

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

V/Réf : 2N/08 (corr. C. Visse)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1888/s.454
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

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

En réponse à votre lettre du 16 mars 2009, en référence, reçue le 18 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 1^{er} avril 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

L'immeuble, qui forme l'angle de la rue de Namur et de la rue du Baudet, 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 qui, par son gabarit et sa localisation dans le haut de la rue, occupe une position stratégique, en face du bâtiment classé.

Pour rappel, la CRMS a déjà examiné à deux reprises la demande mentionnée sous-rubrique (séances du 26/04/2006 et 23/05/2007). Les principales interventions portaient sur le surhaussement de l'immeuble (rue de Namur et rue du Baudet), la création de terrasses en façade arrière, la démolition d'annexes en intérieur d'îlot, la reconstruction en fond de parcelle et le réaménagement de la cour.

La CRMS avait émis un avis défavorable sur le principe du surhaussement et avait demandé de conserver la structure d'origine ainsi que les éléments patrimoniaux les plus significatifs, comme l'ascenseur et la cage d'escalier. Elle n'avait, par contre, pas émis d'objection concernant les réaménagements en intérieur d'îlot.

Nouveau projet

Suite à l'avis défavorable émis unanimement par la Commission de concertation le 4 septembre 2007, certaines modifications ont été apportées au projet. Le programme prévoit, à présent, la suppression des bureaux existants et la transformation des étages (+1, +2 et +3) en neuf logements.

Les combles seraient démolis et un nouveau volume (+4 et +5) serait construit en recul de la façade de la rue de Namur, à l'angle de la rue du Baudet, pour y aménager deux appartements. Si la rehausse totale serait de 4,5m, soit à peine 1,50m de moins que dans le projet refusé, le pignon latéral est toujours surélevé sur une partie de la rue du Baudet.

En ce qui concerne la façade de la rue du Baudet, certaines baies seraient adaptées ou créées selon les besoins du programme.

En intérieur d'îlot, les logements disposeraient de larges terrasses. L'annexe située le long du mitoyen (59, rue de Namur) serait démolie et un nouveau volume serait reconstruit sur deux niveaux en fond de parcelle pour y abriter un logement.

Le projet dérogerait, cependant, à plusieurs prescriptions importantes du R.R.U. (titre I, art. 4 : profondeur d'une construction en mitoyenneté; art. 6 : profil de toiture et art. 13 : toitures vertes).

La CRMS, qui estime que le projet a peu évolué, réitère son avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Bien que le surhaussement ait été légèrement revu à la baisse, le nouveau volume projeté en toiture, à l'articulation de la rue du Baudet, sera particulièrement visible depuis l'édifice classé, depuis le bas de la rue de Namur, en raison de son tracé incurvé à cet endroit.

La CRMS rappelle que vu le contexte patrimonial environnant, elle ne peut souscrire à un tel projet de rehaussement en raison de sa localisation au terme d'une perspective aussi significative que celle de la rue Namur qui compte parmi les axes structurants de liaison entre le bas et le haut de la Ville les plus importants.

Outre l'impact maximal que la rehausse aurait dans le paysage urbain ainsi que vers et depuis l'édifice classé, la CRMS estime que la disproportion de gabarit qui serait ainsi créée entre l'immeuble et les constructions voisines de la rue du Baudet, évoquée par la Commission de concertation, garde toute sa pertinence par rapport aux immeubles néo-classiques présents dans cette partie de la rue de Namur et dont les corniches présentent encore un alignement homogène.

La Commission maintient donc son avis fermement défavorable sur le surhaussement de l'immeuble.

- La CRMS observe que le projet modifié maintient la démolition de certains murs porteurs. De la même manière, des éléments de décor comme des cheminées, l'escalier en granito, la cage d'ascenseur sur lesquels elle avait déjà attiré l'attention, sont amenés à disparaître.

La Commission réitère sa demande de conserver la structure d'origine et d'adapter la disposition des logements en conséquence comme le commande une démarche vers un développement durable. Elle invite également l'auteur de projet à tirer parti des éléments qui présentent un intérêt patrimonial et qui pourraient aisément être mis en valeur dans le projet (cheminées, escalier en granito, cage d'ascenseur).

- La Commission prend acte que les châssis anciens en façade avant (rue de Namur) seraient restaurés. Elle relève, cependant, que la possibilité est laissée de les remplacer par de nouveaux châssis en bois « à l'identique » avec vitrage isolant. Les ouvrants seraient de type oscillo-battants munis de ferrure autorisant la ventilation par entrebaillement de quelques millimètres, en plus de l'ouverture à la française et à soufflet. Ces dispositifs n'ont rien à voir avec la reproduction des châssis « à l'identique ».

La CRMS insiste pour que la conservation et la restauration des châssis soient privilégiées. Elle signale, à toutes fins utiles, qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrage simple qui permet de conserver les châssis anciens tout en répondant aux performances énergétiques actuelles.

- La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les aménagements projetés en intérieur d'îlot. Elle observe toutefois que l'importance des travaux nécessitera une installation de chantier très lourde et un va et vient de camions très dommageable pour les riverains de cet axe important.

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).

G. VANDERHULST

Président f.f.