

Mission d'auteur de projet relative à l'aménagement des abords et la définition d'une vision urbaine pour le socle de l'IT Tower

OFFRE

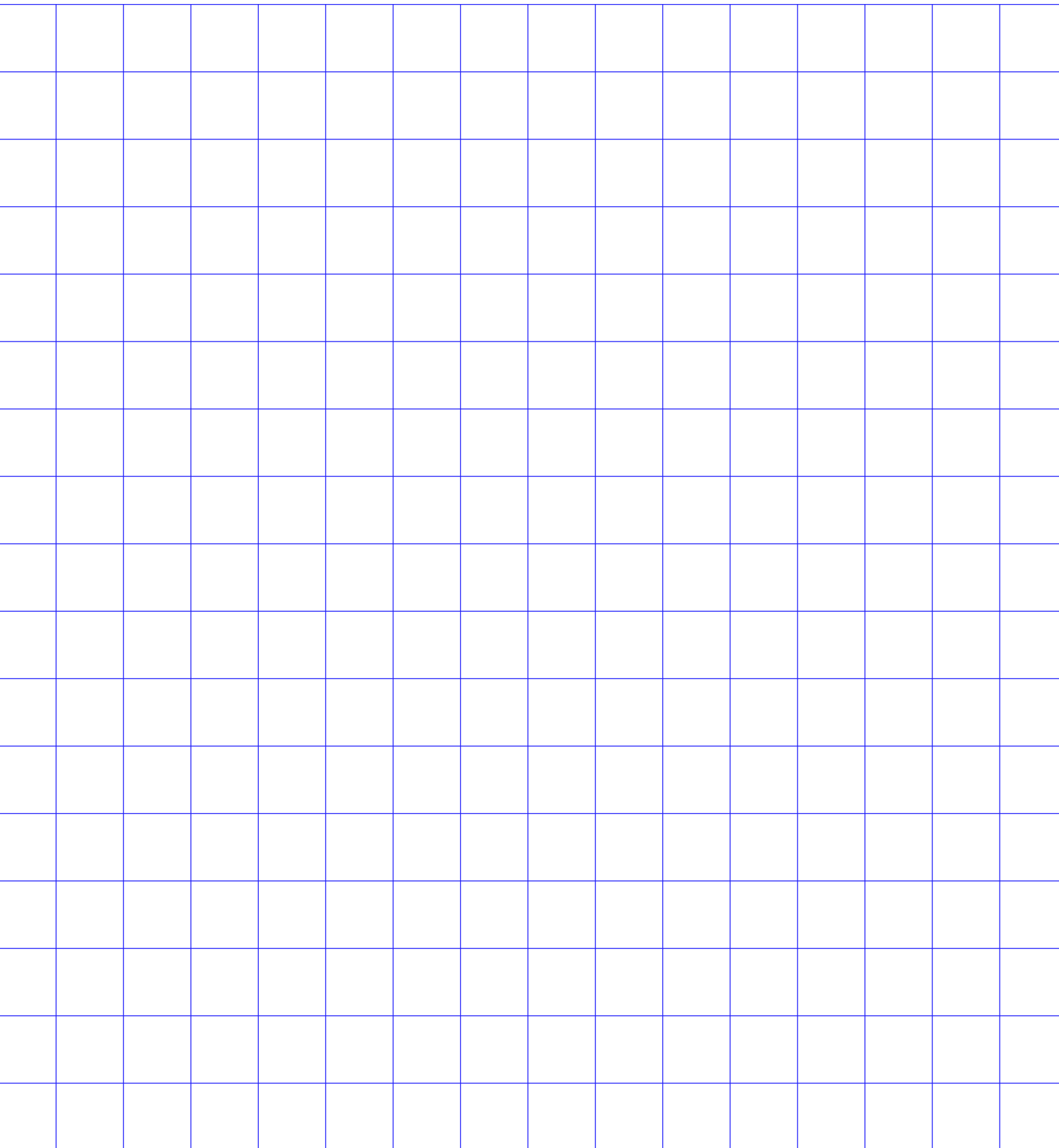
Architecture - Paysage
VVV

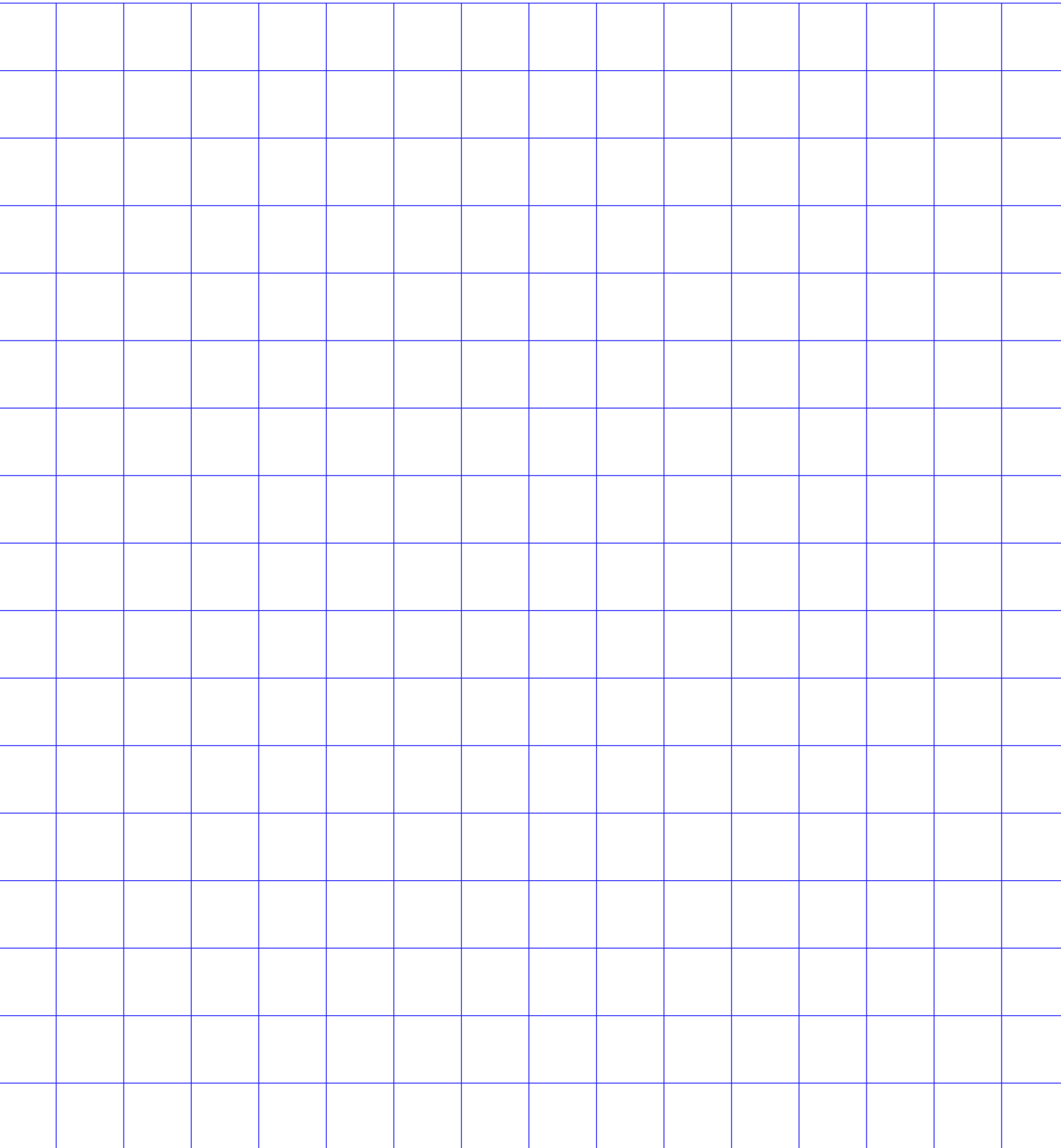
Maitrise d'ouvrage
Tower-Bel
Par Alides Reim &
Whitewood Operations
pour Cityforward

Date
8 mai 2026

IT TOWER

VVV





DOCUMENT A
NOTE DE PROJET

UN NOUVEAU SOCLE POUR L'IT TOWER

Par essence, une tour est la possibilité de démultiplier le sol d'un parcelle en autant d'étages que possible. Dans cette exercice de superposition, deux lieux sont particuliers parce qu'ils terminent ce système, le toit et le rez-de-chaussée. Cette note présente notre proposition de rénovation du socle de la IT Tower située avec Louise. Elle parcourt les grands thèmes suivants : retrouver une adresse métropolitaine, re-donner une image de marque à l'entrée de la tour, repenser le socle comme une interface avec la ville, le tout dans l'optique d'un projet durable, élégant et ambitieux.

ENTRE LE BOIS ET L'ABBAYE

L'IT Tower (anciennement ITT pour International Telegraph and Telephone), construite entre 1968 et 1971 par Walter Bresseleers, s'implante sur un boulevard historique majeur de la métropole bruxelloise. A cette époque, la ville qui a accueilli l'exposition universelle une décennie avant, est en pleine croissance. Elle se tertiarise et s'internationalise. De nombreux sièges d'entreprise s'installent et cherchent un cadre paysager qui évoque à la fois prestige et modernité. Ainsi l'IT Tower, une des plus haute tour de la capitale, trouve place sur une parcelle d'angle, le long de la prestigieuse Avenue Louise, au croisement avec le parc de l'Abbaye de La Cambre.

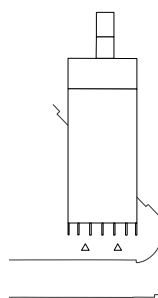
Aujourd'hui, le socle a subi plusieurs adaptations mais ne présente pas une adresse claire attendue pour un édifice de ce gabarit. Certes, le lobby est beau, généreux et présente des vues vers l'abbayes, mais il est déconnecté de l'espace public et n'offre pas d'accès PMR. Le rez-de-chaussée a peu de visibilité depuis le trottoir vieillissant, caché derrière des grilles et des haies.

La rénovation du socle de la tour est un projet ambitieux pour la métropole bruxelloise : trouver de nouveaux liens entre deux espaces majeurs, les jardins de l'Abbaye et le Bois de la Cambre, réaménager des espaces pour plus d'interactions entre les habitants, promeneurs et usages ou fonctions de la tour : un espace où on se rend, un espace où on peut rester. La tour retrouve alors une nouvelle adresse franche vers l'Abbaye, dans une relation logique aux grandes structures ouvertes de la ville. En relation avec le parvis le plus large de la tour, une galerie double hauteur accueille les visiteurs. Elle prend la longueur de la première trame structurelle et permet de nouvelles connexions et interactions entre intérieur et paysager extérieur.

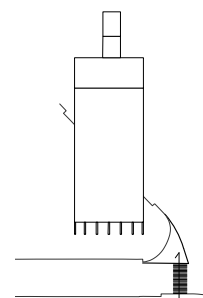
Le projet trouve la juste valeur entre un aménagement réalisé par un maître d'ouvrage privé qui prend une ambition plus forte et plus publique en s'adressant le plus largement possible à tous. Qui plus est, l'ambition pourrait être partagée par le public dans le cadre d'une rénovation de l'espace public. Dans cette optique, d'autres "win-win" sont possibles : réclamer la voirie tourne à droite comme espace public et non comme espace pour la voiture, agrandir l'espace public et réaliser une connexion directe entre l'Abbaye, le parvis et plus loin le Bois de la Cambre. C'est un projet qui peut être possible si on associe les acteurs publics et privés ensemble. Il est illustré dans les pages suivantes, comme un scénario qui pourrait être exploré, mais le projet proposé fonctionne également sans cette extension.



IT tower - un lieu pivot entre l'Abbaye et le Bois de la Cambre
activer le pied et le sommet de la tour



une épaisseur comme entrée



une possible extension du parvis



vue du parvis de la tour depuis l'avenue Emile De Mot

UN PAYSAGE AU PIED DE LA TOUR

La modernité livre de plus beaux exemples de projet de sol. Bresselleers, l'architecte de l'IT Tower, s'est inspiré du Seagram Building de Mies Van Der Rohe dont la relation du socle avec le parvis en granit est particulièrement raffinée. L'IT tower a par contre aujourd'hui une relation « encombrée » avec l'espace public environnant. Pourtant, la nature de tour et sa position sur une parcelle triangulaire offre l'opportunité d'un projet ambitieux. A l'image d'un parvis, un travail sur la topographie du sol, la végétation et les usages peut « redonner une adresse » et une identité forte à la tour.

PROJET DE SOL

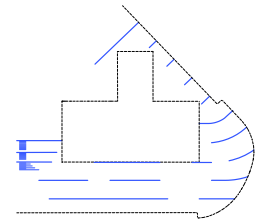
Le projet marque la légère topographie existante qui descend depuis l'avenue Louise vers l'avenue Emile De Mot par une série de lignes en béton poli, qui marquent la pente et accompagnent les différentes entrées depuis l'accès parking sur l'avenue Louise, vers la grande entrée face au parvis. Ces lignes reprennent la trame de la structure des poteaux de la tour. Le sol est unifié entre ces lignes par des briques beiges posées dans un calepinage qui permet des gradients entre des parties très minérales, poreuses et végétales. Ce sol, qui renvoie à des sols emblématiques modernistes (Ancien siège de la BBL à Trône), se prolonge complètement dans une grande galerie à l'intérieur de la tour : intérieur et extérieur ne font qu'un. Les côtés de la tour sont dégagés au profit de mouvements de sols en topographies, qui sont si possible végétalisés : l'entrée est démontée et remplacée par un remblai planté ; la jonction avec le voisin De Mot 9 devient un grand gradin qui mène à une terrasse en surplomb de l'abbaye prise dans un écrin de végétation ; l'espace de livraison à l'arrière devient une cour ouverte pour un rez traversant.

