

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Madame C. JODOGNE
Bourgmestre f. f.
Place Colignon
1030 SCHAERBEEK

V/Réf. : 2008/59=025/004-008
N/Réf. : AVLCC/SBK-2.203/s.438
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SCHAERBEEK. Grande Rue au Bois, 4-8. Réaménagement de 2 maisons en 8 logements.

(Correspondant : Gilles Vandebrouck)

En réponse à votre lettre du 27 juin 2008 sous référence, réceptionnée le 2 juillet, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 6 août 2008 et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

Les immeubles sont situés dans la zone de protection de la place des Bienfaiteurs, qui fait l'objet pour l'instant d'une de procédure de classement. Il s'agit de deux maisons voisines, d'architecture éclectique, situées à proximité de l'angle aigu d'un îlot. La demande porte sur le réaménagement des deux maisons en 7 logements et, notamment, sur le réaménagement des rez-de-chaussée et premier étages en logements qui eux-mêmes succèdent à une utilisation sommaire de petites surfaces commerciales en logements. Les transformations arrière ne portent pas préjudice à la place protégée.

En façade, seules les vitrines des rez-de-chaussée – déjà transformées par rapport à la situation d'origine - sont modifiées pour s'adapter à la nouvelle affectation. La demande étant accompagnée de deux projets différents (l'un daté de février et l'autre de mars 2008) et comportant des situations existantes différentes, la CRMS présume que la demande est introduite pour régularisation. Toutefois, au rez-de-chaussée, les façades du nouveau dossier ne semblent pas correspondre aux seuls plans fournis (février).

La CRMS fait deux observations par rapport à cette demande :

- il est regrettable que la subdivision des deux immeubles en appartements ne respecte pas l'autonomie des deux maisons. En effet, une telle subdivision était aisée à organiser. C'est dans l'objectif de créer davantage de logements et au détriment de leur qualité que cette solution a été adoptée. La CRMS ne l'encourage pas.
- La proposition constitue une petite amélioration par rapport à la situation existante (qui n'est pas acceptable). Toutefois, elle reste peu satisfaisante et consiste à simplement créer de nouvelles divisions de châssis dans la baie de vitrine existante. L'élévation ne comportant aucune indication, on suppose que la totalité de la baie reste vitrée. La CRMS n'encourage pas cette solution qui crée une mauvaise interface entre les pièces de vie (un séjour et une chambre) et la rue. Les plans datés de mars 2008 ne comportant pas de rez-de-chaussée, on suppose donc que

les plans de février sont toujours valables mais on observe que, précisément, ces plans ne reprennent pas les grandes vitrines de la chambre et du living mais de plus petites baies correspondant à un ancien projet de façade en dur (daté de février). Par conséquent, le projet doit de toute manière être revu pour le manque de concordance entre les documents introduits.

En tout état de cause, l'amélioration des conditions de logement du rez-de-chaussée nécessite à la fois une affectation plus judicieuse des locaux donnant sur la rue et la création de baies de façade plus réduites que les vitrines actuelles (et projetées). La CRMS recommande donc de renoncer à la division des deux maisons en 7 appartements et de conserver au maximum l'indépendance complète des deux entités afin de préserver la flexibilité du parcellaire et des constructions. Elle plaide pour une reconstruction du rez-de-chaussée en dur, qui soit cohérente avec la composition des façades et présentant des baies bien proportionnées.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY