



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

*Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19*

Réf. NOVA : 04/PFD/1720592 (corr. DU : Philippe JELLI ; Julien DOIGNES)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL22451\_653bis\_Tour\_Generali

Bruxelles, le 20/04/2020

Annexe : 1 dossier

**Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 149 – Tour Generali**  
Demande de permis portant sur la rénovation complète de l'immeuble de bureaux, l'installation de surfaces commerciales au rez-de-chaussée et la reconfiguration du parking souterrain existant.

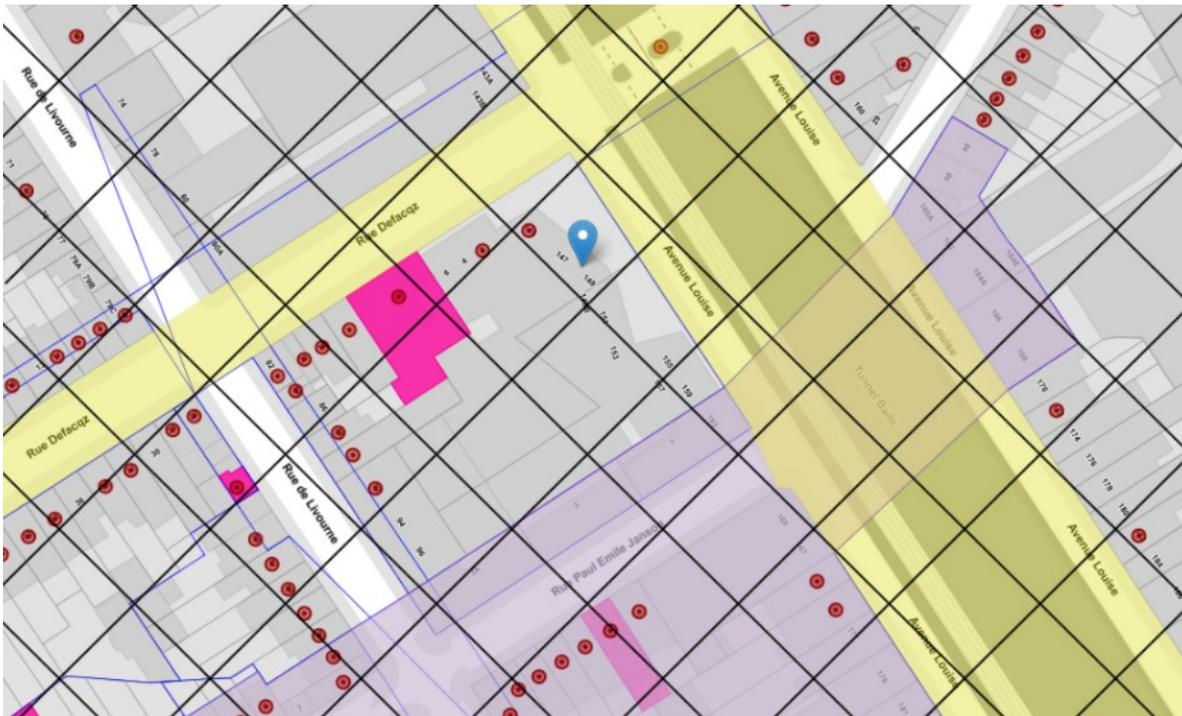
### Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 03/03/2020, reçu le 04/03/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 01/04/2020.

#### Étendue de la protection

*Le bien est repris dans la zone de protection de l'Hôtel Wielemans et de son jardin (classé par AG du 22/09/1994) et est contigu à la zone de protection UNESCO de l'Hôtel Tassel, sis rue Paul-Emile Janson. Le complexe est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural. Il est situé sur un espace structurant et en ZICHEE au PRAS.*





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Historique et description du bien

La tour et les deux volumes d'encadrement ont été conçus par Jean et André Polak entre 1963 et 1965.

