Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
A.A.T.L. – D.U.
A l'attention de
Madame M.-J. HEYVAERT
Fonctionnaire délégué
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 15/sfd/171963
N/Réf : AVL/KD/SBK-2.173/s.387
Annexe : 1 dossier

Madame la Fonctionnaire déléguée,

Objet : SCHAERBEEK. Rue Josaphat, 240-260 / rue Kessels, 38-40.
Transformation d'immeubles en commerce, logements et parkings.
Permis d'urbanisme : régularisation (*Dossier traité par Mme V. Henry*).

En réponse à votre lettre du 23 février 2006, en référence, reçue le 1er mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 mars 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Le dossier consiste en une régularisation introduite en décembre 2004 d'un complexe de bâtiments semi-industriels, transformés dans les années 60, et plus récemment en 2003 en complexe commercial. Certaines constructions datent d'avant 1932; les façades avant (rue Josaphat) sont situées dans la zone de protection de l'école de la Ruche (arch. H. Jacobs).

Les travaux de transformation ont notamment porté sur la démolition d'un entrepôt en béton et en bois et sa reconstruction en béton, la suppression de box de parking et la construction d'une dalle en béton sur tout le parking existant. Des logements occupent également les étages de la maison n° 244, rue Josaphat et celle de la rue Kessels, 38-40.

Aspect urbanistique
La question qui se pose est essentiellement d'ordre urbanistique.

Il semble que les réaménagements effectués en intérieur d'îlot aient amélioré la situation avant travaux.
- Toutefois, le dossier est peu explicite sur l'incidence que le complexe a sur la vie du quartier en général, et sur l'école de la Ruche en particulier (saturation du trafic dans la rue Josaphat, charroi des camions de livraison, etc.). La CRMS se demande, par ailleurs, s'il n'aurait pas été opportun d'introduire une demande socio-économique pour cet aspect précis.
- Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment secondaire en intérieur d'îlot (R+1) qui se situe dans le jardin de la maison rue Kessels. Pour ce point, la CRMS préconise au contraire de conserver les derniers témoins de l'affectation semi-industrielle des lieux dont ce petit bâtiment qui pourrait trouver sa raison d'être dans le complexe actuel, après remise en état.
- La CRMS recommande, aussi, de réaménager le jardin arrière de la maison de la rue Kessels, 38-40. pour contribuer à la revalorisation de l'intérieur d'îlot.
- Elle décourage le principe de liaison entre les bâtiments via des passages en sous-sol, ainsi que l'aménagement de parkings à ciel ouvert.

Logements

Concernant les étages des constructions, et bien qu'il soit difficile d'évaluer la situation actuelle, la CRMS relève que le deuxième et le troisième étages du n°260, rue Josaphat, feront l'objet de nouvelles transformations pour être occupés par deux logements de trois chambres, avec nouvel accès privatif, ce qui est positif. Le réaménagement de ces logements ne fait toutefois pas l'objet de la demande.

Veuillez agréer, Madame la Fonctionnaire déléguée, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz).