

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur F. Timmermans
B.D.U. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFD/563997
N/réf. : JMB/BXL-2.1835/s.578
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 165. Rénovation et transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble à appartements avec extension du volume. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS
Dossier traité par Mme B. Annegarn

En réponse à votre lettre du 15/10 sous référence, reçue le 15/10/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 28/10/2015, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS approuve la rénovation et réaffectation de l'immeuble de bureaux en immeuble à appartement ainsi que le rhabillage des façades à rue. Elle s'oppose par contre au surhaussement de l'immeuble d'angle et à la cascade de trois volumes ajoutés vers la rue P-E Janson car ceux-ci affectent la lisibilité de l'hôtel Tassel, inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco.

La demande porte sur un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial datant des années 1960 situé à l'angle de l'avenue Louise 165 et de la rue Paul-Emile Janson, dans la zone de protection Unesco et séparé d'une parcelle seulement de l'hôtel Tassel (arch. V. Horta, 1905). L'immeuble est composé d'une partie principale R+8 (2 derniers étages en retrait) de 13 travées qui constitue l'angle et d'un volume plus petit et plus bas (R+4 avec dernier étage en retrait) de 3 travées côté rue Paul-Emile Janson. La demande vise à rénover et à transformer l'immeuble de bureaux en immeuble à appartements avec augmentation de volume et la création de trois commerces au rez-de-chaussée (actuellement un seul commerce). Le projet prévoit une surhausse de deux niveaux sur l'angle (chaque niveau est en retrait par rapport à l'étage qui lui est inférieur) et l'élargissement de l'immeuble vers la rue P-E Janson et vers l'hôtel Tassel via une cascade de trois volumes et de terrasses (orientées sud). Les nouveaux volumes sont réalisés en panneaux de verre. Un jeu de courbes vient rompre le caractère orthogonal de la façade existante et du parcellaire. La rampe d'accès au parking est remplacée par deux ascenseurs auto pour augmenter la capacité du parking (72 emplacements). La façade existante est modifiée. La surhausse, en dérogation, est motivée par la nouvelle affectation et par la volonté de donner une nouvelle identité au bâtiment.

La CRMS est favorable à la réaffectation de l'immeuble de bureaux en immeuble à appartements et ne s'oppose pas au « relookage » des façades qui préserve les principales caractéristiques des éléments en béton qui les composent.

Par contre, la CRMS s'oppose au surhaussement de l'immeuble d'angle ainsi qu'à la cascade des trois volumes sur le volume latéral bas. Ceux-ci affecteraient de manière négative la lisibilité de l'hôtel Tassel, inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco, et perturberaient la cohérence de son environnement bâti, surtout à partir de la rue P-E Janson, mais aussi depuis l'avenue Louise. Malgré le jeu des volumétries pour rattraper les différences de niveau, l'introduction de nouvelles formes (courbes et obliques) et de nouveaux matériaux (verre) sur un immeuble dont la qualité principale

réside dans le jeu de ses lignes orthogonales et l'alternance de pleins et de vides (saillie et retrait) ne constitue pas une amélioration.

Par ailleurs, l'entrée dans la rue P-E Janson, berceau de l'hôtel Tassel, se fait via deux immeubles de hauteur équivalente à un niveau près. Le nouveau projet rompt avec cette quasi symétrie.

Le projet ne présente pas l'hôtel Tassel dans ses élévations ni avant ni arrière, ce qui est à regretter car il s'agit d'un critère d'évaluation essentiel.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. – Mme S. Valcke
- Commission de Concertation de la Ville de Bruxelles