A l'origine, le PPA reprenant ces parcelles, tablait sur une hauteur de type L=H par rapport à l'avenue Louise qui fait 55 m. Ce PPA prévoyait quatre autres immeubles iconiques : IT Tower (Tour ITT, 1968-197) ; la Blue Tower (Tour Bleue, 1974-1976) et deux autres non réalisés. La Tour Generali a reçu différentes augmentations de son gabarit au fur et à mesure des étapes du projet, passant de R+16+T initialement à R+23+T lors de la réalisation.



Avant-Projet aquarellé et réalisation finale. Source : [irismonument.be](http://irismonument.be)

Analyse de la demande

Il s'agit d'une rénovation lourde du complexe, avec des interventions de réaménagement plus importantes dans les parkings souterrains et dans les deux premiers niveaux. Un dégagement partiel de l'intérieur de l'îlot à l'arrière du complexe est également projeté.

Concernant la tour, si on se limite à l'aspect extérieur :

- Isolation des colonnes et des dalles saillantes ;
- Les modules vitrés, qui ont une allège opaque justifiée par le système de chauffage, sont remplacés par de modules entièrement vitrés ; ce qui est rendu possible par l'installation d'un nouveau système de chauffage par le sol, retrouvant ainsi la pureté du design du projet des frères Polak;
- Reconstruction du dernier étage, qui accueille toutes les installations techniques.
- Suppression de l'auvent rajouté et mise en place de deux tourniquets d'entrée au lieu d'un.



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



Auvent de l'entrée supprimé et tourniquet unique remplacé par un double tourniquet. Source : *Google Street View*.

Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, évidé, sont fusionnés pour former un rez-de-chaussée à double hauteur. L'activité commerciale s'étend désormais aussi aux surfaces en intérieur d'îlot.

Au niveau -1, l'intérieur d'îlot dans le prolongement du hall d'entrée est évidé pour créer un jardin. Celui-ci est contigu au jardin de l'Hôtel Wielemans. La toiture de la partie restante est dotée d'une toiture verte améliorant ainsi l'arrière des immeubles de la rue Paul-Emile Janson. Les toitures des deux bâtiments bas à rue, avenue Louise et rue Defacqz, sont aménagées sous forme de rooftops verdoyés.



- Périmètre de la demande
- Constructions démolies
- Zones / constructions reconstruites
- Constructions restaurées



Figure 56 : Implantation du bâti en situation existante (ARIES sur fond A2RC Architects, 2019)



Figure 57 : Implantation du bâti en situation projetée (ARIES sur fond A2RC Architects, 2019)

### Avis

Les travaux projetés conservent les qualités du bâti originel, qui ont justifié l'inscription à l'Inventaire du patrimoine architectural et n'impacte patrimoniallement pas les biens voisins classé ou inscrits à l'inventaire. Les aménagements prévus en intérieur de l'îlot constituent une amélioration significative.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le fond de jardin de l'Hôtel Wielemans est, pour sa moitié droite, occupé par une annexe relevant de l'Hôtel, et pour sa moitié gauche, occupé par un mitoyen auquel s'adosse la partie à démolir pour créer le jardin. Il n'y a pas de détails disponibles concernant le raccord à l'Hôtel Wielemans et son jardin. La CRMS demande que soit envisagée une diminution de la hauteur du mitoyen avec l'Hôtel Wielemans par rapport à la situation existante ; cela constituerait une plus-value au niveau patrimonial.



A gauche : Hôtel Wielemans mitoyen à la Tour generali.

A droite : Vue sur les jardins de l'Hôtel Wielemans depuis l'intérieur.

Source : irisonument.be

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

Aurélie AUTENNE  
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE  
Président Voorzitter

*Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19*

c.c. à BUP-DU : [pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels) ; [jdoignes@urban.brussels](mailto:jdoignes@urban.brussels) ; [secretariat.urban@urban.brussels](mailto:secretariat.urban@urban.brussels)  
BUP-DPC : [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [svalcke@urban.brussels](mailto:svalcke@urban.brussels)