CONTINUITÉS VÉGÉTALES

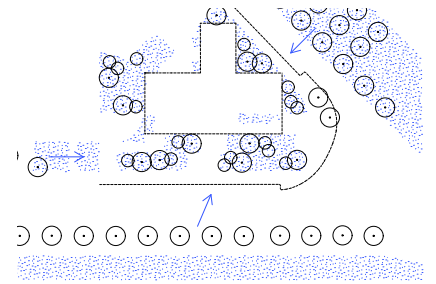
La nouvelle végétation du parvis prolonge simplement celles existantes des jardins de l'Abbaye, des plantations ornementales de l'avenue Louise et des espaces de jardins devant les bâtiments de l'Avenue De Mot. Le piéton circule alors entre ces différents massifs plantés, qui depuis le trottoir, s'élargit via le système de lignes, vers le grand hall d'entrée de la tour. Les massifs captent l'eau de pluie, favorisent la biodiversité, créent un îlot de fraîcheur, génèrent des effets de poches plus ouvertes ou plus intimes en lien avec le socle. Ces continuités végétales renforcent les connexions entre les espaces majeurs (Abbaye, Bois de la Cambre) et font surtout du parvis un lieu où il fait bon de rester. La végétation se prolonge à l'intérieur de l'entrée de la tour sous forme de grands bacs plantés ou de végétation en pots.

NOUVEAUX USAGES

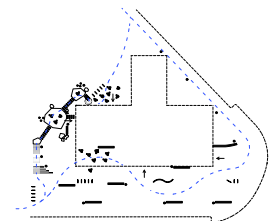
Pour renforcer l'attractivité du socle de la tour, une série d'aménagements favorisent la déambulation et la rencontre. De grands bancs en béton s'insèrent sur les lignes, entre les arbres ; des objets en métal colorés se posent ici et là (lampadaires, jeux, rateliers vélos). Ces mobiliers sont dessinés avec soins dans l'esprit de cette architecture des années 60/70. Les différents sous-espaces entre les parties plantées sont propices à étendre l'activité de la tour vers l'extérieur (café, restaurant). Enfin, sur le flanc est, l'ancien escalier est simplifié au profit d'un gradin planté. On y trouve au sommet une terrasse ouverte sur un café qui peut prendre place de ce côté de la tour.



marquer la topographie



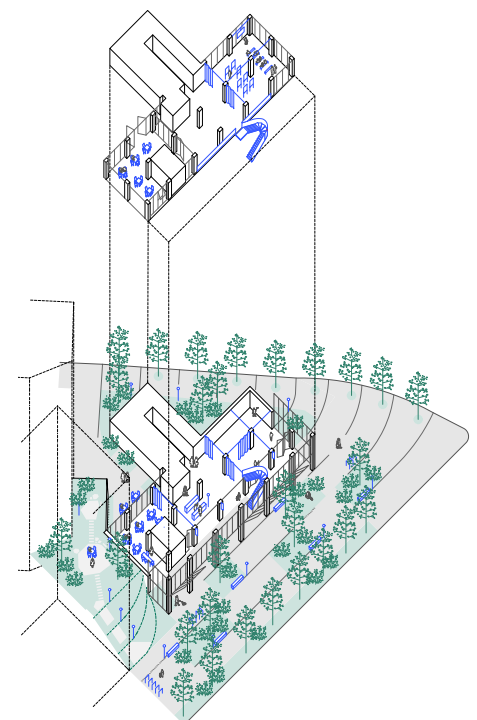
continuité végétale : les jardins, l'Abbaye, Louise



