



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 : 04/PFD/1796630 (corr. DU : Julien DOIGNES, Diane GUSTIN)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL22451_680_PU_Tour_Generali

Bruxelles, le 28/10/2021

Annexe : /

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 149 – Tour Generali

Demande de permis modificatif portant sur l'aménagement des espaces extérieurs de l'esplanade en zone de recul et des toitures-terrasses aux 1er, 5e et 7e étages (permis modificatif 04/PFD/1720592)

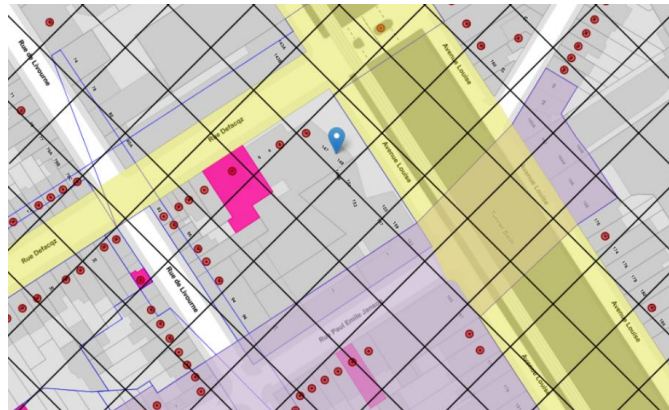
Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 30/09/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 20/10/2021.

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.



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 Plan Particulier d'Aménagement (PPA) « Louise » de 1970, reprenant ces parcelles, tablait sur une hauteur par rapport à la largeur de 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

Historique du dossier

La CRMS a formulé des remarques sur la restauration de la tour en elle-même lors de ses séances du 01/04/2020 & 24/06/2020. La Commission a aussi rendu un avis préalable favorable concernant le percement du mur du jardin de l'Hôtel Wielemans classé, lors de sa séance du 21/04/2021.

Analyse de la demande

Il s'agit d'une demande de modification de permis pour une meilleure exploitation des toitures à l'arrière de la Tour Generali. La demande vise la création de terrasses accessibles sur les toitures arrières des 1^{er}, 5^{ème} et 7^{ème} étages et la pose d'un escalier pour accéder à celle du 1^{er} depuis les jardins de l'Hôtel Wielemans. Le projet confirme le percement du mur du jardin de l'Hôtel Wielemans, sur lequel la CRMS avait émis un avis de principe favorable sous conditions d'en formuler les modalités pratiques, lors de sa séance du 21/04/2021.



Photomontage tiré de la demande de permis illustrant les aménagements des terrasses-toitures. En bas à droite, le futur percement du mur mitoyen.


Avis

La CRMS estime que ces aménagements de terrasses et la pose de l'escalier n'ont pas d'impact complémentaire à ceux repris dans son avis du 21/04/2021 concernant l'arrière de l'Hôtel Wielemans et son jardin, classés. La CRMS émet un avis favorable sur les modifications visées et réitère sa demande émise lors de son assemblée du 21/04/2021, d'apporter les précisions ci-dessous à propos du percement du mur mitoyen du jardin de l'Hôtel Wielemans. Elle rappelle par ailleurs que le jardin de l'Hôtel Wielemans étant classé, la demande de percement devra être introduite sous forme de permis unique.

« Concernant le percement du mur mitoyen, la CRMS marque son accord sur le principe d'une liaison avec le jardin de la tour voisine, ce qui permettrait également d'ouvrir des perspectives vers la maison. Toutefois, des points sont à clarifier quant à sa réalisation :

- il y a une apparente incohérence entre la création d'un passage aisé, large de 2m à 2,5m, permettant le croisement de personnes et la circulation des personnes PMR, et l'intention de conserver intégralement le jardin, dont les allées sont relativement étroites. Si une circulation des personnes PMR est envisagée, des adaptations de la zone jardin risquent d'être nécessaires. Notons également qu'il est demandé la suppression de l'ascenseur, ce qui est également contradictoire avec le souhait de rendre l'hôtel accessible aux personnes PMR. Une réflexion plus aboutie doit dès lors être menée concernant les circulations et l'accessibilité du bien classé (largeur du percement, facilité de circulation de manière générale, lien entre les deux jardins ...),*
- les divers raccords entre les types de revêtement (jardinet de la parcelle voisine, passage, jardin Wielemans), la largeur des chemins et leurs bordures devront être attentivement étudiés. Un projet d'aménagement détaillé du jardin est à fournir et la plus grande attention sera portée à la conservation/restauration/restitution des aménagements d'origine. »*

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : dgustin@urban.brussels ; jdoignes@urban.brussels ; tjacobs@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; urb.commissionconcertation@brucity.be