



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. DPC : (corr. DPC : Bruno Campanella)

Réf. NOVA : 14/PFU/1719441 (corr. DU : Julie Van Laethem et Thomas Petitjean)

Réf. CRMS : AA/JMB/SJN30002_646_Botanique_tourIBM

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Square Victoria Regina, 1 : ancienne tour IBM.

Demande de permis unique portant sur la rénovation d'un immeuble de bureaux avec modification des matériaux de la façade et modification du volume, réorganisation du rez-de-chaussée, amélioration de l'accessibilité au bâtiment (permis modificatif du permis 14/PFU/558662) ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 17/10/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 6/11/2019.

Étendue de la protection

Le parc du Jardin Botanique est classé par l'Arrêté Royal du 15/05/1964. Bien qu'une portion du bâtiment soit comprise dans l'emprise du site classé, l'immeuble n'a pas participé à la justification du classement et ne participe pas à son intérêt patrimonial. Par contre, l'immeuble a une influence importante sur la perception paysagère et la végétation du site classé.

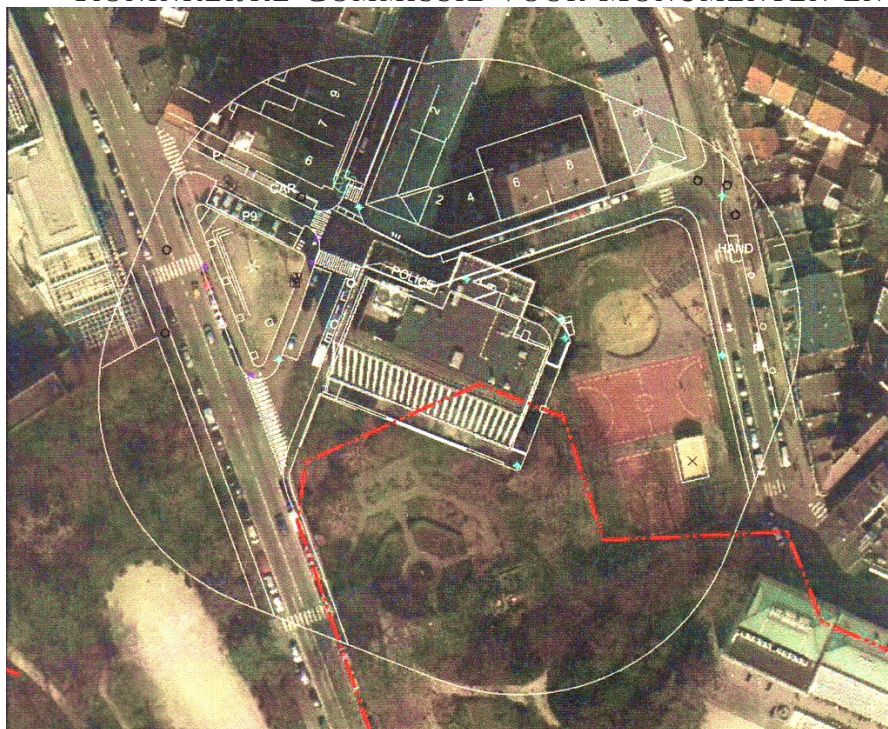


© CRMS

1/5



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



en rouge, périmètre de la zone classée © CRMS

Historique et description du bien

Dès 1826, se constitue une société anonyme réunissant diverses personnes soucieuses de sauvegarder les collections botaniques, « la Société Royale d'Horticulture des Pays-Bas ». Celle-ci négocie l'achat d'un terrain de 6 ha le long de l'ancienne enceinte de la ville, entre la place Rogier et la Porte de Schaerbeek. Les travaux d'aménagement s'échelonnent de novembre 1826 à septembre 1829. Sur ce terrain en forte pente, diverses terrasses prennent place, descendant de la Porte de Schaerbeek jusqu'aux étangs du fond. On peut d'ailleurs associer à chacune de ces terrasses un style particulier, encore décelable aujourd'hui : le plateau supérieur est de style français (on le voit à la régularité géométrique des plantations), le plateau intermédiaire est de style italien et le bas du terrain, comprenant l'étang actuel, de style anglais. Prise dans d'inextricables dilemmes financiers, la Société d'Horticulture se défait du jardin en 1870, lequel est racheté par l'Etat belge. Les bâtiments de l'actuel jardin Botanique sont dus aux talents conjugués de l'architecte Tilman-François Suys, du peintre décorateur Pierre-François Gineste et de Jean-Baptiste Meeus-Wauters, membre de la Société d'Horticulture. L'ensemble formé par les bâtiments et le jardin Botanique était considéré comme l'un des plus prestigieux sites de Bruxelles mais cela ne l'empêchera pas d'être régulièrement transformé et amputé.