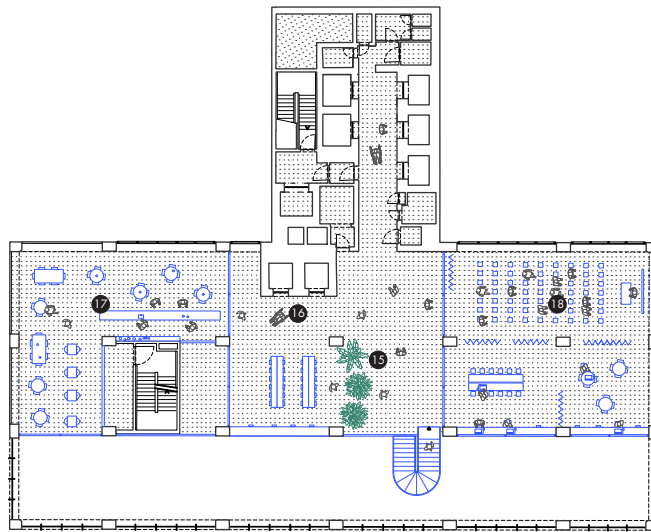
activer les lieux



le parvis en lien avec le socle de la tour



axonomie du projet



LEGENDE

- 1 parvis minéral
- 2 parties plantées
- 3 bandes en béton / filet d'eau
- 4 lampadaire et bancs
- 5 gradin vers terrasse haute
- 6 galerie / hall d'entrée (260m2)
- 7 espaces de terrasse
- 8 surface commerciale 1 (200m2)
- 9 surface commerciale 2 (170m2)
- 10 lobby (140 m2)
- 11 ascenseurs
- 12 cour intérieure
- 13 talus planté
- 14 rampe parking et accès piétons
- 15 lobby en mezzanine (140m2)
- 16 ascenseurs parkings > R+1
- 17 surface commerciale 4 (170m2)

plan du R+1



plan du R0 avec projection des espaces extérieurs

échelle 1/500e

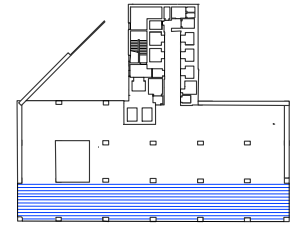


UNE GRANDE GALERIE

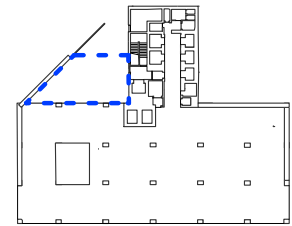
En continuité avec ce parvis métropolitain rénové, les espaces du socle sont transformés : le rez-de-chaussée et le premier étage, voire le niveau -1. En coupe, la double hauteur de la galerie offre de nouveaux usages potentiels, avec des vues sur le parvis.

UNE GALERIE COMME NOUVELLE ENTRÉE

La galerie organise l'entrée en double hauteur dans la première trame structurelle de la tour - un espace « in between », qui articule l'intérieur et l'extérieur. Cet espace distribue également avec plus de lisibilité les flux des différents publics de la tour. Il étend les activités du parvis, sert de terrasse, de meeting point, de lieu pour organiser des événements, de lieu d'exposition etc. Il distribue les nouvelles fonctions du socle : fitness, café, restaurant, services de proximité, espaces de coworking ou de conférence et le lobby de la tour proprement dit. Chacune des fonctions est orientée vers ce grand hall, l'active et permet des vues généreuses vers les alentours. Elles trouvent des liens avec les nouveaux aménagements extérieurs : grand hall ouvert sur le parvis, rez-de-chaussée traversant vers une cour arrière, petit espace extérieur en surplomb de l'Avenue Louise, grande terrasse avec vues vers l'Abbaye. Le grand hall, couplé à un escalier et la conservation des ascenseurs qui relie le R+1 aux parkings, permet un éventail de flexibilité au niveau des flux et des aménagements des espaces intérieurs. Les schémas ci-contre illustrent la haute modularité que permet cette organisation autour de la galerie et du parvis. L'emprise du grand hall est aussi adaptable. Une possibilité serait également de transformer une série d'espace de stationnement au R-1 pour les convertir en fonction dédiée au public comme un fitness ou une petite salle de projection.



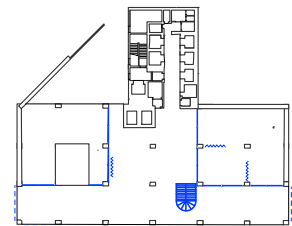
une grande galerie



désenclaver le rez

DES DISPOSITIFS

Des aménagements intérieurs simples permettent de donner des qualités aux espaces du socle et des niveaux d'intimité plus ou moins importants. Ils trouvent échos, dans leur forme à une architecture héritée des années 60, entre éléments précieux ou plus bruts : escalier hélicoïdal, sol en brique, grands ouvrants de façade en métal, cloisons vitrées en bois, garde corps en métal, grands luminaires suspendus, plantes intérieurs qui poursuivent le paysage du parvis, assises en béton poli... Ces différents dispositifs (panneaux, mobiliers) permettent une grande flexibilité dans l'agencement des espaces intérieurs, mais surtout, ils donnent une identité très forte au hall et à la tour. Ils sont illustrés page suivante en mettant en lien la maquette avec des références qui parlent de cet univers d'un héritage moderne.



