

PROCOS Group
Madame Irina VASSILEVA
Architecte
Jan Blockxstraat 1

B – 2018 ANTWERPEN

Bruxelles, le

V/Réf : votre courrier du 08/05/13
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.2341/s.537
Annexe : /

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue Ravenstein, 36 – Immeuble Generali. Projet d’extension.
Remarques de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 8 mai 2013, en référence, reçue le 8 mai, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 15 mai 2013.

La CRMS est interrogée par la société Procos chargée d’évaluer la capacité immobilière de l’immeuble situé 26-46 rue Ravenstein, propriété de la Generali.

L’immeuble est implanté dans un quartier à haute valeur patrimoniale. Il est situé dans la zone de protection de la Galerie Ravenstein et à proximité directe du Palais des Beaux-Arts, deux monuments classés.

L’immeuble compte 7 niveaux :

1 rez-de-chaussée commercial, 1 entresol (transformé en bureaux), 3 étages + un 4^e en retrait + 1 dernier étage en attique, ajouté en 1950 en même temps qu’une extension à l’arrière. Le raccord se fait en escalier avec le Shell Building dont le gabarit est moins élevé. Des blocs de techniques spéciales ont été installés sur la toiture, en retrait de la rue Ravenstein (non visibles de la rue). L’immeuble dispose aussi de plateaux situés en contrebas de la rue Ravenstein : caves des commerces (sous-utilisées), salle de répétition de l’orchestre de la Monnaie et parkings accessibles par la rue des Sols – ce qui est perçu comme un handicap.

Bien qu’il ait subi des modifications peu qualitatives (remplacement des châssis en 1997, transformation de quelques vitrines, enseignes publicitaires envahissantes, etc.), cet immeuble édifié par les architectes Dumont et Van Goethem en 1934-35 et transformé à plusieurs reprises, constitue toujours avec le Shell Building un des immeubles de bureaux les plus emblématiques de l’Entre-deux-guerres (voir « Les bâtiments administratifs, immeubles remarquables et patrimoine remarquable 1890-1980 » in *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Observatoire des bureaux, n° spécial, Bruxelles, 2009 pp. 131-147). Sa configuration est très particulière : l’immeuble, qui est mitoyen sur ses deux premiers niveaux avec la galerie Ravenstein (protégée), est édifié comme un immeuble d’angle à partir du 3^e niveau, avec une façade perpendiculaire à la rue Ravenstein. L’angle s’exprime par un mur plein portant

le nom de la firme, comme une grande enseigne. Cet angle épouse exactement le tracé de la servitude de vue du Palais royal qui est cadrée par la rue Baron Horta. ***Le faible gabarit de la galerie (grevée par la servitude de vue) ménage donc un dégagement visuel exceptionnel sur la façade latérale et l'angle qui s'exprime dans le tissu urbain comme une proue de navire.*** Il n'est pas seulement remarquable par son expression architecturale mais il occupe également un emplacement très remarqué dans la scénographie urbaine (voir *Inventaire du Patrimoine monumental de la Belgique, Bruxelles*, tome C, Pierre Mardaga, Liège, 1994, pp. 163-165). A ce titre, et en raison de la topographie des lieux, toute modification de gabarit aura un impact visuel déterminant sur le paysage urbain.

Le demandeur souhaite tirer un meilleur parti de l'immeuble en augmentant le volume bâti et les superficies afin d'arriver à +/- 8.000 m² – ce qui permettrait, par exemple, d'y reloger les bureaux de la Generali situés dans la tour de l'avenue Louise ou d'accueillir les bureaux du Palais des Beaux-Arts (localisés dans la galerie Ravenstein).

La CRMS a visité l'immeuble en compagnie de Madame Sybille Valcke (DMS), de Madame Irina Vassileva (Procos) et de deux personnes de la Generali. La visite s'est étendue aux niveaux 5 et 6 ainsi qu'à la toiture et à un niveau type.

La visite a montré un hall d'entrée encore dans un état intéressant, fonctionnant assez bien (les ascenseurs doivent être mis aux normes). Les étages occupés en bureau sont totalement banalisés, sauf le 5^e qui a été aménagé pour accueillir les bureaux de la direction (probablement vers 1950) et qui a conservé toute sa cohérence. L'aménagement, assez classique, est de belle qualité. Les lambris et portes en chêne cérusé sont soignés ; des colonnes (de section carrée, ronde ou polygonale), gainées entièrement ou partiellement du même bois, scandent les dégagements et certains bureaux ; elles portent des luminaires d'époque intéressants en métal et en verre.





Des éléments décoratifs comme des cheminées ou des étagères ont également été conservés, ainsi que certains dispositifs caractéristiques comme des dégagements courbes. L'ensemble est en assez bon état. Une belle cage d'escaliers en travertin mène au 6^e étage.

Le 6^e étage est un ajout des années 1948-50 qui n'est pas d'aussi bonne facture. L'étage, en léger retrait, est posé sur la toiture. Un sondage effectué dans le plancher vers l'étage inférieur montre un peu de perte d'espace avec la superposition des structures : il y a 50 cm entre le plancher du 6^e et le plafond du 5^e. Cet étage semble moins bien isolé et moins bien sécurisé.

