

**COMMUNE DE SCHAERBEEK**  
**Urbanisme et Environnement**  
Madame Cécile JODOGNE,  
Bourgmestre f. f.  
Place Colignon  
1030 SCHAERBEEK

V/Réf. :2008/206=050/056  
N/Réf. : AVLCC/SBK-2.218/s.443  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SCHAERBEEK. Place Colignon, 56 / angle rue Général Eenens. Transformation de la façade avant et de la toiture.  
(Correspondant : M. Marijnissen)

En réponse à votre lettre du 23 septembre 2008 sous référence, réceptionnée le 29 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 d'angle datant de la fin XIXe / début XXe et jumelé à deux autres immeubles similaires, sis aux n°58 et 60 de la place avec lesquels il forme un ensemble. Il est situé dans la zone de protection de l'hôtel communal de Schaerbeek.

La demande porte sur la transformation des façades à rue, sur la conversion du commerce du rez-de-chaussée en logement, sur diverses transformations intérieures visant à améliorer les conditions d'occupation des logements existants et à en augmenter le nombre ainsi que sur l'aménagement d'une terrasse en toiture arrière.

#### 1. Programme

En remarque préalable, la Commission souligne que le programme prévu par le projet est trop lourd par rapport aux potentialités réelles de la maison. La densité d'occupation prévue est excessive et induit certains aménagements peu judicieux ainsi que des conditions de logement peu qualitatives pour certains appartements ou certains locaux:

- salle de bains en cave contiguë à un bureau (ou seconde chambre ?) d'une hauteur de 2,30 m et impliquant l'aménagement d'un escalier intérieur derrière une fenêtre à rue du rez-de-chaussée,
- duplex sous toiture (4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> niveaux) ne disposant que d'une seule vue droite débouchant sur une courette intérieure exigüe,
- surexploitation de la toiture avec création d'un cinquième niveau sous faîte pour aménager une chambre supplémentaire, etc.

La Commission demande de revoir les ambitions du programme à la baisse de manière à garantir des logements de qualité et éviter une sur-occupation de la maison et des interventions inadéquates (diminution du nombre d'appartements, suppression du 5<sup>ème</sup> niveau sous le faîte du toit, etc.). Une telle révision du projet 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).

## 2. Modifications au niveau des façades à rue

Par ailleurs, la Commission constate qu'une des principales particularités de la maison réside dans l'expression différenciée du 1<sup>er</sup> étage (entresol) qui est présent, en façade à rue, sous forme d'un bandeau continu de fenêtres. Il s'agit d'un niveau assez bas de plafond qui était vraisemblablement destiné, initialement, à abriter des pièces (ou un logement) plus rudimentaires pour l'exploitant du commerce du rez-de-chaussée ou un petit atelier lié à ce commerce.

Le projet prévoit cependant d'abaisser le sol de cet étage d'une quarantaine de cm pour augmenter sa hauteur sous plafond, ce qui entraînerait l'abaissement du linteau des fenêtres à rue du rez-de-chaussée.

La Commission n'est pas favorable à cette intervention qui aurait des répercussions importantes au niveau de la composition de la façade à rue de l'immeuble et, par conséquent, au niveau de la perception de l'ensemble qu'il forme avec les n° 58 et 60. En effet, bien que les rez-de-chaussée des 3 immeubles aient déjà subi des remaniements divers, ces transformations n'ont pas radicalement altéré la composition des façades ni n'ont modifié la hauteur des baies et des linteaux de celles-ci qui sont toujours identiques, d'un immeuble à l'autre. La Commission estime qu'il convient de conserver ces caractéristiques et, en tout état de cause, de préserver la cohérence de cet ensemble en réservant aux façades des 3 immeubles un traitement similaire et concerté.

La nouvelle expression proposée pour les façades du rez-de-chaussée (installation de fenêtres s'inspirant de la typologie des baies des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) et destinée à répondre à sa nouvelle fonction de logement, doit également être examinée par rapport à l'ensemble formé par les 3 immeubles. En l'occurrence, l'aménagement des nouvelles fenêtres au rez-de-chaussée du n°56 introduirait une rupture d'expression très nette par rapport aux n°58 et 60 et la notion d'ensemble en serait compromise. Cette intervention ne peut donc être décidée isolément des deux autres maisons mais un même traitement devrait être adopté, à un moment ou à un autre, pour les rez-de-chaussée des 3 immeubles.

La Commission observe, enfin, que la porte d'entrée prévue par le projet est mal proportionnée car trop étroite par rapport à sa hauteur et la fenêtre qui la jouxte en est beaucoup trop rapprochée. Elle estime que cette entrée devrait adopter des proportions plus cohérentes et être élargie (suppression de la première fenêtre et aménagement d'une porte à deux battants) de manière à ce que la composition de cette façade soit mieux équilibrée. Cette modification permettrait également au couloir d'entrée d'acquiescer des proportions plus adéquates.

Quant aux teintes utilisées pour la remise en peinture des châssis et de la façade au niveau du rez-de-chaussée, elles devront également tenir compte des teintes présentes en façade des deux autres maisons. En tout état de cause, la teinte « pierre bleue » proposée n'est pas indiquée, qu'il s'agisse des châssis ou de la façade du rez-de-chaussée.

## 3. Conclusion

Afin de conserver l'homogénéité et la cohérence de l'ensemble formé par ces 3 maisons, la CRMS demande de renoncer à l'abaissement du sol du 1<sup>er</sup> étage du n°56, ce qui permettra la conservation de cet étage caractéristique et le maintien et de la hauteur actuelle des fenêtres du rez-de-chaussée. Une occupation de type duplex entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage (ces deux étages étant liés dès l'origine) permettra d'organiser adéquatement les fonctions des logements en fonctions des qualités spatiales de chaque niveau (pièces de vie plus spacieuses au rez-de-chaussée, pièces de nuit au 1<sup>er</sup> étage plus bas de plafond).

Le traitement de la façade devra être décidé en tenant compte des n°58 et 60.

La Commission estime, de manière générale, que la problématique du traitement des anciens rez-de-chaussée commerciaux convertis en logement, très nombreux dans la commune, devrait faire l'objet d'une réflexion globale permettant de dégager des solutions cohérentes, à fortiori si ces rez-de-chaussée font partie d'ensembles.

Elle rappelle, dans ce cadre, que l'établissement d'un règlement zoné régissant le traitement des façades des maisons bordant la place Collignon est sollicité depuis de nombreuses années par les Monuments et Sites afin de préserver les caractéristiques architecturales de la place. Un tel document – ou des réglementations spécifiques telles que les directives régissant les places des Barricades et du Luxembourg – permettrait de garantir un traitement cohérent et harmonieux des 3 façades concernées directement et indirectement par le présent projet. La Commission encourage dès lors la Commune à élaborer un tel document.

Veuillez 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