des dispositifs de séparation des flux et usages



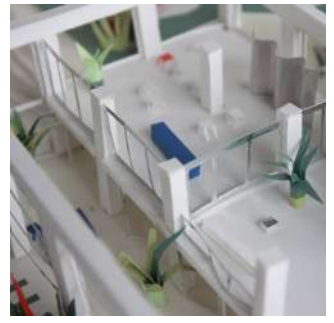
une grande galerie



grandes fenêtres en guillotine et ouvertures sur le parvis



cloisons de séparation vitrées



grand hall sur double hauteur



escalier pour lier la double hauteur



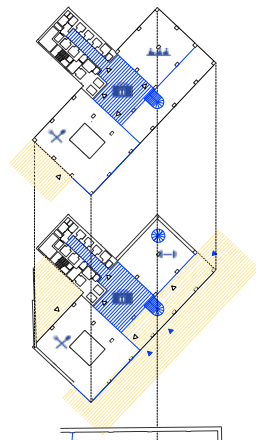
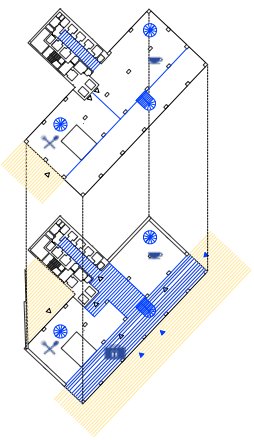
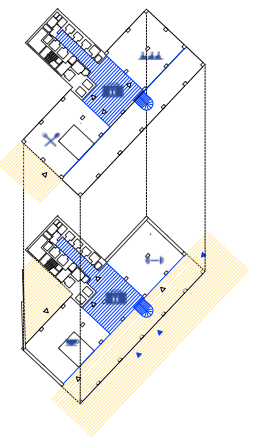
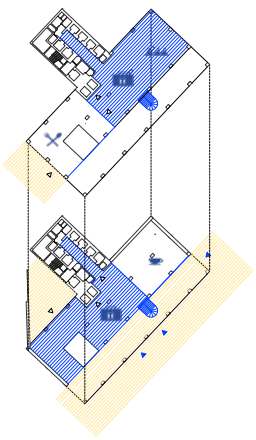
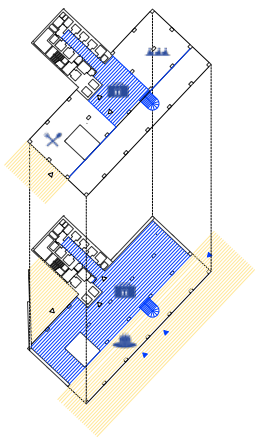
continuité et discontinuités des matériaux au sol



terrasse plantée



des "dispositifs" pour séparer les espaces intérieur et extérieurs qui s'inspirent de l'héritage moderniste



scenario 1

R1 restaurant - 200m2
lobby - 125 m2
coworking - 170m2
R0 galerie - 260m2
lobby - 500m2

scenario 2

R1 restaurant - 200m2
lobby - 300 m2
R0 lobby - 342 m2
café - 175 m2

scenario 3

R1 restaurant - 200 m2
lobby - 140 m2
coworking - 170 m2
R0 café - 200 m2
lobby - 140 m2
fitness - 170 m2

scenario 4

R1 R0 deux fonctions en duplex
galerie comme lobby

scenario 5

R0 galerie réduite - 160m2
R-1 fitness

DURABLE, ÉLÉGANT

NOBLESSE DES MATÉRIAUX

Le matériau utilisés pour composer le nouveau socle de la tour est une brique de teinte beige. A l'instar des références des socles modernistes (Seagram Building, Bâtiment BBL) en granit ou travertin, la brique est un matériaux qui a une forme de noblesse (fabrication, échelle, durabilité), qui peut être calepinée, qui est facile à poser et à remplacer. Le calepinage de pose et son format plus petit qu'une dalle en pierre permet différents gradients d'intensité minérale/végétale, d'infiltrer l'eau et de laisser pousser la végétation. Une série de ligne en béton poli architectonique sert de filet d'eau et souligne, contraste la brique. Ce revêtement en brique est prolongé à l'intérieur du socle en complète continuité avec l'espace public.

UN ESPACE POUR TOU.TE.S

Le nouvel espace public est accessible, ouvert et à destination de tou.te.s. Une série d'objets ponctuent l'espace urbains et permettent le jeu, la résidence et l'attractivité. Les genre et âges sont mêlés et le mobilier participe à cette mixité. La sécurisation de l'espace sera très importante et une réflexion sur l'éclairage pourra être menée en lien avec l'éclairage de la grande galerie intérieure (lanterne sur l'espace public).

UNE PALETTE VÉGÉTALE DIVERSIFIÉE

En harmonie avec le choix des revêtements de sol, une palette végétale aux tons sobres, est sélectionnée à la fois dans un esprit d'élégance nordique et adaptation au changement climatique :

- sélectionner des espèces appartenant au même biotope, pour créer une continuité écologique et caractériser l'identité du lieu ;
- diversifier la palette des arbres par des essences locales et indigènes issues des milieux bruxellois, qui peut s'acclimater à des milieux plus ombragés (ombre de la tour);
- diversifier la végétation par l'insertion d'une strate basse en pied d'arbre elle aussi résistante au milieux ombragés, à l'humidité, à la sécheresse et au piétinement ;
- choisir des essences qui favorisent la biodiversité ;
- choisir des essences nécessitant peu d'entretien et pouvant s'adapter aux effets du changement climatique.

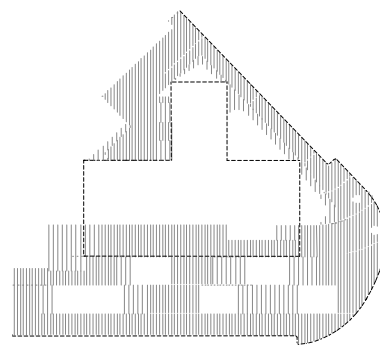
Une série d'arbre peuvent être plantés également sur la partie sur parking côté Avenue Louise moyennant un choix d'arbre avec un système racinaire qui peut s'étendre dans la longueur et la mise en oeuvre de géotextiles appropriés. Il faudra bien vérifier la faisabilité de la toiture extensive sur la dalle/entrée de parking (étanchéité, charge)

UN ESPACE POREUX, AMBITIEUX POUR LA GESTION DE L'EAU

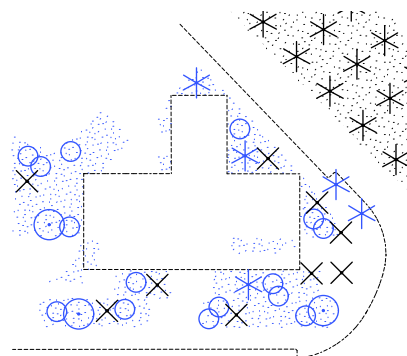
Un premier dimensionnement des ouvrages de gestion de l'eau a été réalisé dans l'ambition d'infiltrer un maximum les eaux de pluie qui ruissellent sur la parcelle, pour diminuer les rejets à l'égout et leur saturation consécutive (ambition de temps de retour TR100). La différence de topographe et les filets d'eau (lignes) du plan de sol permettent de guider les eaux de ruissellement vers les parties plantées et des noues paysagères qui infiltrent directement l'eau dans le sol. Pour les eaux s'écoulant sur les parties "trottoir" celles-ci s'écoulent dans les avaloirs mais une étude sur les pentes pourrait aussi permettre d'infiltrer cette surface de ruissellement dans les massifs drainants. Les parties sur dalles (grande terrasse au R+1) sont réalisées comme des terrasses intensive : l'eau y est récoltée et permet de nourrir les plantations, un trop plein évacue ces eaux au cas où. Enfin, l'eau qui s'écoule sur les parties en pente de l'entrée du parking et sur la toiture de la tour pourrait être réutilisées dans des citernes pour l'eau grise du bâtiment et/ou, le cas échéant un trop plein pourrait aussi être connecté aux massifs plantés sur le parvis.

DES ÉLÉMENTS RECYCLÉS

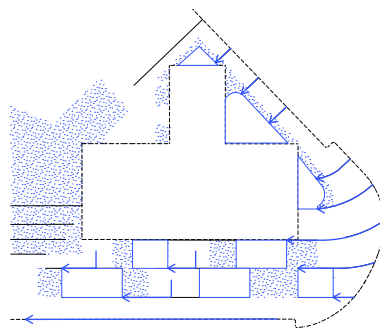
Le projet ambitionne de réutiliser ou réemployer autant que possible les matériaux présents in situ, et ce dans un objectif de durabilité. Un inventaire de ces objets de réemploi est déjà dressé à ce stade : les dalles en béton au dessus de l'entrée de parking, dans l'allée de l'actuel restaurant, quelques pavés en porphyres, des balustrades. Le réemploi « as such » de ces objets sur site (par exemple sur la terrasse du parking à l'extérieur) est un revendication d'économie qui se traduit dans une esthétique nouvelle (grande terrasse sur l'entrée de parking). En terme de plantations et de sols, certains arbres existants sont maintenu et on vise un solde de mouvement de terre nul.



gradient de matériaux



plantations - strates basses et haute



gestion de l'eau



des effets de "poches"

strate arbustive



Chêne vert
Quercus ilex



Erable champêtre
Acer campestre



Tilleul à petite feuilles
Tilia cordata



Merisier
Prunus Avium



Poirier d'ornement
Pyrus communis

strate basse / plantes lobby



Scolopendre
Asplenium scolopendrium



Euphorbe petit-cyprés
Euphorbia cyparissias



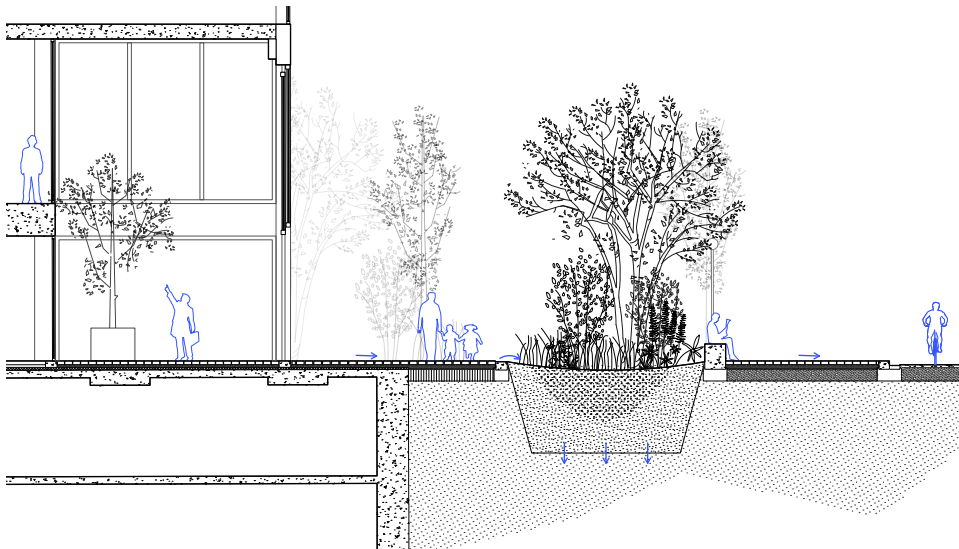
Fougère mâle
Dryopteris filix-mas



Campanule à bouquets
Campanula glomerata



Monstera d'intérieurs
Monstera deliciosa



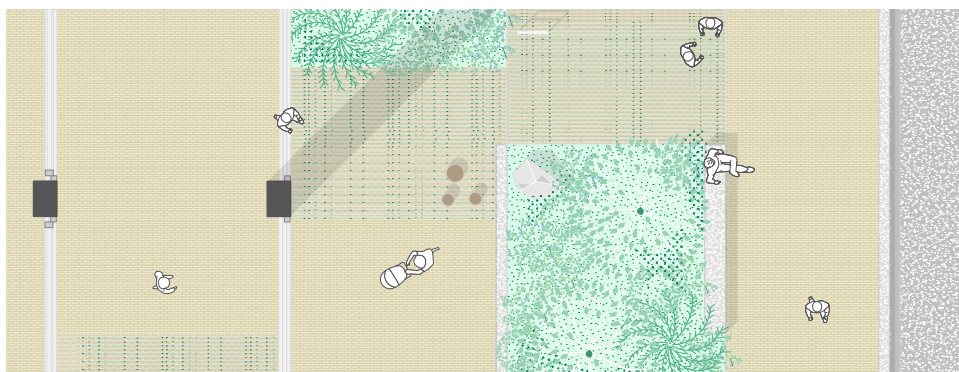
pavés prophères



éléments en béton



dalles de terrasse



coupe technique et détail de matérialité

matériaux in situ à réutiliser

Avenue des Arts, 24
1000 bruxelles
info@vvvarchitectes.be

