

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

V/Réf. : 2008/221=129/433-439
N/Réf. : AVLCC/SBK-2.206/s.443
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SCHAERBEEK. Chaussée de Haecht, 433-439. Aménagement de 6 logements et d'une surface commerciale. Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : Mme Stéphanie Meert)

En réponse à votre lettre du 12 septembre 2008 sous référence, réceptionnée le 17 septembre, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 15 octobre 2008 et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis les **remarques et recommandations** suivantes.

La demande concerne un immeuble de style Beaux-Arts qui possède une façade à rue de belle qualité et certains éléments de décor intérieur intéressants. Il est d'ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental. La Commission a récemment été interrogée sur une proposition de classement du bien initiée par la Commune et motivée en partie par le fait que le propriétaire y avait entamé des démolitions et des transformations lourdes sans autorisation préalable. La CRMS n'avait toutefois pas été favorable à cette proposition car, bien que l'intérêt du bien et ses qualités soient manifestes, le caractère exceptionnel du bien justifiant une protection légale n'était pas démontré ni n'avait été avéré lors de la visite des lieux organisée dans ce cadre en date du 15/09/2008. **La Commission souligne cependant que le fait de ne pas avoir appuyé le classement de l'immeuble (qui reste une mesure exceptionnelle) ne signifie pas pour autant qu'il soit dépourvu d'intérêt ni que ses éléments de décor et de composition les plus significatifs puissent faire l'objet de démolitions ou de transformations inappropriées.**

La demande actuelle porte sur des transformations visant l'aménagement, dans cette maison à vocation unifamiliale, de 6 logements et d'un espace commercial au rez-de-chaussée. Les principales interventions induites par le projet et son programme sont :

- La conversion des parties magasin et garage actuelles du rez-de-chaussée en logement ;
- La conversion des parties show room en plusieurs box de garage ;
- L'ajout de nouvelles annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Diverses interventions intérieures incluant la modification ou la condamnation de nombreuses baies dans lesquelles sont parfois présentes de belles portes vitrées ;
- Le remplacement de tous les châssis – tant en façade avant qu'en façade arrière – soit disant « à l'identique » et l'installation de plusieurs velux en toiture ;
- Le remplacement de la porte de garage en bois par une baie de fenêtre et de la porte sectionnelle de l'entrée carrossable par une porte en alu thermolaqué gris clair à deux battants.

En remarque préalable, la Commission signale que les plans de situation existante ne coïncident pas toujours avec les transformations signalées sur les plans de situation projetée où, par exemple, certaines baies sont indiquées comme étant rebouchées alors que les plans de situation existante n'en signalent pas la présence, etc.

Des incohérences sont également présentes sur les plans de situation projetée. Ainsi, on observe par exemple sur le plan 2 que l'actuelle porte de garage de droite est transformée en fenêtre tandis que le plan 1 mentionne pour cette baie « châssis à l'identique ». La Commission demande que les plans soient corrigés en conséquence.

La Commission constate par ailleurs que **le parti du projet mise sur une densité d'occupation qui n'est pas favorable à de bonnes conditions de logement pour les futurs appartements**. La création d'une chambre au rez-de-chaussée, contre les futurs box de garage en est un exemple. Il en va de même de la chambre créée sur la terrasse du premier étage et située au-dessus des futurs box de garage. La Commission estime qu'il conviendrait de réduire l'ambition du projet de manière à l'adapter aux capacités réelles de la maison plutôt que de miser sur un programme trop dense, induisant des transformations et la création de nouvelles annexes peu propices aux qualités d'habitabilité.

Le programme devrait, par ailleurs, être conçu de manière à préserver le mieux possible les qualités patrimoniales du bâtiment. La suppression ou l'ajout de cloisons, la condamnation ou la modification de baies sont souvent responsables de l'altération d'éléments de décors ou introduisent des discontinuités et des incohérences dans ceux-ci : interruption des revêtements de sol, lacunes dans les moulures, etc. Or, ces décors sont souvent de belle qualité. La Commission demande donc que le programme et l'organisation des appartements évitent au maximum ce type d'interventions et que les décors encore en place soient préservés le mieux possible.

La Commission constate également que **certaines options du projet semblent peu compréhensibles ou peu cohérentes**. Ainsi, on observe notamment qu'**un escalier est créé dans la partie droite de la maison**, entre le rez et le 1^{er} étage **pour permettre une circulation privative dans le duplex qui y est aménagé. L'utilité de cet escalier pose cependant question**. En effet, les pièces du duplex situées au 1^{er} étage débouchent actuellement sur le hall commun du 1^{er} étage, via des portes vitrées qui sont maintenues dans le projet et qui sont représentées sur les plans comme restant ouvrantes. Ces pièces continuent donc d'être accessibles via la cage d'escalier existante et le hall communs, ce qui semble illogique et peu garant de la privacité du duplex étant donné que ce hall et les deux escaliers qui y débouchent seront utilisés par les occupants des appartements situés aux étages supérieurs. **La Commission demande** dès lors **que cette option du projet soit explicitée**. En tout état de cause, **elle insiste sur la qualité des portes vitrées** (très beaux châssis et élégantes vitres biseautées) **et la nécessité de les maintenir dans l'intérêt patrimonial du bâtiment**, d'autant qu'un certain nombre d'éléments de qualité de la maison ont d'ores et déjà été démolis en infraction par le propriétaire (cheminées arrachées, salle de bain et sanitaire d'époque démantelés). **Elle insiste donc pour que les éléments de qualité qui persistent soient préservés et que le traitement de ces portes soit, dans ce sens, clairement précisé dans le projet.**

Il en va de même des châssis des façades avant et arrière pour lesquels les plans mentionnent « châssis à l'identique ». La Commission signale qu'il s'agit de châssis en chêne de belle qualité, à guillotine pour certains, et où des petits verres sous plomb sont parfois présents. Un remplacement à l'identique (même essence de bois, même composition, même système de fermeture, etc.) semble donc difficilement concevable et surtout hors de prix. En tout état de cause, les photos jointes au dossier et la visite des lieux n'ont pas permis de conclure à la nécessité de remplacer ces éléments qui semblent présenter un état de conservation satisfaisant. Leur remplacement constituerait, en tout état de cause, une perte patrimoniale pour la maison. **La Commission** souligne, en effet, que, de manière générale, les châssis anciens présentent des qualités de bois et de mise en œuvre que les châssis neufs actuels ne parviennent plus à égaler et elle **plaide** donc, dans ce sens, **pour leur maintien et leur restauration si nécessaire**. Le placement d'un double vitrage ne devrait pas être un frein à la conservation de ces éléments car il existe aujourd'hui, une nouvelle génération de double vitrage – voire de vitrage simple isolant –

dont l'épaisseur est suffisamment réduite que pour pouvoir être intégrée dans des châssis anciens. Cette solution pourrait donc aussi être concurrente sur le plan économique.

La Commission signale dans ce cadre que, selon l'arrêté du 21/12/2007 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 (Moniteur belge 31/12/2007), des primes sont octroyées pour les travaux de réparation des châssis anciens et leur adaptation au placement de vitrages isolants (300 €/m²).

La Commission encourage, par contre, le remplacement de la porte sectionnelle de l'entrée carrossable par une nouvelle porte à deux battants. Elle estime toutefois que son placement en retrait n'est pas justifié ni souhaitable. Le choix du métal pour sa mise en œuvre n'apparaît pas non plus indiqué car il constituerait une exception par rapport aux autres châssis de la façade. **La Commission encourage donc le placement de la nouvelle porte dans le plan de la façade et sa mise en œuvre en bois – à l'instar des autres châssis –, ce qui correspondra davantage à la typologie de la maison.**

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, 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