

S.P.R.B. – B.D.U.
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf : 14/pfd/555334
N/Réf. : GM/KD/SJN-2.115/s.590
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue du Vallon, 6-10.
Démolition de trois immeubles néoclassiques et d'un entrepôt, construction d'un complexe de 29 logements.
Demande de permis d'urbanisme (dossier traité par Mme S. Buelinckx – D.U.).
Avis de la CRMS

En réponse à votre lettre du 23 juin 2016, sous référence, reçue le 23 juin, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par l'Assemblée en sa séance du 6 juillet 2016.

La demande porte sur la démolition de trois immeubles néoclassiques qui figurent à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Commune et sur celle d'un ancien atelier en intérieur d'îlot. Ces biens se situent à proximité directe de la maison Art nouveau classée, sise rue du Vallon, 26. Le projet prévoit à leur emplacement la construction d'un complexe de 29 logements répartis en deux immeubles, à front de rue et en intérieur d'îlot.

Contexte urbanistique (extrait de l'Inventaire du patrimoine)

La rue du Vallon constitue la liaison entre la chaussée de Louvain et la rue Hydraulique, tracée en 1901 sur l'impasse du Vallon et sur l'allée des Canards. L'histoire de la rue et des îlots compris entre la rue Marie-Thérèse, la chaussée de Louvain, la rue du Vallon et la rue de la Charité, a été profondément marquée par le développement de la coopérative de l'*Union économique*. Fondée en 1890, l'*Union économique* établit son siège au n° 27 rue du Vallon dès 1904. De 1903 à 1964, son extension fut constante.

Entre 1979 et 1982, un imposant immeuble pour les Habitations à Bon Marché a été construit en remplacement de ceux de l'*Union économique*. Cet immeuble suivi par d'autres a vu le gabarit moyen de la rue augmenter petit à petit et le visage du centre de la Commune se dénaturer progressivement. Un bâtiment postmoderne construit dans les années 90 constitue le bâtiment le plus haut dans la rue.

Pourtant, hormis ces constructions, l'ordonnance néoclassique domine encore largement le quartier comme en témoigne l'« *Etude sur la patrimoine néoclassique à Bruxelles* », de M. Ch. Loir (réalisée pour le compte de la CRMS en 2014).

Quant aux trois maisons néoclassiques vouées à la démolition, seuls les rez-de-chaussée des n°s 8 et 10 ont été transformés dans les années 50 pour les anciennes imprimeries Rossel. La configuration néoclassique des étages est restée intacte. Quasi identiques, ces maisons forment un ensemble architectural de belle facture. Le n°10 a été surhaussé en harmonie avec le vocabulaire néoclassique de l'origine du bâtiment.

Projet

Le projet prévoit la démolition pure et simple des trois maisons à front de rue et d'un entrepôt artisanal en intérieur d'îlot. 29 logements seraient reconstruits à leur emplacement. Le gabarit serait de R+7 à front de rue et de R+3 en intérieur d'îlot. Un parking souterrain serait construit sous la totalité de la parcelle avec des zones de jardin en surface.

En ce qui concerne l'expression architecturale du bâtiment, le rez-de-chaussée serait quasi aveugle (entrée garage, entrée piétonne cachée par une grille d'accès, local pour vélos/poussettes, etc.) constituant ainsi une interface particulièrement peu qualitative avec la rue.

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur la démolition des immeubles néoclassiques qui font pleinement partie de la trame urbanistique du centre de Saint-Josse. Ces maisons pourraient aisément être rénovées et réhabilitées en logement. Les n°s 6 et 8 pourraient être surhaussés comme le n°10, le cas échéant.

En revanche, la démolition de l'atelier permettrait de dégager l'intérieur d'îlot et de rétablir des conditions de vie agréables pour les habitants. L'intérêt de cet entrepôt devrait néanmoins être documenté au préalable.

Enfin, la CRMS rappelle que les immeubles élevés existants dans la rue constituent des opérations immobilières des années 80 à 90 ayant fait table rase du contexte patrimonial et urbanistique environnant. Ces immeubles ne sont en aucun cas la référence à suivre.

De manière générale, il convient de respecter une juste proportion entre la hauteur des immeubles et la largeur de la rue. Poursuivre le surhaussement du gabarit moyen, voire le plus élevé, du quartier serait préjudiciable aux habitants eu égard à la densité déjà très élevée dans le quartier.

De manière générale, la Commission invite la Commune à rester attentive au patrimoine néoclassique qui caractérise encore l'essentiel de sa trame urbaine.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

S. DE BORGER
Vice-Président

Copies à : S.P.R.B. - D.M.S. : Mme I. Leroy ;
S.P.R.B. - D.U. : Mme S. Buelinckx.