

Mme C. Jodogne
Echevine
Commune de Schaerbeek

1030 Bruxelles

V/Réf : B/219/214II/FD/KS
N/Réf. : GM/SBK2.190/s.420
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : SCHAERBEEK. Chaussée de Haecht, 218-224 / angle rue Vifquin. Construction d'un immeuble à appartement avec rez-de-chaussée commercial.

Dossier traité par M. F. Defraigne.

En réponse à votre lettre du 13 septembre 2007, réceptionnée le 19 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 3 octobre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la construction d'un nouvel immeuble de logement, avec un rez-de-chaussée commercial, sur un terrain actuellement non construit situé à l'angle de la chaussée de Haecht et la rue Vifquin. La Commission est interrogée en même temps sur un projet très semblable, émanant du même demandeur, pour construire l'autre angle de l'îlot, formé par la chaussée de Haecht et la rue de Robiano. Les deux parcelles se situent partiellement dans la zone de protection de l'immeuble classé situé à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue de l'Est. Les immeubles à construire feront partie d'un front bâti particulièrement visible depuis la maison classée et dans la longue perspective de la chaussée de Haecht en raison du « décrochage » que présente la chaussée à cette hauteur.

De manière générale, la CRMS se réjouit du fait que les deux parcelles d'angles soient construites et que l'îlot soit refermé. Elle estime cependant que le projet devrait être réétudié sur plusieurs points afin d'améliorer son insertion dans le tissu urbain, ainsi que son expression architecturale. De manière concrète, elle demande de revoir les aspects suivants :

- La CRMS estime que le gabarit est trop important et créerait des raccords peu adéquats avec les immeubles voisins, aussi bien du côté de la chaussée de Haecht que dans la rue Vifquain. ***Elle demande, dès lors, de revoir le gabarit et d'améliorer ces raccords. Pour ce qui concerne le raccord avec la maison située sur la chaussée de Haecht, la Commission demande de s'inspirer du raccord que l'on propose de créer avec cette maison dans le projet introduit pour l'angle avec la rue de Robiano et de respecter, dès lors, sa hauteur de corniche. Elle demande donc de supprimer l'étagage en recul et le traitement de l'ascenseur, qui ne devrait pas dépasser la toiture du bâtiment.***

- Le traitement des façades se caractérise par l'ajout d'importants oriels sur trois niveaux, présentant une saillie d'environ 1 mètre (98 cm) et situés à une hauteur de 2,34m au-dessus trottoir. ***La Commission ne souscrit pas à ces éléments qui auraient un impact défavorable***

sur l'intégration de l'immeuble dans le tissu urbain et sur la lisibilité de l'espace public. En effet, depuis la chaussée de Haecht, rétrécie à cet endroit, mais aussi depuis la rue Vifquin encore plus étroite, les vues sur la nouvelle construction aboutiraient sur les parois latérales aveugles des oriels. La CRMS déplore donc que ces éléments n'aient pas été ajoutés pour créer une meilleure interaction entre l'immeuble et son contexte (pans aveugles au lieu d'un jeu de vues obliques sur l'espace public à travers des baies latérales), mais uniquement pour augmenter la surface habitable. **Elle ne peut souscrire à ce parti et demande de revoir ces éléments en réduisant considérablement la saillie.** Si le RRU autorise des éléments en saillie d'un mètre à partir du 1^e étage, la CRMS estime qu'il y a lieu d'adapter cette prescription à la situation particulière de la parcelle. Dans ce cas précis, la largueur des voiries ne se prête pas à une application maximaliste de la prescription du RRU, mais appelle plutôt à réduire les éléments en saillie de manière à ce qu'ils empiètent moins sur l'espace public et laissent les perspectives dégagés. Si nécessaire, le programme devrait être revu à la baisse pour répondre à cette demande fondamentale, liée à la qualité de l'espace public. La CRMS demande également de traiter les oriels en ménageant des baies dans leurs faces latérales et en traitant celle-ci en oblique.

- Le traitement du rez-de-chaussée devrait être revu. Dans le projet actuel, le rez-de-chaussée semble « écrasé » par le volume supérieur, ce qui est principalement dû au fait que la partie haute du rez-de-chaussée est traitée comme faisant partie de la partie basse du 1^e étage. En conséquence, le rez-de-chaussée n'a, à l'extérieur, plus qu'une hauteur libre de 2,34, bien qu'il ait, à l'intérieur, une hauteur libre sous plafond de 3m. **La CRMS demande de revoir cet aspect de manière à ce que le rez-de-chaussée s'exprime sur toute sa hauteur en façade. Elle demande également d'améliorer les proportions des vitrines et de rendre moins confidentielle l'entrée aux logements qui est, dans le projet actuel, très peu valorisée.**

- Enfin, la CRMS demande de rendre l'expression architecturale de la nouvelle construction plus sobre, notamment pour ce qui concerne l'utilisation des matériaux. Pour des raisons de développement durable, elle ne souscrit pas à la mise en œuvre de châssis en PVC.

Pour conclure, la CRMS demande de revoir le projet selon les remarques et les recommandations mentionnées ci-dessus. Dans ce cadre, elle insiste en particulier sur le problème du gabarit et des raccords avec le bâti existant, ainsi que sur la révision des oriels qui, tels qu'ils sont dessinés, hypothéquerait fortement les perspectives dans la chaussée de Haecht, une des principales artères de la Commune.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. AATL – DMS (M. Kreutz) et DU