

Monsieur Albert GOFFART
Directeur
A.A.T.L. – Direction Urbanisme
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/pfd/276885
N/réf. : AVL/KD/BXL-2.1803/s.484
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 242 et 244.
Démolition et reconstruction du n°244 (excepté la façade) et transformation des caves et du rez-de-chaussée du n°242.
Permis d'urbanisme (*dossier traité par M. S. De Bruycker*).

En réponse à votre lettre du 9 août 2010, en référence, reçue le 16 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 septembre 2010, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé l'avis suivant.

La demande, introduite par le CPAS de Bruxelles, porte sur la transformation d'un immeuble qui date d'avant 1932 et qui se situe dans la zone de protection de l'ancien cinéma Rialto (205-207, rue Haute).

Pour rappel, en sa séance du 2 février 2005, la CRMS s'était prononcée sur un projet qui portait sur les n°s 242, 244 et 246. Ce projet prévoyait la rénovation de l'immeuble situé à l'angle de la rue Haute (n°246) et de la rue du Faucon ainsi que la démolition (à l'exception de la façade avant) et la reconstruction de la maison sise au n° 244 et la création d'un espace commercial rassemblant les rez-de-chaussée des n°s 242 et 244 de la rue Haute.

Suite à une visite des lieux (le 27/01/05) qui avait permis de faire une première évaluation de l'intérêt des immeubles concernés, la CRMS n'avait pas formulé d'objections concernant les transformations intérieures prévues au n°246. Elle était, par contre, défavorable à la démolition du n°244. Outre le fait que son état de conservation ne justifiait pas sa démolition, elle possédait, tout comme le n°242, un noyau ancien remontant au moins au XVIIIe siècle (présence de poutres maîtresses, lambourdes, consoles en pierre, caves voûtées, etc.).

La CRMS avait préconisé que ces deux maisons, qui témoignent du tissu ancien de la rue Haute, fassent l'objet d'une étude poussée, avec l'aide de la DMS, pour documenter leur évolution et les éléments anciens qui sont encore en place. Elle demandait, en outre, de modifier le projet de manière à ce que la maison située au n°244 fasse l'objet d'une rénovation douce mettant en valeur les structures intérieures et les éléments présentant un intérêt.

Aujourd'hui, la nouvelle demande porte uniquement sur les immeubles 242 et 244. Certains aspects du projet ont été modifiés : le parcellaire des n°s 242 et 244 est respecté au niveau des rez-de-chaussée (maintien du mitoyen), le pavillon existant en intérieur d'îlot est conservé (local vélos) et les dimensions des fenêtres de toiture sont réduites.

Cependant, la CRMS constate qu'aucune étude n'a été menée pour documenter davantage ces édifices.

Excepté la façade avant qui serait conservée et rehaussée, le nouveau projet maintient le parti de démolition et de reconstruction complète du n°244 en augmentant la surface d'habitation de manière importante à chaque niveau et en introduisant une nouvelle structure lourde (dalles de sol en béton, poutrelles métalliques, escalier en béton, etc.).

Le niveau des caves serait approfondi (de -1,70m à -2,02m). Une contradiction apparaît toutefois pour ce point entre les plans 2 et 4 de la situation existante concernant la présence d'une cave en façade avant. ***La CRMS demande de lever cette confusion et de documenter les caves. Elle n'encourage pas leur approfondissement qui nécessiterait des travaux structurels importants risquant de mettre en péril la stabilité de la maison.***

La CRMS regrette que le parti de démolition complète du n° 244 n'ait pas été revu et modifié en un projet de rénovation douce.

Elle réitère sa demande ferme de conserver la structure existante de l'immeuble et de réaliser un projet qui mette en valeur la structure ancienne et les éléments qui présentent un intérêt patrimonial.

Elle réitère également sa demande de profiter du réaménagement des rez-de-chaussée des deux maisons pour recréer une entrée directe aux logements depuis la rue Haute (et non depuis la rue du Faucon).

Enfin, en ce qui concerne les châssis, la CRMS signale qu'elle préconise la restauration des châssis anciens quand ils présentent un intérêt plutôt que leur remplacement systématique par des châssis standards comme le prévoit le projet (châssis à oscillo-battants). La performance de châssis anciens peut, par ailleurs, être augmentée par l'introduction d'un vitrage plus performant (par exemple, le simple vitrage isolant qui est disponible sur le marché) et en améliorant l'étanchéité à l'air.

Si leur état ne le permet plus, la Commission demande que les nouveaux châssis (en bois) respectent soigneusement les divisions et les profils d'origine et qu'ils soient réalisés dans une essence de bois noble et durable.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – D.M.S. (Mme S. Valcke),
Commission de concertation.