



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, 03/05/2023

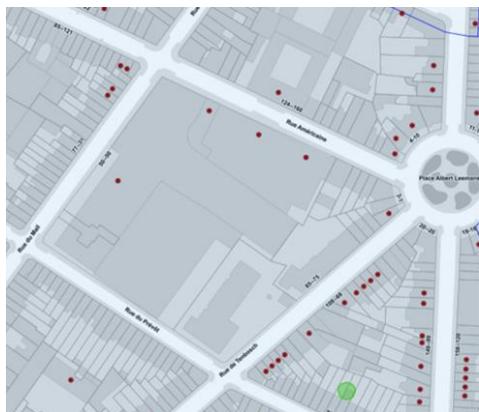
N/Réf. : IXL20659\_707\_PUN  
Gest. : BDG  
V/Réf. : 2071-0205/01/2022-412PR  
Corr: Totelin A/ Hellebois A.

**IXELLES. Rue du Mail, 50 – Établissements D'Ieteren (arch. R. Stapels, 1962-1967)**  
(= en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde comme monument de la totalité du bâtiment Stapels, en ce compris le mobilier qui en fait partie intégrante)  
**Avis préalable : Réhabilitation et transformation**  
**Demande de BUP – DPC du 11/04/2023 et réunion du 12/04/2023**

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 11/04/2023, nous vous communiquons *l'avis* émis par notre Assemblée en sa séance du 19/04/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) et vue du complexe D'Ieteren dans l'ensemble de l'îlot formé par les rues Américaine, de Tenbosch, du Prévôt et du Mail (extr. du dossier de demande)

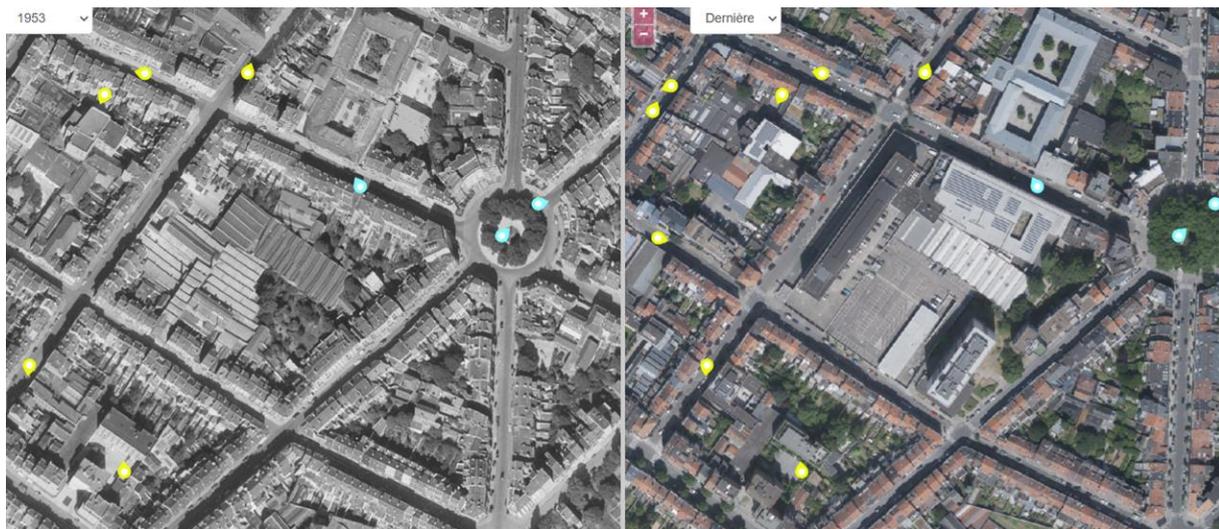
Les établissements D'Ieteren (activités automobiles à l'origine) comprennent plusieurs bâtiments s'échelonnant depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle sur le site. Le bâtiment de René Stapels (50, rue du Mail) remonte aux années 60 et est en cours d'inscription (en totalité) sur la liste de sauvegarde. Il est également repris à l'Inventaire du patrimoine<sup>1</sup>, comme ses voisins sis n°135 à 145, rue Américaine.

Le bâtiment de Stapels (©La Maison, 1967)



<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue\\_du\\_Mail/50/16807](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Rue_du_Mail/50/16807)

## CONTEXTE HISTORIQUE



Vues aériennes en 1953 et récemment (©Bruciel)

Si l'histoire de la société D'Ieteren commence en 1805, c'est au début du 20<sup>e</sup> siècle qu'elle établit un premier atelier rue du Mail, au cœur de l'îlot formé par les rues Américaine, de Tenbosch, du Prévôt et du Mail.



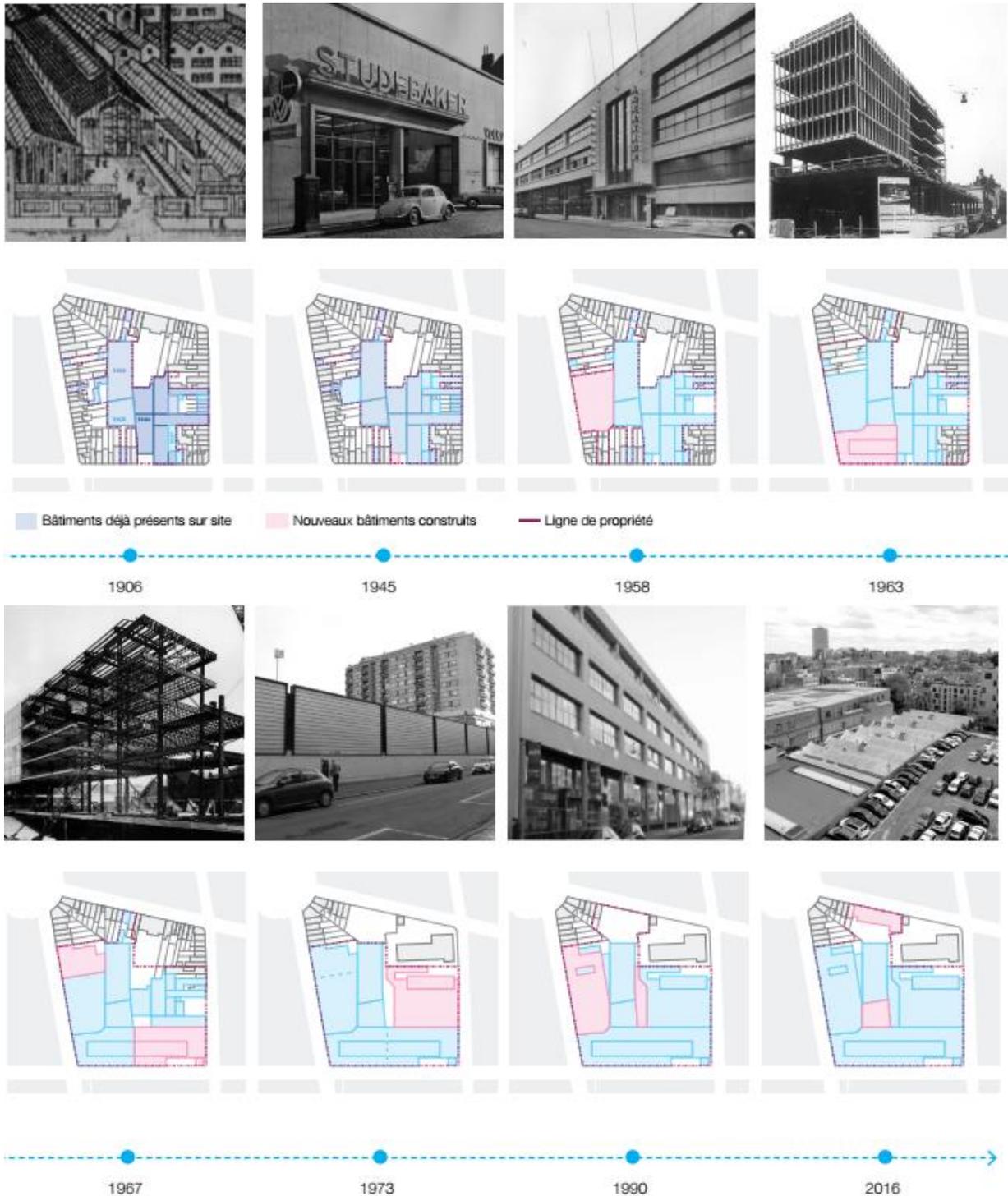
Plan du complexe, avec les différents bâtiments, leur dénomination et leurs années de construction (extr. de *l'Étude de faisabilité pour la réaffectation du site*, 2016 (extr. du dossier de demande)

Dans les grandes lignes, les bâtiments se sont successivement implantés de la manière suivante<sup>2</sup> :

- ✓ 1906 : D'Ieteren (atelier de carrosseries de luxe) s'installe en intérieur d'îlot. La « Carrosserie » (A), avec sa toiture en shed, est construite en 1913 par l'architecte A. Pirenne,
- ✓ 1925 (B) : agrandissement des ateliers,
- ✓ 1957 (C) : un bâtiment à front de rue est construit rue Américaine, aux n° 135-145, par l'architecte Fernand Badoux. Cet immeuble industriel – de style moderniste à l'origine – est agrandi et modifié en 1963-64 par l'architecte R. Stapels et retravaillé dans les années 80. Sa façade, fortement remaniée, a perdu ses caractéristiques originelles. La rampe hélicoïdale est toujours en place, mais peu visible car partiellement englobée aujourd'hui par le socle E,

<sup>2</sup> Une étude intitulée « *Établissements D'Ieteren – Îlot 186 – rue du Mail – rue Américaine – Rue du Prévôt – Rue du Tenbosch. Étude historique et pathologique* » a été réalisée en avril 2016, à la demande du maître d'ouvrage. Elle détaille de manière approfondie l'histoire et l'évolution du site, et présente une synthèse des éléments patrimoniaux répartis en 4 catégories.

- ✓ 1962-67 (D – E) : la partie la plus remarquable du complexe est construite rue du Mail, 50, par l'architecte René Stapels, assisté de R. Badinet, B. Lefèvre-Feragen, J.L. Lemaître et Jamar. Deux volumes se superposent : le socle et la superstructure parallèle à la rue, pour créer un immeuble de commerce/ateliers et de bureaux de style moderniste de tendance fonctionnaliste,
- ✓ 1969 (F – G) : R. Stapels réalise la rénovation des ateliers d'entretien des voitures, la création d'un parking en sous-sol, d'un parking suspendu et d'une rue intérieure, en plus de l'implantation future de nouveaux services englobant tout l'intérieur de l'îlot.



Contexte historique - Évolution de l'îlot 186 (extr. du dossier de demande)



A g. : le « Badoux », bâtiment rue Américaine en chantier, vers 1956, arch. F. Badoux (Archives D'Ieteren Gallery) - Au milieu : le bâtiment en 1958 (extr. du *VW INFORMATIONS* 40, 1958) - A dr. : vue en 2015 (extr. de *l'Etude historique et pathologique*)



A g. : façade du bâtiment rue du Mail en 1952 (archives D'Ieteren Gallery) – Au milieu : le « Stapels » maquette du futur complexe des *Anciens Établissements D'Ieteren Frères*, 1960-61 (photo publiée dans le *Rapport annuel D'Ieteren*, 1961) A dr : Vue du chantier (phase II), 1965 (Archives D'Ieteren Gallery)

## CONTEXTE DE LA DEMANDE

En préambule du projet, et sans entrer plus dans les détails du contexte historique (celui-ci étant largement décrit et documenté dans l'étude *Établissements D'Ieteren – Îlot 186 – rue du Mail – rue Américaine – Rue du Prévôt – Rue du Tenbosch. Étude historique et pathologique*), nous en reprenons les conclusions (cf. cette même étude à partir de la p. 319 « *Note d'intérêt patrimonial* »), catégorisant de manière descriptive et illustrée les zones et éléments selon leur intérêt : intérêt majeur / intérêt / intérêt relatif / sans intérêt.

### 5.1 NOTE D'INTERÊT PATRIMONIAL

#### LES ZONES OU ÉLÉMENTS D'INTERÊT MAJEUR

Reprenant les espaces et/ou éléments patrimoniaux forts.

Une attention toute particulière sera portée sur ces zones et/ou ouvrages dans le cas d'une restauration et ce, afin d'assurer leur pérennité.

A savoir :

##### ▪ Bâtiment B (Infrastructure)

- L'enveloppe à l'angle de la rue Américaine et de la rue du Mail, constituée des vitrines suspendues et des caniveaux en marbre rose.
- Les deux noyaux de circulation verticale donnant accès à la Superstructure.
- L'escalier en marbre rose permettant la liaison avec le bâtiment A.
- Rez-de-chaussée : Le sas d'accès et les plateaux d'exposition suspendus.
- Premier étage : La coursive et les bureaux de la direction en mezzanine sur le Showroom.
- Deuxième étage : La rive de toiture, ses garde-corps ainsi que les semi-portiques structurels en périphérie du socle, le pavillon d'accueil du parking-terrasse.

##### ▪ Bâtiment B' (Superstructure)

- L'enveloppe du bâtiment et sa structure.
- Les deux noyaux de circulation verticale.
- 6<sup>e</sup> étage : Les bureaux de la direction générale.
- 7<sup>e</sup> étage : L'auditoire et l'escalier d'accès à la salle Imperia.

#### LES ZONES D'INTERÊT

Reprenant les espaces ou éléments ayant un intérêt architectural, paysager ou historique.

A savoir :

##### ▪ Bâtiment A

- La structure du bâtiment et la rampe semi-circulaire.
- La façade moderniste de la rue Américaine.

##### ▪ Bâtiment B (Infrastructure)

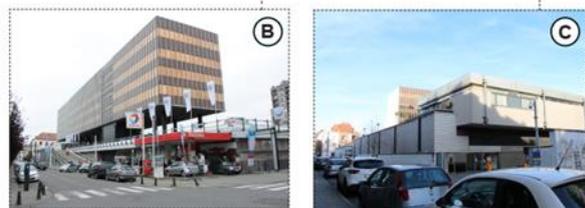
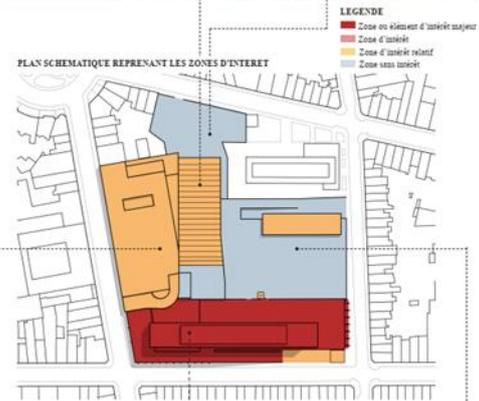
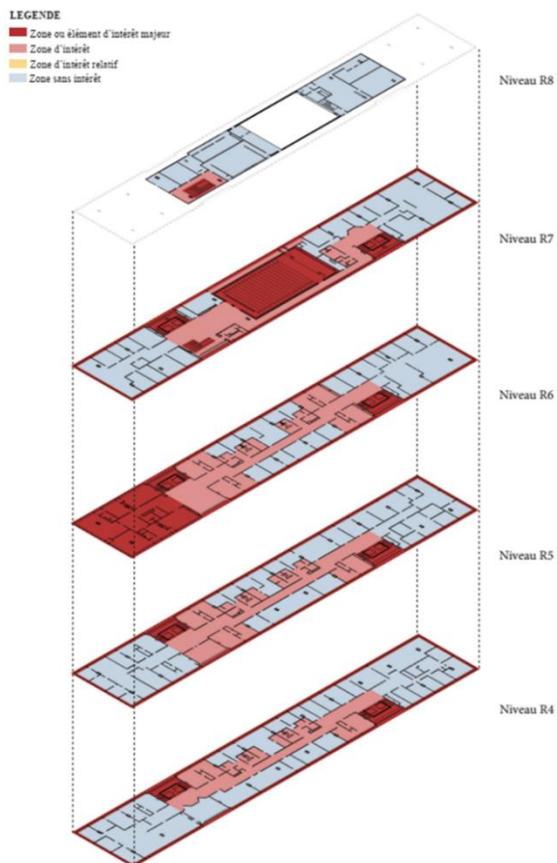
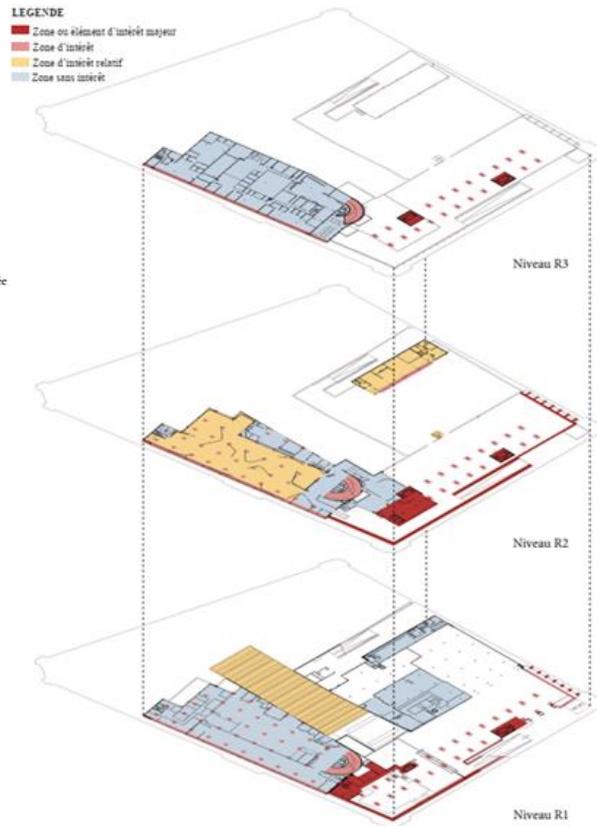
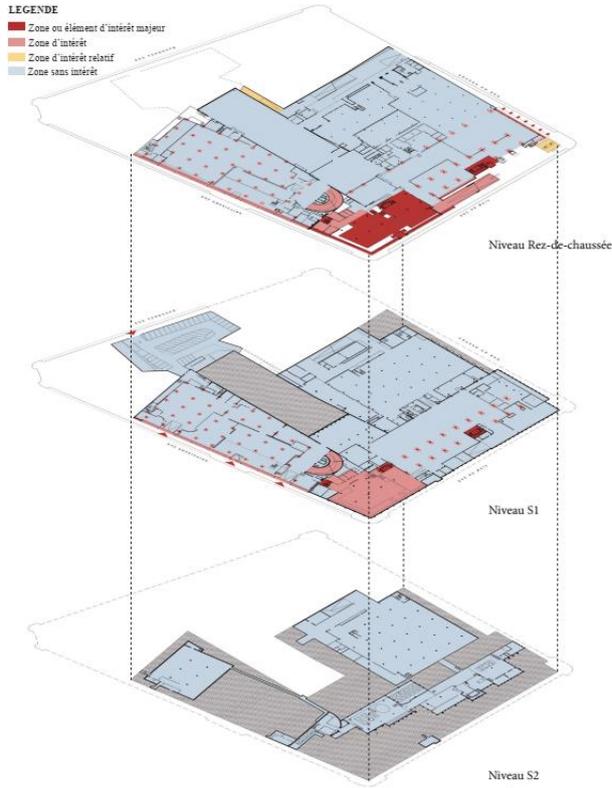
- L'enveloppe à l'angle de la rue du Prévôt et de la rue du Mail et la rampe d'accès au parking en toiture.
- Premier sous-sol : Le "salon bleu" d'exposition sous-jacent aux plateaux suspendus et les bureaux attenants.
- Rez-de-chaussée : Les bureaux attenants aux espaces d'exposition.

##### ▪ Bâtiment B' (Superstructure)

- Etages types : Les circulations principales et les volumes des services communs ainsi que les bureaux de direction et leur secrétariat.
- 7<sup>e</sup> étage : les circulations principales ainsi que la circulation technique et le foyer de l'auditoire.
- 8<sup>e</sup> étage : Le hall d'accès à la salle Imperia.

##### ▪ Bâtiment C

- La façade principale du réfectoire



Intérêt patrimonial du site D'Ieteren par niveaux : sous-sols et rez-de-chaussée, niveaux R+1/R+2/R+3 et niveaux R+4/R+5/R+6/R+7/R+8 et plan schématique reprenant les zones d'intérêt (extr. de *Étude historique et pathologique* » - dossier de demande)

Cette étude a été complétée par l'Étude de faisabilité pour la réaffectation du site, réalisée en 2016 à la demande du maître d'ouvrage.

Ces deux premières études ont constitué une base pour aborder le complexe et fonder les choix dans la rénovation projetée du projet actuel, puisque le Groupe D'Ieteren a entamé ces années-là, et à l'appui de ces études, leur réflexion sur l'avenir du complexe Mail. En 2019, un concours international d'architecture est organisé par D'Ieteren Group, sélectionnant plusieurs candidats pour finalement désigner un bureau lauréat.

A la suite du concours, une réunion de projet a lieu le 11 mars 2022 en présence de la CRMS, suivie d'une première visite du site le 21 avril 2022. La philosophie générale du projet de rénovation et de transformation du site se traduisait de la manière suivante :

- ✓ programme mixte : siège du groupe D'Ieteren (bureaux), commerces, équipements, parkings, surfaces d'exposition retraçant l'histoire du Groupe « D'Ieteren Gallery » et ateliers pour la réparation/ maintenance des *oldtimers* de la collection,
- ✓ rénovation lourde des volumes existants, faire évoluer le site « from car to people »,
- ✓ ouvrir l'îlot sur le quartier, créer des espaces plantés au cœur du site, offrir différents apports de lumière naturelle, adapter les bâtiments (performance énergétique), augmenter les surfaces vitrées au niveau du rez-de-chaussée (commerces), rhabiller le Stapels et remanier l'intérieur (reprise de la structure intérieure, démolition des circulations verticales, etc.)

En parallèle, un arrêté entamant la procédure d'inscription du bâtiment Stapels sur la liste de sauvegarde a été pris en date du 14/07/2022 (AG1), entamant la protection du bâtiment principal de Stapels dans sa totalité (socle et superstructure), pour son intérêt historique, artistique, esthétique et technique.

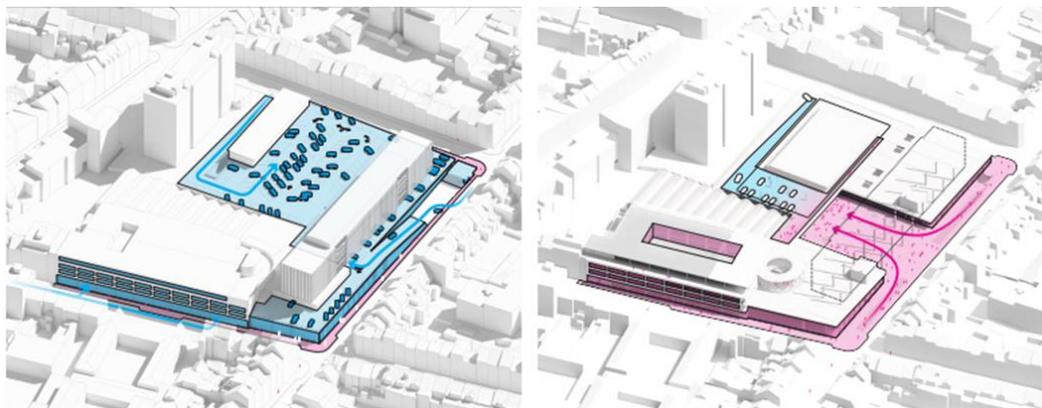
### **DEMANDE D'AVIS PRÉALABLE**

Une réunion de présentation du projet soumis à cette demande d'avis de principe a eu lieu le 12/04/2023, en présence des auteurs de projet, des représentants du maître d'ouvrage, de la CRMS et de la DPC.

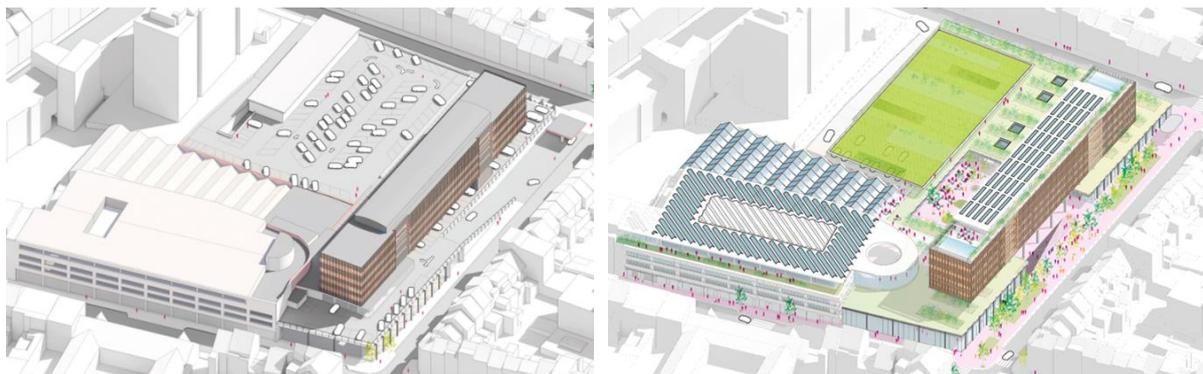
Les grands principes de revitalisation du site sont le maintien du siège social, l'ouverture sur le quartier avec le projet d'une plus grande végétalisation, ce qui inclut une rénovation lourde des bâtiments et de leurs abords, la nécessité de mettre les bâtiments aux normes (sécurité, énergie, durabilité) et le souhait de donner une certaine flexibilité dans les occupations, afin de garantir la pérennité du site.

#### **1. A l'échelle du site**

En plus du regroupement des bureaux administratifs des filiales du groupe dans la superstructure, le développement de plusieurs activités de type commercial est envisagé, telles l'*Experience Centre* (axé sur les activités de groupe), la rénovation de la *D'Ieteren Gallery*, un espace événementiel (dans l'ancienne Carrosserie rénovée), des lieux de *Food experience*, un centre sportif, une crèche... Ces activités prendraient place dans le socle démolé et reconstruit, autour d'un espace ouvert créé au cœur de l'îlot.



Esquisse générale de l'ouverture du site : situations existante et projetée des flux (extr. du dossier de demande)



Axonométries existante et projetée (extr. du dossier de demande)

En termes de volumétrie, cela implique la disparition de la rampe automobile du ‘Stapels’ et la suppression partielle de l’infrastructure : il en résulte un rez-de-chaussée ouvert au public, la superstructure devenant un portique encadrant l’accès à ce nouvel espace semi-public.

Afin de gagner en végétalisation, le retrait de 8m du showroom est envisagé, pour gagner en espace de pleine terre et en fluidité vers la nouvelle place. Celle-ci serait également végétalisée (80 cm de terre, au-dessus du parking -1).

L’ancien showroom remodelé devient l’entrée du siège social : ce nouvel espace d’accueil (*Experience centre*) présentera la mobilité de demain, celle actuelle et une plongée vers l’automobile du passé, avec l’accès vers la *D’Ieteren Gallery* (espace d’exposition et atelier de réparation des voitures anciennes). Au fond, un lien avec l’ancienne rampe hélicoïdale du ‘Badoux’ est créé, cette dernière sera mise en valeur par la suppression des deux premières travées du bâtiment de Badoux.

L’ancienne carrosserie (atelier avec les sheds) sera transformée dans sa partie avant en nouvel auditorium et, dans sa partie arrière, en atelier de réparation des oldtimers, retrouvant l’accès à l’espace d’exposition des voitures anciennes.

## 2. A l’échelle du bâtiment de Stapels

Pour rappel, Pierre D’Ieteren fit appel à l’architecte René Stapels vers 1960-61 pour la construction d’un bâtiment administratif avec ateliers. D’une hauteur totale de 27m avec ses 10 étages, il a été réalisé en deux phases (1961-63 /1964-67). Sa superficie d’environ 21.000m<sup>2</sup> est divisée entre l’infrastructure/ le socle (étages -2 à +3) et la superstructure (+4 à +8 et un étage technique supérieur).



Vue depuis la rue du Mail vers le complexe (©Google maps)

Le socle est composé de plateaux en plan libre, dalles en béton armé, colonnes creuses en acier et poutres « Préflex ». Les dalles et grandes vitres de façade du showroom au rez-de-chaussée (angle rues Américaine/Mail) sont suspendues à la toiture. La structure portante de la superstructure, en acier

préfabriqué, est composée de portiques (colonnes creuses, poutres évidées « Litzka » et planchers métalliques). Elle est basée sur un plan fondé sur un module de 1.13m (type ‘Modulor’ de Le Corbusier). La façade est un mur-rideau avec des châssis en aluminium et des vitrages solaires dorés ‘Stopray’. Cette architecture fonctionnelle sépare clairement les fonctions administratives des fonctions commerciales et de réparation des voitures. Le socle comprend des espaces d’exposition et de vente, des lieux de stationnement, des ateliers et des locaux techniques. La toiture du socle est une aire de stationnement à l’air libre, avec un espace réduit de réception et de vente. La tour est affectée aux bureaux avec un auditoire, une salle de conférence et des locaux techniques en toiture.

Dans le dossier de demande d’avis préalable, les interventions sont plus précisément détaillées pour le bâtiment de Stapels car c’est ce bien qui est en cours d’inscription sur la liste de sauvegarde.



Les diverses interventions projetées, détaillées ci-après par numéro, concernent le bâtiment de Stapels (extr. du dossier de demande)



Vues 3D projetées de l’ensemble du Stapels et de l’accès vers la nouvelle place (extr. du dossier de demande)

Au niveau du **socle**, les interventions se déclinent comme suit :

1. Suppression de la rampe automobile : dégagement sous le portique, ouverture vers la nouvelle place et création d’un espace planté le long de la rue du Mail.
2. Transformation (voire démolition/reconstruction) de l’ancien showroom en hall d’accueil, de plain-pied :
  - mise en retrait de l’ancien showroom (alignement avec la superstructure), démolition des sous-sols existants et création d’une nouvelle bande de pleine terre pour l’installation de la géothermie et la plantation d’arbres,

- nouvelle façade de l'espace d'accueil : reconstruction selon les mêmes rythmes, baies en double vitrage, posées sur le mur de soutènement, cadre en aluminium, écart réduit entre le vitrage et les portiques métalliques,
- capotage du nez de dalle : reproduit en teinte laiton (au lieu de l'aluminium actuel). Ce nouveau bandeau sera également installé tout le long de la future place centrale, pour créer une ligne de force continue,
- intérieur : démolition de la dalle suspendue et nouvelle dalle intérieure, démolition des bureaux de la galerie/mezzanine (placés en second jour), nouvel accès vers la rampe Badoux dégagée et l'espace d'exposition.

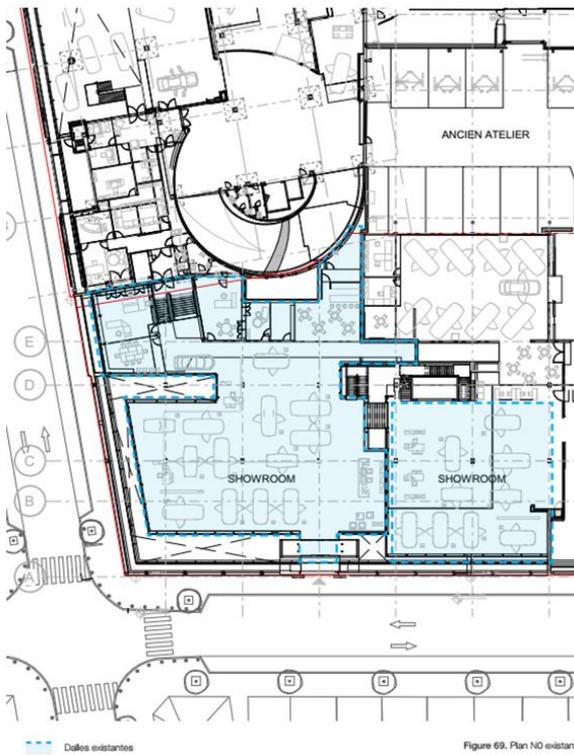


Figure 69. Plan NO existant

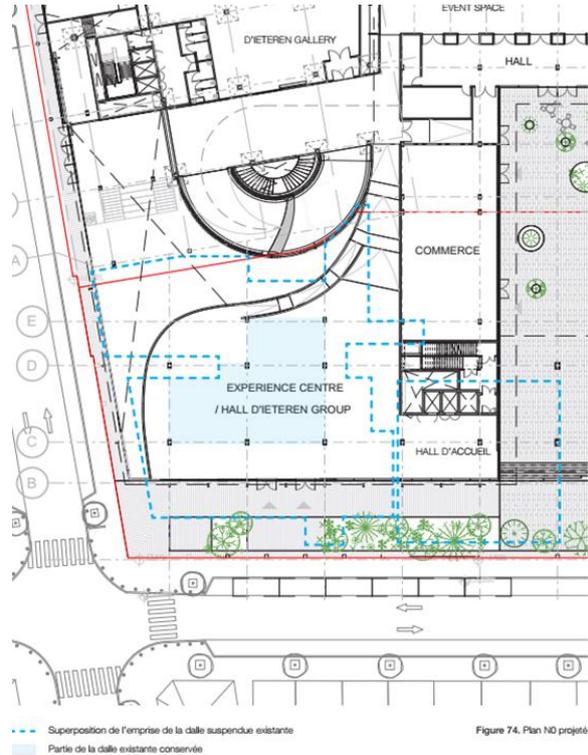
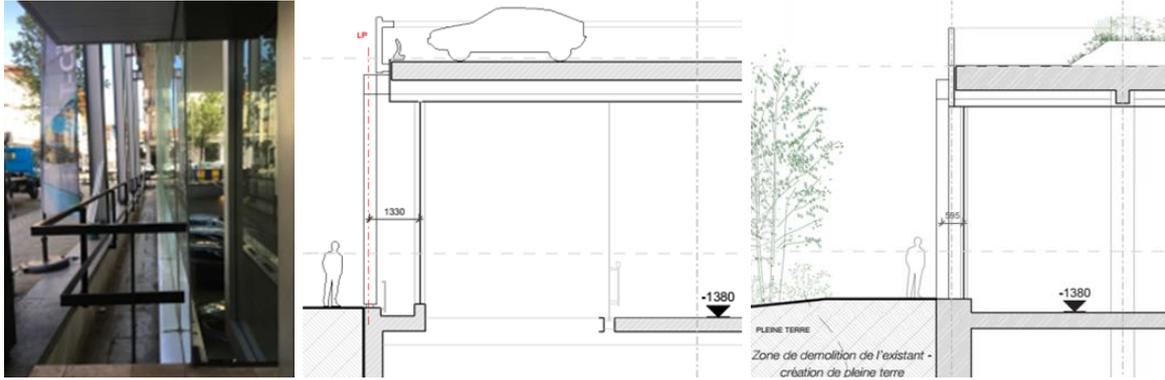


Figure 74. Plan NO projeté

Plans existant et projeté du Showroom/ hall d'accueil (niveau 0) (extr. du dossier de demande)



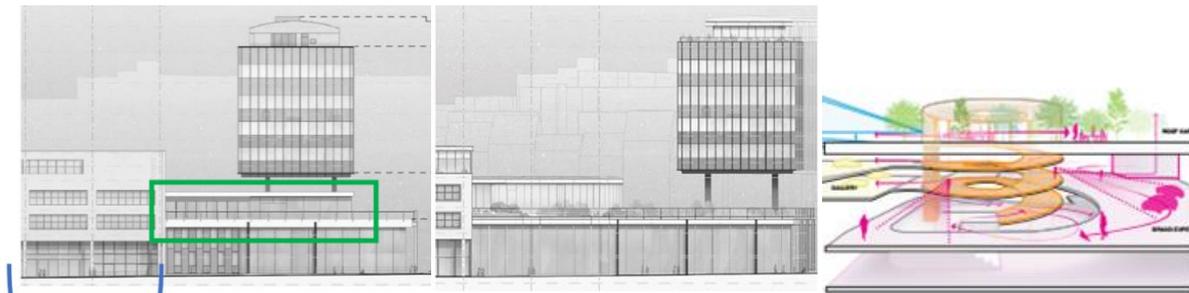
Vue existante (©CRMS) - Vue 3D projetée du nouvel espace d'accueil mis en retrait et plantations (extr. du dossier de demande)



Vue et coupe existantes des façades du showroom (jonction façade-trottoir) – Coupe projetée (extr. du dossier de demande)

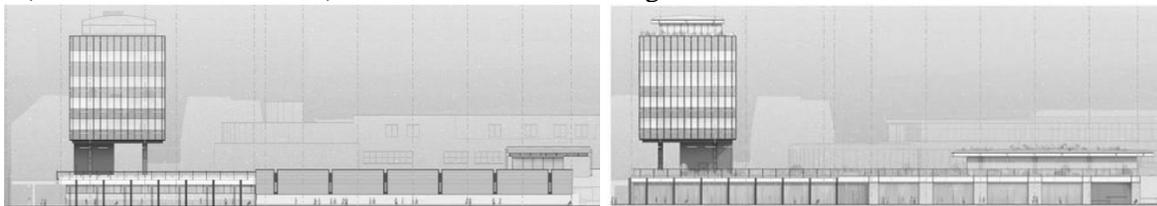


Vue existante du bandeau terminant le socle – Détail de la matérialité du bandeau/nez de dalle projeté - Vue en coupe de la façade de la place centrale, avec canopée reprenant le nez de dalle (extr. du dossier de demande)



Côté rue Américaine : élévations existante et projetée avec le remodelage de la sortie de la rampe et la suppression de deux travées du Badoux- Schéma de concept de la rampe comme articulation des différentes pièces programmatiques (extr. du dossier de demande)

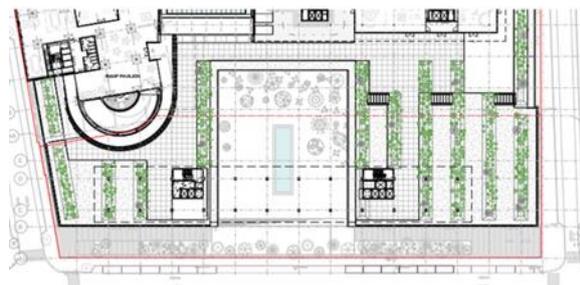
3. Façades côté Prévôt/Mail : suppression des ateliers automobiles, nouvelles façades transparentes (devantures de commerce) et fermeture de la cour anglaise.



Côté rue du Prévôt : élévations existante et projetée

4. Transformation de l'ancien parking du R+1 en jardin : suppression du pavillon sur la toiture, accès par le nouvel espace d'accueil.

plan projeté du nouveau jardin (extr. du dossier de demande)



Au niveau de la **superstructure**, le projet se décline comme suit :

- Remplacement complet du mur rideau et adaptations : principalement pour des raisons de durée de vie des matériaux existants (corrosion des profils aluminium, oxydation des verres, vieillissement des matériaux de type liège expansé et élastomère) et de performances énergétiques défaillantes (pont thermique, étanchéité à l'air et à l'eau), il est prévu de démanteler tous les châssis, les vitrages et les panneaux de remplissage opaques pour reconstruire l'ensemble du mur-rideau : nouveaux profils des châssis en aluminium anodisé (ou fibre de carbone) de ton gris-noir renforcés par une menuiserie intérieure pour reprendre le poids des nouveaux vitrages, nouveau vitrage isolant se rapprochant du Stopray d'origine, nouveau verre trempé et panneau de remplissage isolant pour les allèges opaques.

Composition projetée du vitrage

Le vitrage est conçu en double vitrage isolant laminé.

Pour les parties transparentes (1), le projet propose de reproduire un vitrage doré qui sera évalué à l'aide de prototypes pour obtenir un juste équilibre entre le rapprochement avec la teinte du Stopray d'origine et la qualité de lumière à l'intérieur des bureaux.

Depuis l'extérieur vers l'intérieur, les panneaux vitrés sont composés de:

- verre clair monolithique (mid-iron) avec couche low-e de contrôle solaire
- une cavité scellée 90% argon
- un verre feuilleté clair (mid-iron)

Pour les parties opaques (2), le projet propose d'utiliser un verre émaillé similaire à l'existant dont la teinte proposée est légèrement plus claire que la teinte des panneaux opaques existants, tout en restant dans la même tonalité. Un prototype sera réalisé pour évaluer les teintes et les compositions dans leur environnement réel.

Depuis l'extérieur vers l'intérieur, les panneaux opaques sont composés de:

- un verre trempé HST avec sérigraphie émaillée
- un panneau de remplissage actuellement en étude

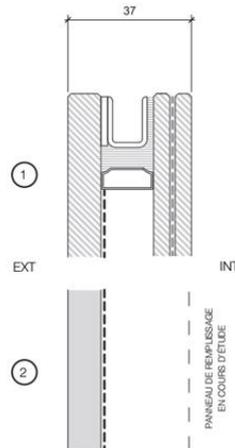


Figure 107. Détail de la composition du vitrage projeté



Figure 108. Illustration des teintes projetées



Figure 109. Etude teinte d'émail projeté

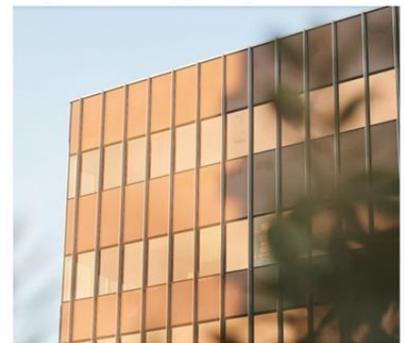


Figure 110. Vue du vitrage existant en pleine lumière

Nouveau mur-rideau (extr. du dossier de demande)

- Modification des dimensions vitré-plein du mur-rideau au niveau 6
- Déplacement de l'auditorium et inversion des rapports vitré-plein au niveau 7 : l'auditorium – bien que très intéressant architecturalement – n'a jamais réellement fonctionné dans son usage, principalement pour des raisons d'accessibilité et de normes. En façade avant, il est marqué par un changement de rythme vertical des fenêtres. Il est prévu de supprimer l'auditorium au profit d'espace de bureaux, de connecter les 2 étages par des trémies intérieures et d'interchanger le rythme plein/vide en façade afin d'amener davantage de lumière.

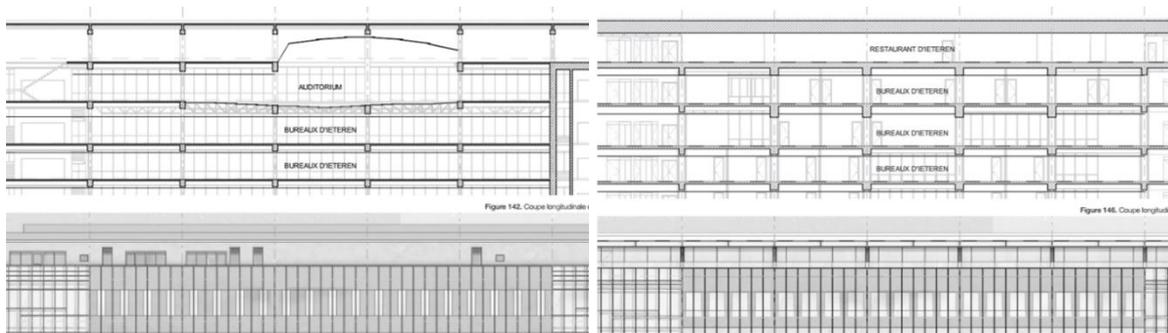
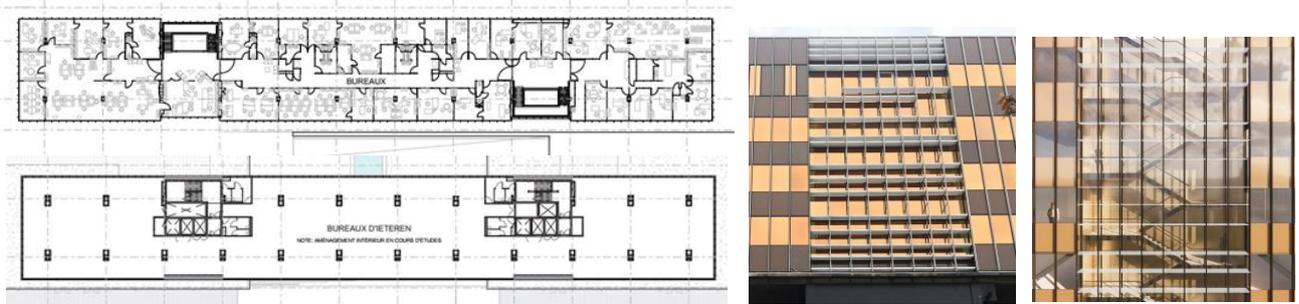


Figure 142. Coupe longitudinale

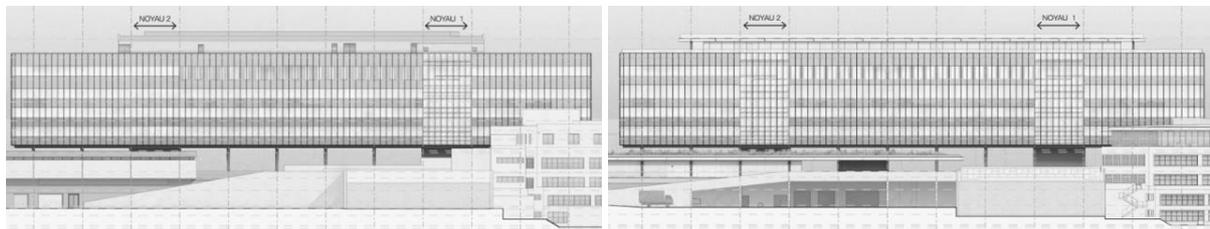
Figure 146. Coupe longitudinale

Coupes longitudinales existante et projetée – Modénatures existante et projetée de façade côté Mail (extr. du dossier de demande)

8. Reconstruction des noyaux de circulation pour leur mise en conformité et déplacement du noyau 2 : les deux noyaux de circulation sont perceptibles sur la façade à rue, ce qui n'est pas le cas sur la façade en intérieur d'îlot (seul le noyau 1 est marqué en façade arrière). Le projet actuel prévoit de déplacer le 2<sup>e</sup> noyau en façade arrière et de rendre lisible cette intervention en la matérialisant comme le noyau 1. De plus, pour des raisons de sécurité incendie, les noyaux de circulation seront intégralement démolis et reconstruits différemment (encloisonnement, sas, nouveaux ascenseurs...)



Plans d'un étage courant existant et projeté - Vue de la façade existante (noyau de circulation) et visualisation de la façade projetée (extr. du dossier de demande)



Élévations arrières existante et projetée (extr. du dossier de demande)

9. Restructuration du dernier étage : actuellement, le dernier niveau - en retrait - accueille la salle du conseil d'administration et des locaux techniques. Le couronnement d'origine, un bandeau périphérique supporté par des portiques, a disparu et l'habillage actuel est en tôle ondulée, remplaçant un précédent habillage contenant de l'amiante. Il est prévu d'installer le restaurant d'entreprise à ce niveau (nouvelle façade vitrée côté Mail), sous un nouveau couronnement (avec des panneaux solaires sur ce nouveau toit plat), d'y aménager une terrasse panoramique avec bassins et jardinières.

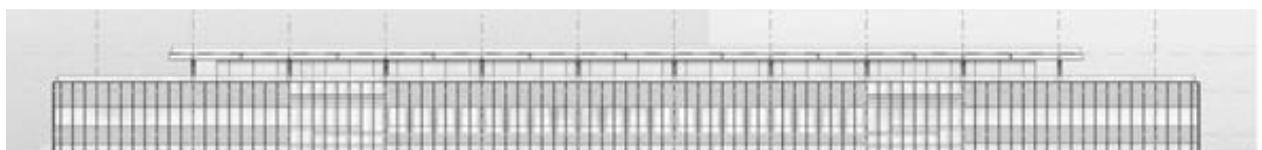
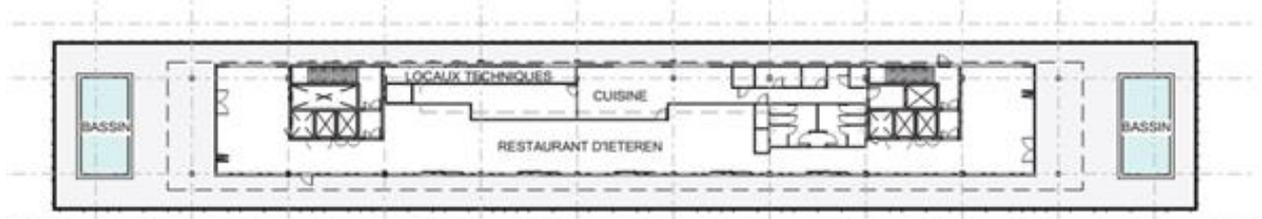


Figure 139. Élévation longitudinale du niveau 8 projeté



Élévation et plan projetés du dernier niveau (extr. du dossier de demande)

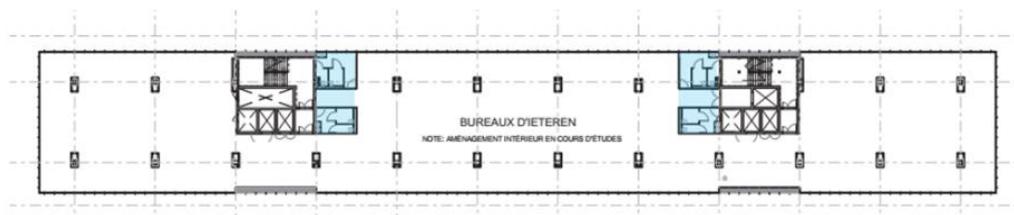
10. Remplacement complet de la sous-face : le plafond au niveau de l'actuel parking en haut du socle est constitué de plaques en fibrociment, contenant de l'amiante. Il est proposé de les remplacer par des cassettes d'aluminium anodisé, de mêmes dimensions et décor.



Vues existante et projetée de la sous-face et détail des cassettes d'aluminium proposées (extr. du dossier de demande)

S'agissant des aménagements intérieurs de la superstructure, le projet est encore à l'étude et ne fait pas l'objet de la présente demande. Il est cependant à noter que l'aménagement des bureaux avait été confié à des designers de qualité (J. Wabbes, Ch. Gevers) et que de nombreux éléments sont encore en place, notamment dans la partie dédiée aux bureaux de la direction. Une récente visite a permis de voir que la distribution intérieure de ces derniers, les placards, les sols, les plafonds et de nombreux éléments de mobilier (luminaires, fauteuils...) ont été préservés. Certains éléments ont déjà été partiellement inventoriés, notamment le déplacement - dans les bureaux des employés - des cloisons Jasinski. De manière générale, dans l'ensemble des bureaux, les revêtements intérieurs en bois sont encore en place : portes, habillages des allèges, ... Le magnifique escalier reliant les derniers niveaux s'y déploie encore.

Afin de rendre les bureaux plus flexibles, le projet regroupe les sanitaires au droit des nouveaux noyaux de circulation et l'intention est de garder l'esprit moderniste des espaces, tout en y apportant plus de souplesse et de contemporanéité.



Plan projeté d'un étage courant, avec les nouveaux noyaux de circulation et les sanitaires (extr. du dossier de demande)

Enfin, le projet vise à répondre aux défis environnementaux, notamment par la rénovation de la façade (étanchéité à l'air, isolation...), l'installation de géothermie, ... et à la mise aux normes du bâti. Afin de répondre aux normes de résistance au feu des bâtiments hauts, il est prévu le flocage intumescent sur les éléments structurels non visibles et l'ajout de panneaux de ciment pour la protection au feu entre étages. Un faux-plancher technique est à l'étude, pour améliorer l'acoustique et y passer certaines techniques (électricité, ventilation). Le chauffage /refroidissement du bâtiment sera assuré par des pompes à chaleur et de la géothermie. Des plafonds rayonnants seront placés aux étages de la tour. Le local technique se situera dans le socle au -2. D'autres renforcements, liés à la stabilité, seront peut-être nécessaires pour répondre aux normes de reprise des charges de vent par exemple.

## **AVIS**

Avant de détailler son avis sur le projet, dans son état actuel de développement, la Commission tient à saluer l'ampleur du travail déjà effectué (études, recherches, réflexions, discussions, visites...), allant de la compréhension du site aux possibles reconversions des lieux. Elle se réjouit d'emblée que le site retrouve le lien jamais démenti avec son histoire, qu'il soit réaffecté tout en conservant une part de son essence et qu'il soit revitalisé.

Elle tient également à préciser la valeur patrimoniale importante du site et fait sienne les conclusions détaillées de l'étude « *Établissements D'Ieteren – Îlot 186 – rue du Mail – rue Américaine – Rue du Prévot – Rue du Tenbosch. Étude historique et pathologique* » sur les catégories d'intérêt patrimonial et la manière dont cela doit guider le projet.

Si la CRMS encourage les objectifs du projet, elle plaide cependant, du moins pour les parties les plus significatives de l'immeuble, pour une approche moins interventionniste, visant à préserver les éléments de grand intérêt patrimonial.

Elle détaille ses remarques sur le présent avant-projet de la manière suivante.

### **Au niveau du socle du bâtiment Stapels**

La CRMS est favorable à la création d'un espace public au sein de l'îlot, actuellement très dense, et à la transformation de la toiture de l'infrastructure en jardin. Bien que comprenant la volonté de créer une bande de pleine terre le long de la rue du Mail, elle n'accepte toutefois pas la mise en retrait du **showroom**, car le jeu de volumétrie entre le socle et la superstructure fait partie de la nature même du bâtiment Stapels. Afin de pouvoir faire évoluer le site, la CRMS accepte la **démolition de la rampe**, l'accès en voiture à la toiture du socle perdant en effet son sens dans le nouveau contexte. Elle attire cependant l'attention sur l'importante modification que cela instaurera dans le déroulé de la rue et recommande de soigner tout particulièrement les raccords entre la volumétrie des parties basses et l'accès à la nouvelle place pour garantir une composition équilibrée.

La Commission demande de **conserver le showroom** à l'angle des rues Américaine et du Mail (la première esquisse du projet semblait le conserver) : la conservation doit porter sur l'entièreté du showroom, intérieure et extérieure, à savoir sa volumétrie initiale, l'exosquelette et la distance entre celui-ci et la devanture (l'intégration d'une coupure thermique est acceptée mais ne devra en rien altérer l'aspect), la structure avec tirant à l'intérieur, le vide donnant sur le -1, les circulations, les finitions et éléments de décors d'origine du showroom. La seule intervention qui pourrait être acceptée est la suppression d'une travée du show-room du côté de la nouvelle place mais cette intervention doit encore être étudiée en détail et affinée. La CRMS souscrit aussi au principe de la création d'une liaison avec la « rampe Badoux », afin de revaloriser cet élément et d'en faire un pivot attractif entre les différents espaces, et admet également l'adaptation des bureaux (second jour) au fond du showroom. Elle demande cependant de ne pas démolir les deux travées faisant la jonction entre le bâtiment de Badoux, côté rue Américaine, mais de conserver l'articulation entre les deux entités telle qu'elle existe, d'autant plus que le showroom devrait aussi être maintenu au-delà de l'angle.

Concernant le capotage du nez de dalle, la CRMS insiste aussi pour sa conservation (ou restitution si nécessaire à l'identique) au niveau du showroom, en maintenant les matériaux existants (dalles aluminium de couleur grise) de ce bandeau. Dans la demande, il est en effet proposé d'unifier le langage architectural sur l'ensemble du projet en instaurant un « trait d'union » - via le capotage du nez de dalle - sur pratiquement tout le périmètre du projet et en faisant référence à la matérialité de couleur cuivrée de la superstructure. La CRMS estime que la prolongation du capotage telle que proposée pourrait être très répétitif et qu'il n'y a pas lieu d'unifier les différentes parties (originelles et nouvelles). Elle demande que les parties de façade construites en prolongation de l'existant se démarquent de manière fine des façades Stapels, sans reproduction à l'identique.

A l'exception de la démolition du showroom et des travées rue Américaine, d'**autres démolitions** envisagées n'appellent pas de remarques :

- ✓ la démolition du pavillon d'accueil, accessible depuis le toit de l'infrastructure, permettra de dégager l'espace sous la structure et contribuera à rendre plus lisible la manière dont les deux registres s'articulent,
- ✓ la disparition de la cour anglaise du côté de la rue du Prévôt, afin de favoriser une nouvelle implantation le long de la rue,
- ✓ la démolition d'une partie des portiques : le détail du principe de reprise des charges est à fournir et à adapter compte tenu du maintien du showroom dans son implantation.

## Au niveau de la superstructure du Stapels

### A propos de l'enveloppe de la tour :

- ✓ compte-tenu de l'état sanitaire de la **façade**, de son design initial et des enjeux énergétiques actuels, la Commission accepte le remplacement intégral des éléments constituant les murs-rideaux (châssis, vitrages, allèges, profils suspendus). Tout en admettant que des modifications soient apportées aux détails (fixations, coupures thermiques, ...), elle souhaite que les nouveaux éléments reproduisent fidèlement l'aspect extérieur si caractéristique des façades Stapels notamment au niveau des détails constructifs (même teinte de gris acier pour les nouveaux profils en aluminium, vitrages, détails des cache-joints à étudier, teinte similaire à l'existant pour les allèges en verre émaillé, ...). Il n'est pas acceptable de gommer ou d'uniformiser la façade. Il est essentiel d'étudier finement chaque détail et de réaliser des prototypes à évaluer in situ,
- ✓ concernant le niveau 6, la Commission accepte le changement plein/vide entre vitrages et allèges, dont l'impact visuel est mineur à l'échelle de la façade du bâtiment (et qui, de plus, correspond à certains plans d'archives). L'usage de bureaux à cet étage semble aussi approprié. Par contre, au niveau 7, le changement en façade (rythme des fenêtres verticales) n'est pas convainquant. La Commission demande de conserver le rythme actuel (ou le cas échéant de proposer une alternative plus adaptée au langage architectural de la façade). Elle n'a en revanche pas de remarque sur la création d'une trémie intérieure,
- ✓ concernant la sous-face de la tour, la Commission accepte le changement de ces dalles vu la présence d'amiante dans le fibrociment, mais souhaite que la matérialité de ce plafond soit identique à l'origine, à savoir un matériau non métallique.

### A propos des noyaux de circulation :

La Commission estime que les interventions prévues sur les noyaux ascenseurs/cages d'escaliers ne sont pas acceptables au regard de la qualité spatiale et du principe de distribution de l'agencement des noyaux existants à l'intérieur du bâtiment. Tout en comprenant les impératifs de mise aux normes de sécurité incendie, elle demande que des alternatives soient proposées pour maintenir en l'état ces deux circulations verticales. Elle demande également que l'aspect des façades existantes soit conservé au niveau des noyaux de circulation, ce qui signifie d'une part maintenir la dissymétrie entre les façades à rue et en intérieur d'îlot et, d'autre part, de conserver les vitrages et brises-lames identiques à l'existant.

### Mise en conformité des planchers, de la structure portante et des techniques spéciales :

De nombreuses techniques existantes devront être ajustées, renouvelées, voire modifiées : résistance au feu des structures, amélioration acoustique des locaux, mise aux normes des systèmes électriques, nouveau système de ventilation et de chauffage. Au stade de la demande d'avis préalable, le dossier ne fournit pas suffisamment de détails pour se positionner sur l'impact des solutions proposées (par ex. plafond rayonnant placé trop bas par rapport aux hauteurs de vitrages ?). La CRMS demande de fournir des plans et des détails pour l'intégration qui devront s'inscrire dans le respect du bâtiment, tant à l'intérieur qu'au niveau de son enveloppe.

### Modification du profil du dernier étage et de sa toiture :

La Commission est favorable à cette revalorisation appropriée du toit-terrasse historique, qui s'inspire largement de l'esprit de la toiture d'origine et améliore l'esthétique du bâtiment avec ce nouveau couronnement.

### Aménagements mobiliers intérieurs

L'adaptation des bureaux en vue de leur nouvel usage et de leur modularité tels que souhaité peuvent être acceptés. Cependant, vu la qualité des éléments mobiliers (immobilier par destination et mobilier

encore présent), il est demandé de conserver in situ les divers aménagements relevant du patrimoine en distinguant :

- ✓ les bureaux de la direction (étage 6) qui semblent, dans l'état actuel des connaissances, avoir conservé tout leur aménagement, allant de la distribution des lieux aux détails des luminaires ou du mobilier. De même, l'escalier à claire-voie du 7<sup>e</sup> étage est remarquable. Il est indispensable de conserver ces éléments à leur emplacement,
- ✓ dans d'autres parties, beaucoup d'éléments originaux de qualité sont encore présents (cloisons, portes et poignées, habillage des allèges) mais sont plus répétitifs. Ils pourraient être déplacés et réutilisés dans un nouvel agencement des bureaux, tout en conservant leur fonction, afin de garder l'esprit des lieux.

Le dossier – peu abouti à ce stade - devra être approfondi et affiné sur la question des intérieurs. Il devra par exemple préciser la conservation en place, le démontage ou la réutilisation des cloisons, portes et autres mobiliers intégrés au sein du bâtiment. La CRMS insiste sur le maintien des bureaux de la direction comme espaces-témoin, vu leur grande valeur et l'exceptionnelle conservation des lieux, grâce très probablement à l'attachement familial manifeste pour les lieux.

Concernant le déplacement de l'auditorium, la Commission se rend compte de la difficulté d'en déplacer l'ensemble vers un lieu plus accessible pour le public. Elle demande de réfléchir aux possibilités de réutilisation qui permettra de conserver les éléments de décor pertinents au sein du nouvel espace événementiel.

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [atotelin@urban.brussels](mailto:atotelin@urban.brussels) ; [ahellebois@urban.brussels](mailto:ahellebois@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;