

VILLE DE BRUXELLES
M. G. MICHIELS
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 23V/12
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2302/523
Annexe : 1 dossier comprenant 15 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Vallée, 51. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une maison de maître et la construction d'un immeuble de logements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
Dossier traité par G. Van Nerom

En réponse à votre courrier du 5 juillet 2012 sous référence, réceptionné le 10 juillet dernier, nous vous transmettons l'avis formulé par la CRMS en sa séance du 18 juillet 2012, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise le remplacement d'une maison de maître par un immeuble de logements et de bureaux. La CRMS déplore la démolition de la maison car celle-ci présente une valeur intrinsèque réelle et pourrait être réaffectée en un ou plusieurs logements de qualité. Par ailleurs, la Commission ne peut approuver le projet de reconstruction tel qu'il se présente actuellement, en raison de :

- son effet préjudiciable sur le patrimoine classé situé à proximité directe (et, notamment, la très belle façade arrière avec loggia trilobée de l'hôtel Max Hallet de l'architecte Victor Horta),
- l'impact urbanistique négatif des dérogations au RRU qui sont demandées en raison de l'emplacement stratégique de l'immeuble par rapport au Jardin du Roi et au débouché de la rue du Buisson qui le borde,
- la construction d'un parking souterrain de deux niveaux sous la totalité de la parcelle.

Au cas où cette opération immobilière serait poursuivie, les plans devraient, au minimum, être améliorés sur ces aspects, dans le respect des règlements urbanistiques en vigueur.

Réalisée en 1924 en style Beaux-Arts selon les plans de l'architecte Paul Picquet, la maison est un des derniers témoignages de la première urbanisation de ce côté du Jardin du Roi. Rénovée dans les années 1980 ; elle a conservé sa disposition en plan ainsi que sa volumétrie originales, y compris l'arrière maison réalisée en 1927. Sa cage d'escalier ainsi que les belles pièces en enfilade du premier étage présentent une valeur intrinsèque incontestable. Ses caractéristiques ainsi que sa situation urbanistique permettraient aisément de la réaffecter en un ou plusieurs logements de haut standing.

Le projet prévoit de remplacer la maison de maître par un immeuble de logements et de bureaux R+8, équipé d'un parking souterrain de 18 emplacements. La nouvelle construction serait en dérogation au RRU pour ce qui concerne la profondeur de la bâtisse, les saillies en façade avant ainsi que la toiture. Ces dérogations sont d'autant moins acceptables qu'elle occuperait une position très en vue au débouché de la rue du Buisson, à partir du Jardin du Roi et à proximité directe de plusieurs biens classés.

Pour rappel, la parcelle est en effet située dans l'îlot délimité par les rues de la Vallée, du Lac et par l'avenue Louise. Elle est comprise dans la zone de protection de la maison Art Nouveau due à E. Blérot et située 40, rue de la Vallée (classée par AR 10/10/2002). A l'arrière, le bien se situe dans l'axe de l'hôtel Max Hallet de V. Horta, et notamment de sa belle façade arrière avec la loggia trilobée. L'impact visuel du nouvel immeuble, tant à l'avant qu'à l'arrière, est donc considérable et le bâtiment requiert un traitement particulièrement attentif. Le projet devrait donc absolument être amélioré sous tous ces aspects

Enfin, et contrairement aux dispositions du RRU, la superficie bâtie du parking serait étendue à 100% du terrain. Outre le fait qu'il s'agirait d'une intervention compliquée (et coûteuse), cette atteinte à l'intérieur d'îlot irait à l'encontre d'une gestion durable (surface imperméable), en particulier à proximité des jardins de plusieurs maisons classées. L'étroitesse de la parcelle demande, en effet, la mise en œuvre d'un ascenseur de voitures et d'une chaîne de transport permettant de garer 9 véhicules à chacun des deux niveaux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

pour la Présidente absente
A. DE SAN, membre de la CRMS