

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 25N/06 (corr. M. Kutendakana)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1888/s.413
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Namur, 51-53 / rue du Baudet, 6-8.
Transformation et rehaussement d'un immeuble.

En réponse à votre lettre du 7 mai 2007, en référence, reçue le 9 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 mai 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

L'immeuble concerné par la demande se situe dans la zone de protection de l'ancienne banque d'Outremer (rue de Namur, 48-52). Il s'agit d'un immeuble néo-classique auquel ses quatre niveaux et cinq travées ainsi que sa localisation dans le haut de la rue, confèrent une position stratégique, en face d'un bâtiment classé.

Pour rappel, en sa séance du 26 avril 2006, la CRMS émettait un avis de principe sur un avant-projet introduit par l'architecte. Les principales interventions portaient sur le surhaussement de l'immeuble (6m) auquel elle s'était opposée, la création de terrasses arrière et la démolition d'annexes en intérieur d'îlot, la reconstruction en fond de parcelle et le réaménagement de la cour. Elle avait également plaidé pour le maintien d'éléments intérieurs comme l'ascenseur et la cage d'escalier.

Aujourd'hui saisie d'une nouvelle demande introduite par la Commission de concertation, la CRMS observe que, hormis quelques informations complémentaires dans l'exécution du projet, celui-ci est rigoureusement identique à celui qu'elle a examiné, il y a plus d'un an.

Dans ces conditions, la Commission réitère les termes de son avis de la manière suivante :

- Surhaussement de l'immeuble

Le projet prévoit la construction d'un étage en toiture percé de cinq lucarnes et d'un étage en recul, tout deux destinés à de nouveaux logements, ce qui surhausserait l'immeuble de 6 mètres de hauteur.

Ce rehaussement serait prolongé dans la rue du Baudet et traité de manière similaire (nouvelle corniche semblable à l'existante, niveau sous toiture percé de deux lucarnes, etc.).

Les affectations actuelles (restaurant au rez-de-chaussée; bureaux aux 1^{er} et 2^e étages, logement au 3e) seraient redistribuées de telle sorte que seuls le restaurant et les bureaux du premier étage seraient maintenus. Le projet prévoit en effet l'installation au total de 10 appartements dans les étages supérieurs.

Vu le contexte patrimonial environnant, la CRMS ne peut souscrire à un tel projet de rehaussement eu égard à la proximité immédiate du bâtiment classé et de sa localisation au terme d'une perspective aussi significative que celle de la rue Namur qui compte parmi les axes de liaison entre le bas et le haut de la Ville les plus importants.

Ce surhaussement est essentiellement justifié par rapport au pignon élevé de l'immeuble mitoyen. La CRMS estime que le gabarit de cet immeuble constitue une erreur urbanistique dans une rue qui a conservé une belle homogénéité. Il ne peut donc servir de référence aux nouvelles interventions.

Par ailleurs, la surélévation proposée est nettement hors d'échelle par rapport à l'étroite rue du Baudet. Enfin, le projet aurait un impact important sur l'immeuble classé situé en vis-à-vis.

La CRMS maintient donc son avis défavorable sur le principe du surhaussement.

- Intérieur d'îlot

Les annexes existantes seraient démolies au bénéfice d'un dégagement de l'îlot et d'une nouvelle construction sur deux niveaux en fond de parcelle.

Au premier étage, la cour, partiellement couverte d'une verrière qui éclaire actuellement une arrière-salle du restaurant, ferait place à une terrasse destinée aux appartements du premier étage. Le restaurant serait éclairé par deux lanterneaux. D'autres terrasses sont prévues aux étages.

La CRMS ne s'oppose pas à ces réaménagements.

- Interventions intérieures

Vu la lourdeur des interventions intérieures d'après les plans (remplacement des planchers, démolition de certains murs porteurs, choix des nouveaux matériaux, etc.), la Commission avait insisté auprès de l'auteur de projet pour qu'il conserve la structure d'origine (ce qui est possible dès lors que l'on renonce au surhaussement) et à conserver un maximum d'éléments d'intérêt patrimonial (cage d'escalier en granito, ascenseur des années 30, etc.).

Le projet ne modifiant aucune de ces interventions, la CRMS réitère sa demande de conserver la structure d'origine ainsi que les éléments patrimoniaux les plus significatifs.

Enfin, la Commission prend acte que les châssis en bois en façade avant seront conservés et restaurés si nécessaire et que les nouveaux châssis prévus à l'arrière seront également en bois.

La CRMS déconseille cependant fortement la pose de double vitrage dans un immeuble qui n'a pas été conçu à cette fin pour des questions d'hygiène du bâti (problèmes de condensation).

A ce sujet, elle renvoie à la brochure éditée par la Région bruxelloise en 2005 : « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* » (coll. *L'Art dans la rue*).

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).

J. DEGRYSE

Président