

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

V/Réf. : 23V/12  
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2302/560  
Annexe : 1 dossier comprenant 15 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Vallée, 51. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation et le surhaussement d'une maison de maître – nouveaux plans. Demande d'avis de la Commission de Concertation.  
*Dossier traité par G. Van Nerom*

La maison concernée par la demande a été réalisée en 1924 en style Beaux-Arts selon les plans de l'architecte Paul Picquet. Rénovée dans les années 1980 ; elle a conservé sa disposition en plan ainsi que sa volumétrie originales, y compris l'arrière maison datant de en 1927.

La parcelle 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.

Le bien avait fait l'objet d'un projet de démolition et de reconstruction en 2012. En sa séance du 18 juillet 2012, la CRMS s'était opposée tant à la démolition de la maison qu'au projet d'immeuble prévu en remplacement. Depuis, le projet a été réorienté et il est actuellement prévu de conserver et de surhausser la maison existante, moyennant les interventions suivantes :

- × remplacer la toiture à la mansart par un volume vitré,
- × au-dessus de celui-ci, ajouter trois niveaux supplémentaires dans le plan de la façade ainsi qu'un niveau en retrait ; les nouveaux espaces seraient réalisés à l'arrière d'une façade entièrement vitrée et encadrée dans un élément en pierre,
- × réaménager les trois niveaux de la maison conservée, notamment par le cloisonnement de la cage d'escalier principale et par l'ajout de nouvelles circulations verticales,
- × réaliser un niveau de parking souterrain sur l'ensemble de la parcelle, accessible par un ascenseur pour voitures installé dans le jardinet qui s'étend devant la maison.

Le programme comprend des espaces de bureaux au rez-de-chaussée, un appartement duplex au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage ainsi qu'un logement triplex équipée d'une toiture terrasse, aménagé au quatre derniers niveaux.

En 2012, la CRMS avait demandé de préserver les perspectives sur la rue de la Vallée depuis le Jardin du Roi, site classé, de diminuer l'impact du projet sur le patrimoine situé à proximité directe et d'en revoir les incidences sur le plan urbanistique. En particulier, elle demandait de rester attentif à la cohérence urbanistique de la rue de la Vallée dans sa partie basse vers le square de Biarritz et comprenant la maison classée située au n° 40. Dans cet objectif, elle conseillait

d'envisager la conservation du n° 51 au vu de sa valeur intrinsèque et de le transformer en un ou plusieurs logements.

A l'examen des nouveaux plans, il s'avère que la nouvelle mouture du projet ne répond pas plus que la précédente à cette attente puisque le gabarit de l'immeuble resterait inchangé et que le surhaussement se ferait sans pour autant préserver la valeur intrinsèque de la maison. Seule sa façade avant semble pouvoir être conservée car les interventions structurelles exigées pour la reprise des descentes de charges entraîneraient, de fait, le remplacement de la structure existante. Quant au traitement vitré noir prévu pour la surélévation, il serait en décalage total avec l'architecture de la maison et du front bâti, ce qui est d'autant moins acceptable que la parcelle occupe 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. Bien que les nouveaux plans tablent sur la conservation de la façade existante, ils ne constituent donc pas une amélioration du projet, ni sur le plan architectural, ni du point de vue urbanistique.

La CRMS préconise dès lors de limiter le surhaussement à un ou deux niveaux supplémentaires et de caler la nouvelle hauteur sur celle de l'immeuble de droite. Ceci semble tout à fait envisageable dans la mesure où la surélévation proposée par le projet viserait à la création de seulement un logement supplémentaire. On remarquera aussi que l'immeuble mitoyen situé à gauche de la maison concernée constitue une exception urbanistique dans le front bâti de la rue de la Vallée et qu'il n'y a pas lieu de prendre cet immeuble comme référence pour le surhaussement.

La façade vitrée de couleur foncée devra être abandonnée au profit d'une façade réalisée de pleins et de vides qui soit moins préjudiciable à la façade conservée et dont une partie pourrait être aménagée en retrait.

La CRMS confirme également ses remarques précédentes quant à la suroccupation du terrain et quant au traitement du jardinet qui s'étend devant la maison. Les prescriptions qui accompagnent le lotissement du Jardin du Roi spécifient que les zones de recul doivent être aménagées en jardin. Enfin, contrairement aux prescriptions 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), et que l'aménagement de l'ascenseur à voitures se ferait au détriment du jardinet, 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.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie : BDU-DMS : S. Valcke  
BDU-DU : Fr. Timmermans, B. Annegarn  
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine  
Commission de concertation, M. Thomans Van Ro, secrétaire