zone de protection des villas classées comme ensemble, situées avenue des Gerfauts, 9, 11 et 13. Elle est aussi localisée en face de la cité-jardin Floréal, classée comme ensemble et comme site, et est très visible depuis celle-ci.

### **Projet**

Le projet porte sur la transformation d'une partie de la centrale téléphonique en commissariat central pour la zone de police 5342 qui réunit les zones d'Auderghem, Uccle et Watermael-Boitsfort.

Le commissariat n'occupera qu'une grosse moitié du bâtiment (2.327 m<sup>2</sup> sur 4.486), essentiellement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage (la majeure partie des deux niveaux de sous-sol restant occupée par les activités de téléphonie jusqu'en 2015).

L'objectif de départ du projet est de préserver la structure bâtie existante, d'en tirer le meilleur parti et de maintenir l'intégrité du volume extérieur, ce qui est très positif. Il n'y a donc pratiquement aucune modification du volume existant (à l'exception d'un monte-charge extérieur, à l'arrière, pour l'accessibilité PMR et du remplacement de l'échelle de secours par un escalier de secours aux normes, en façade arrière).

Quant aux interventions intérieures, elles se limitent essentiellement à un recloisonnement spatial, destiné à répondre à la nouvelle occupation des lieux, et au placement de faux plafonds et de planchers surélevés pour abriter les techniques.

Au niveau des abords, l'arrière serait réaménagé pour le parcage de 19 véhicules d'intervention et le cheminement à l'arrière du bâtiment serait également élargi pour leur circulation, ce qui nécessitera la modification du talus existant, situé dans la zone de protection des villas classées de l'avenue des Gerfauts. Cet aspect du projet représente l'une des principales difficultés de l'intégration de la nouvelle fonction dans le voisinage.

Mais l'aspect le plus complexe et problématique du projet réside surtout dans le scénario énergétique qui a été envisagé pour l'immeuble et qui prévoit d'atteindre une performance nettement supérieure à celle requise par les normes actuelles, correspondant davantage à ce que l'on pourrait attendre d'un bâtiment neuf plutôt que de la reconversion d'un édifice présentant des qualités constructives et esthétiques indéniables.

La Commission détaille ses remarques comme suit.

### **Avis de la CRMS**

#### Interventions sur les châssis

Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, le projet prévoit de remplacer tous les châssis existants à l'exception de ceux du rez-de-chaussée de la façade avant où les châssis et vitrages d'origine seraient maintenus et où un triple vitrage serait placé à l'arrière créant ainsi une double peau (type 3).

Les briques de verre de l'escalier principal seraient également maintenues et dédoublées, côté intérieur, par un double vitrage pour pallier la mauvaise isolation thermique de la brique de verre (type 2)

Pour le reste, 3 types de nouveaux châssis et vitrages seraient envisagés :

- des châssis avec double vitrage au niveau de la zone de vestiaire au niveau -1 (type 1)
- des châssis à triple vitrage au niveau de la rotonde (type 4)
- des caissons « double peau » composés d'un double vitrage extérieur et d'un simple vitrage intérieur au niveau de la zone de bureau (type 5).

***Bien que la note explicative du projet mentionne le fait que les châssis d'origine ont été remplacés par endroit par des profilées en bois ou en PVC, ni cette note ni les plans de situation existante ne permettent d'identifier les châssis en acier d'origine toujours en place,***

**leur quantité et leur localisation. Il est donc difficile pour la Commission d'approuver la suppression de la quasi-totalité des châssis existants dans ces conditions étant donné qu'il s'agit d'éléments essentiels dans la composition des façades du bâtiment de Brunfaut.**

**D'autre part, la Commission ne comprend pas ce qui motive la démultiplication des types d'interventions qui auront inévitablement un impact négatif sur l'aspect extérieur des façades (perte de cohérence et d'unité). Elle estime que la façade principale devrait au moins bénéficier d'un traitement unitaire.**

**Par ailleurs, les dispositifs de « double peau » prévus avec circulation d'air entre deux parois vitrées et ajout, par endroit, d'un store intermédiaire, entameront, par leur épaisseur, les espaces intérieurs et nécessiteront également, si l'on veut un tant soit peu préserver les caractéristiques de l'architecture moderniste, des raccords très qualitatifs avec les parois murales et les sols qui ne sont pas détaillés dans le projet actuel.**

#### Autres interventions dans le cadre du scénario énergétique

Afin de rendre le bâtiment plus performant sur le plan énergétique, le projet prévoit, en plus des interventions aux châssis, l'isolation des façades et des toitures, l'installation de 8 sondes géothermiques pour la production de chaud et de froid ainsi que le placement de panneaux photovoltaïques en toiture.

**La Commission regrette que les intérieurs ne soient pas davantage documentés car l'installation des faux-plafonds et des planchers surélevés destinés à abriter les techniques auront un impact non négligeable sur les finitions de même que les nouveaux cloisonnements et les interventions d'isolation.**

La Commission souligne que G. Brunfaut a notamment utilisé des essences de bois exotiques pour les planchers d'autres centrales téléphonique en raison de leur résistance exceptionnelle. Si des planchers de qualité ont également été mis en œuvre dans celle de Watermael-Boitsfort, la CRMS demande qu'une attention particulière soit portée à leur bonne conservation et à leur mise en valeur. Il en va de même pour les autres finitions d'origine présentant un intérêt et qui seraient toujours présentes dans l'immeuble.

En outre, sur le plan n°15 notamment (coupes A-B et C-D), on constate que certains faux-plafonds font 1,50m de hauteur et qu'ils passent devant les fenêtres, ce qui les rendra visibles depuis l'extérieur. La Commission demande de réduire cette hauteur de manière à ce que les faux-plafonds s'arrêtent au moins au-dessus des fenêtres et n'aient pas d'impact sur la perception du bâtiment depuis l'espace public.

#### Modification des abords

En ce qui concerne les abords, la modification du talus prévue dans le cadre du réaménagement du parking et de la circulation doit aussi être adéquatement détaillée afin de pouvoir évaluer son impact sur les villas classées arrière.

La Commission demande, par ailleurs, que l'implantation des 8 sondes géothermiques soit localisée sur plan.

#### Conclusion

**Si la Commission est favorable à la réaffectation de l'immeuble et au parti de conserver la volumétrie existante de l'ancienne RTT, elle estime que le scénario énergétique est trop ambitieux et mal adapté aux qualités patrimoniales de l'immeuble. Elle encourage donc le demandeur à revoir son projet de manière à adapter l'approche énergétique aux caractéristiques remarquables du bâtiment.**

**Par ailleurs, le manque d'informations sur la situation existante et les éléments d'origine toujours en place ne permet pas d'évaluer précisément l'impact patrimonial des interventions intérieures.**

***La Commission souhaiterait, dès lors, pouvoir visiter le bâtiment et rencontrer l'auteur de projet afin de pouvoir discuter des options d'intervention et voir dans quelle mesure elles pourraient être adaptées.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ  
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