

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Urbanisme et Environnement
Mme C. JODOGNE, Bourmgestre f.f.
Place Colignon
1030 SCHAERBEEK

V/Réf. : 2008/105=182/041
N/Réf. : AVL/CC/SBK-2.241/s.438
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Maréchal Foch, 41. Transformation, rénovation et extension.
Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : Mme M. Marijnissen)

En réponse à votre lettre du 24 juin 2008 sous référence, réceptionnée le 26 juin 2008, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 6 août 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection de la maison communale, classée comme monument (arrêté du 19/01/1995). Elle porte sur l'aménagement de 3 logements (1 appartement 1 chambre, 1 duplex 1 chambre et 1 duplex 2 chambres) ainsi que sur certaines transformations de la maison incluant comme principales interventions :

- la construction d'une véranda en façade arrière et l'aménagement d'une nouvelle circulation entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour permettre l'aménagement d'un duplex entre ces deux étages,
- l'extension de la terrasse du rez-de-chaussée
- la construction de 2 lucarnes en toiture pour permettre l'aménagement d'une chambre à coucher
 - l'aménagement d'une terrasse de toiture

La Commission estime que le programme et l'organisation du plan ne sont pas adaptés aux potentialités ni aux qualités de la maison et gagneraient à être revus sur plusieurs points. En effet, la sur-occupation de l'immeuble induit une série de transformations très malvenues.

Elle constate, d'une part, que ***l'aménagement, en façade arrière, de la circulation du duplex prévu entre le sous-sol et le rez-de-chaussée sacrifie un élégant bow-window, qui constitue pourtant le principal événement de la façade arrière et le seul élément présentant un réel intérêt*** (beaux châssis d'origine notamment) au profit de l'aménagement d'une véranda sans caractère (matériau ?) et dont la composition ne s'harmonise pas avec celle de la façade arrière.

La Commission ne cautionne pas cette intervention qui banalise la façade, appauvrit la maison du point de vue architectural et induit également un total réaménagement de la petite terrasse arrière et de ses abords, non dénués de charme. **Elle conseille de trouver un nouveau lieu d'implantation à cet escalier permettant de conserver le bow-window existant et la courette du sous-sol.**

Toujours à propos de ce logement, ne conviendrait-il pas d'implanter la toilette du rez-de-chaussée à un autre emplacement qu'en façade avant ?

Pour ce qui concerne, d'autre part, les interventions sous combles, **la Commission constate que l'espace sous toiture est davantage adapté au rangement mais ne se prête ni à l'aménagement d'une pièce de vie ni de nuit en raison de sa faible hauteur et de son exigüité.** La preuve en est que l'aménagement d'une simple chambre à coucher nécessite la création de deux grandes lucarnes pour être utilisable. La Commission estime, par conséquent, que cet aspect du programme est également trop contraignant pour la maison par rapport à ses potentialités réelles et devrait être abandonné.

Compte-tenu de la disposition des lieux, ne conviendrait-il pas davantage de développer sur le 1^{er} et le 2^{ème} étage un logement plus spacieux (duplex 3 chambres, par exemple) **afin de garantir des qualités d'occupations optimales ? La Commission estime qu'une révision du programme dans ce sens s'inscrirait davantage dans les objectifs poursuivis actuellement par la Commune de Schaerbeek** visant à garantir des logements de qualité dans les maisons plurifamiliales (cf. extrait de presse du journal Le Soir du 9 février 2008)

Veillez 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