

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Urbanisme et Environnement
Place Colignon - bureau xxxxxxxx
1030 BRUXELLES

V/Réf : 2009/7=154/318/KS
N/Réf. : AVL/ah/SBK-2.26/s453
Annexe : 1 dossier comprenant 4 plans

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : SCHAERBEEK. Rue Josaphat, 318. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réaffectation du rez-de-chaussée commercial en logement.

En réponse à votre lettre du 6 mars 2009 sous référence, réceptionnée le 12 mars dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 18 mars 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande porte sur la réaffectation en logement du rez-de-chaussée commercial de la maison située 318, rue Josaphat, qui est comprise dans la zone de protection du complexe scolaire classé dû à l'architecte H. Jacobs. En outre des travaux d'aménagement du rez-de-chaussée (abattage de cloisons, compartimentage de la cage d'escalier, suppression de la couverture de la cour), des transformations sont prévues en façade avant, à savoir le remplacement de la devanture existante par deux plus petites fenêtres ainsi que le remplacement de la porte d'entrée.

La Commission ne s'oppose pas au principe de cette transformation qui suppose une amélioration de la situation existante. Cependant, elle préconise la mise en œuvre de châssis en bois comme indiqué sur le plan joint à la demande et non en pvc comme mentionné dans le formulaire de proposition PEB (page 7). Le bien étant situé en face d'un monument classé, des châssis en pvc sont de toute manière à proscrire pour des raisons esthétiques, mais également du point de vue de la durabilité. Les châssis en pvc qui ont déjà été installés au deuxième étage devront également être remplacés dans le cadre de cette campagne de travaux, tout comme ceux du troisième étage (en raison de leurs mauvaises divisions - allège vitrée). La CRMS demande également de ***corriger les plans pour ce qui concerne la division des châssis des deuxième et troisième étages*** (prévoir les mêmes proportions qu'au rez-de-chaussée et au +1).

Quant à l'utilisation du double vitrage, la C.R.M.S. attire l'attention de l'architecte sur les problèmes d'hygiène du bâti qui pourraient se poser, surtout aux étages où la façade ne sera pas isolée dans le cadre des travaux à réaliser (condensation intérieure sur les murs de façade froids, manque de ventilation naturelle). Pour éviter tout risque, il est important de vérifier que la valeur k des murs reste bien inférieure à celle des nouvelles vitres.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.