La reprise des travaux de la jonction Nord-Midi en 1935 entame une partie du parc sur l'emplacement de l'actuel boulevard Saint-Lazare, qui le coupe en deux de manière irréversible. Le creusement du tunnel ferroviaire modifie le relief. Les dernières serres, encore visibles en 1953, disparaissent au profit d'un espace dégagé lors de l'élargissement de la rue Gineste. En 1957, c'est l'élargissement du boulevard Botanique qui rogne une nouvelle fois le parc. A l'époque, l'expropriation pour cause d'utilité publique est accompagnée d'un agrandissement du jardin botanique en échange de nouvelles constructions à ériger en bordure, côté est. René Pechère prend en charge la restauration du parc dans le cadre de l'exposition universelle de 1958. En 1962, un PPA est adopté, qui prévoit le réaménagement et la construction de ces terrains situés à l'est. La vente à 2 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

2/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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.

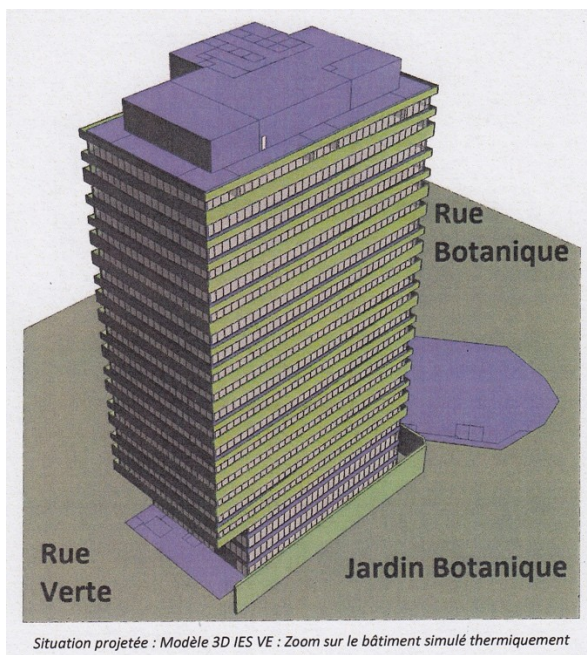
Historique de la demande

La CRMS avait émis un avis conforme défavorable en séance du 20/04/2016 (réf. JMB/SJN-3.2/s.586) en raison notamment d'une visibilité trop importante (notamment la 'sphère') et des risques de reflet de la surface vitrée qui auraient eu un impact négatif sur la végétation. Elle demandait en outre de renoncer à tous les ajouts qui ne s'inscrivaient pas strictement dans le volume actuel et à l'application d'un vitrage couvrant la totalité de la façade.

En sa séance du 15/03/2017, la CRMS avait ensuite émis un avis conforme favorable sous réserves, car la demande répondait partiellement aux demandes de la CRMS d'avril 2016:

- la sphère est supprimée ;
- la façade est composée d'un mur rideau en verre et de bandeaux réalisés en matériau minéral de teinte claire à base horizontale ;
- le gabarit est conservé.

Les réserves de l'avis CRMS précisait qu'il fallait réétudier la possibilité d'aménager une toiture verte sur le dernier niveau et détailler dans les conditions de délivrance du permis les mesures pour éviter des dégradations dans le site classé durant le chantier.



projet 2017, extrait du dossier

Un PU (14/PFU/558662) est délivré le 3/07/2017.

Suite à un changement de propriétaire, un nouveau projet est réintroduit dans le cadre d'une demande de permis modificatif le 8/07/2019.

Si le programme reste inchangé, les principaux changements sont les suivants :

- le remplacement de la façade dans le respect de l'esthétique du bâtiment d'origine de 1978 ;
- la modification ponctuelle des matériaux de façade, dans la même gamme matérielle et chromatique que l'existant ;
- la modification des installations techniques, en particulier pour l'étage technique ;
- l'adaptation limitée de la superficie de plancher du projet ;

3/5



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

- la réorganisation du rez-de-chaussée avec des entrées adaptées pour différents utilisateurs potentiels ;
- l'amélioration de l'accessibilité générale du bâtiment.