La demande

La demande porterait en particulier sur les travaux suivants (ou seulement sur certains d'entre eux) :

- la démolition des 5^e et 6^e étages ; la reconstruction de ces niveaux ainsi que d'un 7^e étage supplémentaire incluant les techniques spéciales, déposé sur la toiture un peu comme un objet ;
- le déplacement des techniques au centre de l'immeuble (pour une distribution plus aisée) ;
- l'extension du volume de ces derniers niveaux (ou de l'un d'eux) au-dessus de la cour arrière ;
- l'agrandissement des commerces : du rez vers les caves en ouvrant les dalles de sol côté vitrine et, latéralement, en supprimant les cloisons de manière à rassembler 2 cellules ;
- le percement de baies dans les étages supérieurs de l'angle ;
- l'isolation des façades (isolation extérieure et nouveaux châssis).

Les propositions sont étayées par un dossier élaboré par la société Procos, examiné par la CRMS en sa séance du 15 mai 2013.

Les recommandations de la CRMS

La CRMS demande de préserver le 5^e niveau en retrait qui a conservé un intérêt évident, y compris du point de vue des décors très homogènes qu'il présente. Si des transformations doivent y être apportées, on veillera à conserver la structure et les dispositifs les plus significatifs (colonnes, luminaires, lambris). En effet, contrairement aux autres niveaux, cet étage présente plusieurs vastes bureaux et salles de réunion. Il pourrait donc assez aisément accueillir des aménagements plus libres, se rapprochant du concept d'*open space*, tout en conservant une identité particulière – ce qui constituerait un atout. L'ouverture d'une baie sur l'angle est à proscrire absolument, **à tous les niveaux** : l'angle massif constitue le point d'ancrage de l'immeuble dans le tissu urbain.

La reconstruction du 6^e étage pourrait éventuellement être envisagée (étant donné le peu de qualité de cet ajout) à condition toutefois que l'on conserve le gabarit et le recul actuels ainsi que les colonnes qui soutiennent en façade, devant le 5^e étage en retrait, le balcon ajouré et la corniche du 6^e étage.

Par contre, la CRMS déconseille la construction d'un 7^e niveau sur l'entièreté de la toiture. Du point de vue de la perception éloignée, les simulations montrent en effet que ce 7^e étage serait visible du parc de Bruxelles comme de la place des Palais. Mais c'est du point de vue de la perception rapprochée que la construction d'un 7^e étage serait la plus dérangement. Elle sauterait littéralement aux yeux dans la descente de la rue Ravenstein et depuis le grand escalier de la rue Baron Horta. En effet, l'immeuble Generali compte déjà un gabarit plus élevé que celui du Shell Building — conçu par les mêmes architectes pour former un vaste ensemble homogène. Vu depuis le bas de la rue Ravenstein, cette différence d'un niveau est bien visible mais pas réellement gênante.



Par contre, l'accentuation de cette rupture ne serait pas valorisante pour l'ensemble – pas plus que l'ajout d'un objet en toiture qui attirerait tous les regards en se détachant sur le ciel à la limite de la servitude de vue. ***La rationalisation et le déplacement des groupes de ventilation en toiture ainsi qu'une extension de volume ne sont envisageables que pour autant que ce nouveau volume ne soit perceptible ni de la rue Ravenstein, ni de l'escalier de la rue Baron Horta*** (à vérifier in situ en mettant en place un gabarit). Autrement, il serait à craindre qu'une surélévation « ostensible » de l'immeuble Generali crée des attentes de la part du Shell Building et des bâtiments situés de l'autre côté de la galerie Ravenstein. ***Notons que le Shell building (qui compte un étage de moins) a été entièrement rénové il y a 2 ans sans surélévation, avec une toiture uniforme et sans cabanon technique !***

L'extension du dernier niveau (ou des derniers niveaux) au-dessus de la cour d'angle située en intérieur d'îlot est à proscrire : une telle transformation est non conforme au RRU mais, en l'espèce, elle sera très pénalisante pour la luminosité des étages inférieurs (ce qui est en contradiction avec la volonté de valoriser l'immeuble) ainsi que pour la partie mitoyenne du Shell Building.

L'agrandissement des commerces vers les caves est envisageable à condition de conserver une interface dynamique entre les commerces et la rue (ne pas créer un vide continu tout le long de la vitrine). La CRMS ne fait pas l'impasse sur l'agrandissement éventuel de l'un ou l'autre commerce par suppression d'une cloison à condition que ces transformations ne soient pas systématiques mais restent l'exception.

L'isolation de la façade ne fait pas partie des demandes mais elle a été évoquée durant la visite sur place — en particulier la dépose des pierres de parement (rez + entresol) et leur repose sur isolant. Observons que ce type d'opération délicate aura pour conséquence la modification complète de la modénature de cette façade très épurée (élargissement des pilastres, disparition des bandeaux, etc.). Il en va de même pour les niveaux supérieurs dont le seul décor réside précisément dans un jeu subtil sur les modelés ou sur de faibles décrochements. Il ne fait aucun doute que la surépaisseur d'une isolation extérieure ne permettra malheureusement pas de préserver la qualité esthétique qui fait tout l'intérêt de l'immeuble. Pour ce qui est des châssis, la CRMS ne s'oppose pas au remplacement de ceux qui ont été renouvelés par des modèles quelconques il y a quelques années. Pour ce faire, on essaiera de se rapprocher le plus possible des modèles et divisions d'origine. La Commission attire toutefois l'attention sur la nécessité de maintenir les châssis de l'entresol (tous préservés jusqu'à aujourd'hui) et de conserver les vitrines dont plusieurs sont toujours dans l'état d'origine (ou n'ont subi que de légères transformations).

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. :

- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke (par mail M. Ph. Piéreuse, Mmes S. Valcke, L. Leirens, N. de saeger, M. H. Lelièvre)

;

- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans.