

**ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE SCHAERBEEK**  
**Service Urbanisme et  
Environnement**  
*Monsieur Frédéric NIMAL*  
*Echevin f.f.*  
Place Collignon  
B-1030 SCHAERBEEK

V/Réf : 2015/118=108/143  
N/Réf. : JMB/SBK-2.295.573  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

**Objet : SCHAERBEEK. Rue Gallait, 143 / rue Quinaux.**  
**Construction d'un immeuble de logements et abattage de deux arbres à hautes tiges.**

En réponse à votre lettre du 16/06/2015 sous référence, réceptionnée le 17/06/2015, nous vous envoyons l'avis défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 08/07/2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la construction d'un immeuble de logements sur une parcelle traversante comportant un immeuble mixte (un commerce et un logement) côté rue Gallait 143 et une parcelle restée non construite côté rue Quinaux, séparée de la rue par un mur de jardin. La nouvelle façade projetée rue Quinaux se situe dans la zone de protection de la Maison communale. Il est également important de préciser que la rue Quinaux est une rue rectiligne qui monte vers la place Collignon ; la rue se caractérise par des constructions datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et présente un ensemble fort homogène de maisons unifamiliales R+1 ou +2 sous toiture à versants.

La demande ne concerne pas la maison existante côté rue Gallait mais uniquement la construction d'un nouvel immeuble côté rue Quinaux. La parcelle traversante existante sera donc divisée. Le projet de nouvel immeuble développe un rez + 3 étages + toiture à versants avec une grande lucarne côté rue, comportant trois appartements (un pour PMR au rez-de-chaussée, un duplex aux premier et deuxième étages et un duplex au troisième étage et sous toiture). Le projet, nécessitant l'abattage d'un arbre magnifique qui participe au paysage urbain, occuperait la largeur de la parcelle jusqu'à hauteur de R+2, puis réduit sa superficie en largeur pour le troisième étage et la toiture.

La CRMS n'est pas défavorable au principe de construire ladite parcelle mais elle n'est pas favorable au projet présenté. Elle estime en effet que programme est trop dense et ne propose pas de logements de qualité (pas de caves, pas d'espace extérieur utilisable, peu d'espaces de rangement). Les hauteurs sous plafond des niveaux sont minimales et hors proportion par rapport au bâti environnant. La composition de la façade à rue R+3+1 ne convient aucunement à l'environnement bâti caractérisé par de hauts rez-de-chaussée surmontés de un ou de deux étages sous toiture à versants. Elle s'interroge également à propos de la hauteur d'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée (1m40) alors que ce logement est prévu pour un PMR.

Pour ce qui concerne la façade avant, la CRMS demande dès lors d'améliorer le projet sur deux aspects : allègement du le programme, meilleur traitement du registre de façade de manière à se caler sur les registres qui caractérisent la rue et le quartier :

-soit en allégeant le programme en prévoyant un rez-de-chaussée plus élevé, moins disproportionné par rapport aux hauteurs d'étage des immeubles voisins ;  
-soit en traitant le rez-de-chaussée et le premier étage comme un seul registre, et idem pour les étages supérieurs.

Il faut également apporter une attention particulière à la façade latérale droite projetée, située dans la zone de protection de la Maison communale. Cette nouvelle façade latérale, quasiment aveugle, sera fort visible à partir de l'angle de la rue car jouxtant le jardin à rue du voisin de droite. Or, le dossier ne contient pas d'élévation de cette façade latérale projetée. Par ailleurs, la lucarne très envahissante qui est prévue, va hypothéquer la perspective que l'on a depuis la rue Gallait vers la Maison communale, ce qui n'est pas acceptable

Par conséquent, la CRMS recommande de poursuivre l'étude de ce projet en explorant les deux pistes suggérées ci-dessus.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : - B.D.U. – D.M.S. : Mme I. Leroy  
- B.D.U. – D.U. : Mme F. Vanderbecq