Analyse de la demande

Par rapport au projet qui a fait l'objet du permis initial, le rhabillage de la tour a été repensé selon deux axes principaux : maintien de l'identité de la tour IBM de 1978 et modification du rez-de-chaussée et des étages inférieurs en profondeur pour en faire un espace ouvert sur le Square Victoria Regina.

Le fait de préserver l'architecture de base va dans le sens des avis de la CRMS qui demandait de ne pas faire de la tour un point d'appel visuel plus marqué que dans la situation actuelle. Au niveau des matériaux de façade, le projet prévoit un vitrage teinté similaire à l'aspect d'origine et un revêtement clair visant à ne pas engendrer de réflexion négative supplémentaire du soleil sur la végétation du parc.

Un élément plus intrusif du projet par rapport au site classé est la création de petites annexes à toitures plates dans l'espace actuellement libre entre la base de la tour et le mur de soutènement des terres du Jardin Botanique.

Côté Sud (niveau -1), il s'agit de rendre l'accès utilisable avec un petit espace vert et l'entrée d'un parking pour vélos (125 places). La plantation d'arbustes de ce côté de la clôture du parc pourrait adoucir la rupture visuelle actuelle entre le parc et l'immeuble.

A l'angle Sud-Est, l'annexe constituant une partie du parking vélo serait visible, son mur s'adossant à la clôture du parc. Elle serait elle aussi plantée au niveau de la toiture. Une rambarde est prévue aux plans, rendant accessible cette toiture en hauteur par rapport au parc.

Côté Est (niveau 0), le projet prévoit de ménager l'accès souterrain vers le parking situé sous la plaine de jeux et de prévoir les volumes techniques nécessaires au désenfumage dudit parking. Cette annexe serait couverte d'un autre espace vert, avec plantation d'arbustes sur la dalle. Le côté de cette annexe, bâtie au-dessus du niveau de l'entrée du parking vélo, sera visible depuis le Jardin Botanique. Les plantations arbustives devraient le masquer.

Avis

La CRMS est favorable au nouveau projet qui maintient l'esthétique « verticale » d'origine de la tour IBM et qui réorganise le rez-de-chaussée et ses entrées. Elle apprécie les efforts pour répondre aux demandes de la CRMS, particulièrement pour ne pas augmenter le gabarit de l'immeuble et ne pas engendrer de réflexion solaire supplémentaire sur la végétation du parc.

La CRMS ne s'oppose pas aux nouvelles annexes bien qu'elles soient construites partiellement en site classé. Les raisons techniques qui justifient l'agrandissement paraissent en effet fondées (parking vélos, communication avec le parking). En outre, les espaces coincés entre l'immeuble et le haut mur de soutènement, actuellement peu qualitatifs, seront ainsi mieux utilisés. Les plantations sur dalles permettront de rendre les vues depuis l'immeuble plus agréables, de réduire le vis-à-vis direct avec le Jardin des Iris et amélioreront l'articulation avec le parc classé pour autant qu'elles n'attirent pas elles-mêmes l'attention. La limite entre les espaces publics et privés doit rester nette et aucun accès privatif au parc ne pourra être accepté. Les grilles du parc devront donc être maintenues en totalité.

La CRMS n'est pas favorable à l'accessibilité des toitures des nouvelles annexes, car les personnes seraient alors en terrasse au-dessus du parc, ce qui lui semble trop intrusif pour les utilisateurs du Jardin Botanique. Aucune toiture plate ne pourra dès lors être aménagée en une terrasse fréquentée par le public.

L'ampleur du chantier pourrait être de nature à porter atteinte au site classé. Il est donc nécessaire de préciser dans les conditions de délivrance du permis que toutes les mesures nécessaires devront être



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

prises pour que les travaux n'entraînent pas de dégradation au Jardin et aux éléments le composant. L'emprise du chantier ne peut pas empiéter sur les parcelles reprises en zone de parc et en ZICHEE au PRAS (soit les parcelles 121C2, 134B2, 134C2, 121D2). Un permis chantier devra préciser sur plan les zones d'accès des véhicules, les emplacements des grues, les zones de dépôt de matériaux, etc. ainsi que les mesures de précaution prises en hauteur pour empêcher les chutes d'objets dans le parc, qui devra rester accessible au public.

Enfin, la CRMS demande que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales soient envisagées et incorporées au projet.

Elle rappelle à toute fin utile que le panneau publicitaire qui occupe actuellement une partie importante en hauteur de la façade côté Jardin Botanique doit répondre aux exigences du RRU et du COBAT.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Monsieur Bruno Campanella
BUP-DU : Madame Julie Van Laethem et Monsieur Thomas Petitjean