

**Administration communale  
de SCHAERBEEK  
Collège des Bourgmestre et des  
Echevins  
Place Colignon, 1  
**B – 1030 BRUXELLES****

Bruxelles, le

V/Réf : 2009/160=237/237/ks  
N/Réf : AVL/KD/SBK-2.232/s.458  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : SCHAERBEEK. Rue Royale-Sainte-Marie, 237.  
Division d'une maison en plusieurs logements.

En réponse à votre lettre du 3 juin 2009, en référence, et reçue le 5 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 10 juin 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

La demande concerne une maison éclectique qui se situe dans la zone de protection de l'Hôtel communal. Cette maison est comprise dans un ensemble architectural de très belle facture, en briques et pierre, formé par trois maisons construites en 1910 par l'architecte F. Van Roelen (n<sup>os</sup> 235, 237 et 239). Les photographies jointes au dossier attestent également de la qualité des espaces intérieurs et de leur décor particulièrement soigné.

Pour permettre la division de la maison en quatre logements, le projet prévoit, entre autres, la modification de la volumétrie en façade arrière et la réalisation de travaux structurels intérieurs. Le rez-de-chaussée, qui reste inchangé d'après le dossier, n'est pas concerné par le projet.

La CRMS, qui estime que le nouveau programme projeté pour la maison est particulièrement dense, observe qu'il aura des conséquences lourdes tant pour la maison que pour la cohérence de l'ensemble architectural formé par les trois maisons. Elle formule les remarques suivantes :

- L'aménagement d'un appartement dans les combles (sur deux niveaux) s'accompagne de la modification du versant arrière pour rendre la surface des combles habitable (intégration d'un nouveau volume construit sur une plateforme existante, percement d'une lucarne avec balconnet, etc.). La toiture serait, en outre, prolongée pour couvrir une partie du 3<sup>e</sup> étage (travée gauche).

De manière générale, la Commission décourage la suroccupation des combles en raison des conditions de logement souvent peu satisfaisantes. Dans le cas présent, elle décourage d'autant plus cette suroccupation qu'elle entraînerait la déstructuration complète de la toiture et introduirait une rupture dans l'unité architecturale de l'ensemble qu'elle forme avec les maisons mitoyennes qui sont, à ce jour, restées en l'état.

***Par conséquent, la CRMS décourage fermement l'aménagement du logement sous toiture et demande de simplifier le projet pour conserver la typologie originelle de la toiture et veiller à préserver cet ensemble de trois maisons qui a conservé toute sa cohérence.***

***Dès lors que l'occupation des combles serait réduite, la CRMS demande de limiter, au strict nécessaire, le nombre de velux prévus en façade avant et de les placer le plus près possible de la corniche pour limiter leur impact visuel depuis l'Hôtel communal.***

- En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS observe que les principales interventions visent à densifier l'occupation des pièces principales par l'ajout de planchers en mezzanine et de cloisons en vue d'y installer une petite salle d'eau avec WC, etc.

Outre le fait que de telles interventions hypothèquent les bonnes conditions d'habitabilité (hauteurs sous plafond réduites), la CRMS estime qu'elles sont particulièrement peu appropriées dans le cas de cette maison vu la qualité spatiale et décorative des pièces concernées qui risquent d'être endommagées. ***La CRMS demande de renoncer à cette intervention et de tirer parti des espaces existants en valorisant les éléments décoratifs qui font tout l'intérêt de la maison (plafonds, planchers, cheminées, portes, etc.).***

- Le projet prévoit la conservation et le remplacement ponctuel des châssis en façade avant et le remplacement du simple vitrage par du double vitrage.

***La CRMS signale, à toute fins utiles, qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrage simple qui permet la conservation des châssis anciens tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.***

***Le dossier étant muet à ce sujet, la CRMS demande également que si le nettoyage de la façade s'avère nécessaire, il soit réalisé en utilisant des techniques douces et non abrasives.***

Enfin, la CRMS attire l'attention de la Commune sur l'intérêt patrimonial que présente cette maison et l'ensemble qu'elle forme avec les n°s 235 et 239. Si une visite des lieux devait être organisée à l'initiative de la Commune, la Commission signale qu'elle serait disposée à y participer en présence d'un représentant de la DMS.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.