

Commune de SCHAERBEEK  
Urbanisme et Environnement  
Place Colignon - bureau 1.11  
1030 BRUXELLES

V/Réf. : 2008/233=076/079-081  
N/Réf. : AVL/ah/SBK-2.214/s441  
Annexe : 1 dossier comprenant 9 plans

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Emile Max, 79-81 / avenue Felix Marchal, 37. Demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement d'un restaurant ainsi que pour l'installation d'un ascenseur et l'aménagement d'un logement sous combles.

En réponse à votre courrier du 27 août 2008 sous référence, réceptionné le 1<sup>er</sup> septembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 septembre 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **défavorable**.

La demande porte sur l'extension du restaurant situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements de quatre étages qui marque l'angle des avenues Emile Max et Félix Marchal. Probablement réalisé vers 1910-14, l'immeuble est contemporain à la maison unifamiliale mitoyenne, également concernée par le projet. Les constructions remontent à l'époque de l'urbanisation du quartier aménagé entre les casernes Dailly et le Tir National (RTBF). Cette partie de Schaerbeek a conservé toute sa cohérence et l'ensemble des maisons y présente une importante valeur patrimoniale.

Le projet consiste à intégrer le bel-étage du n° 79 de l'avenue Marchal au restaurant aménagé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle. Les deux caves seraient également reliées entre elles pour étendre les cuisines, ce qui suppose l'abaissement du sol des caves de la maison. Les constructions présentent, en effet, une différence de niveau de 1.60 m.

De manière générale, la C.R.M.S. n'encourage pas l'unification de constructions séparées pour créer des entités traversant les mitoyens. Elle estime que le parcellaire et les mitoyens sont des caractéristiques intrinsèques du tissu urbain en région bruxelloise et qu'ils devraient être respectés au maximum. Ce parcellaire traditionnel garantit une utilisation flexible des lieux sur le long terme, et cela sans transformations importantes. La conservation de ces caractéristiques s'inscrit, dès lors, parfaitement dans un objectif de développement durable et présente plusieurs atouts (réutilisation du bâti existant, peu de travaux de rénovation lourde, limitation des

nuisances liées au chantier). **En conséquence, la Commission plaide pour le refus ferme du projet susmentionné.**

**Si le principe d'extension était néanmoins accepté par la Commune, le projet devrait être revu de manière significative. Le percement des mitoyens devrait être limité et l'étendue ainsi que l'expression architecturale de la terrasse couverte devraient mieux s'adapter aux caractéristiques de l'immeuble.** Par contre, l'aménagement d'un ascenseur desservant l'immeuble d'angle et le réaménagement des logements annexes au restaurant n'appellent pas de remarques de la part de la Commission.

Selon les plans, la terrasse serait couverte au moyen de châssis coulissants en aluminium laqué de couleur gris et pourvus de panneaux d'allèges en verre sablé. Implantée à l'angle, l'entrée se ferait via un tambour surmonté d'une enseigne lumineuse sur zinc prépatiné. Pour étendre au maximum les surfaces utiles, la façade du rez-de-chaussée serait démolie, ce qui implique la reprise des façades des étages sur trois colonnes. **Supposant de lourdes implications techniques, cette intervention serait réalisée au détriment de la lisibilité de la façade.** La C.R.M.S. n'y souscrit donc pas d'autant que l'immeuble occupe une position stratégique dans le quartier et que l'intervention induirait la privatisation de l'espace public (où serait installé le bar de l'écailler ? comment résout-on le problème des poubelles souvent stockées sur le trottoir ?).

La Commission préconise de ne pas donner un caractère permanent de la fermeture de la terrasse et de préserver la lisibilité de la façade initiale par rapport aux ajouts éventuels (conserver un aspect de façade extérieure, percée le moins possible). En outre, le dessin des nouveaux châssis devrait mieux s'adapter au rythme des façades, l'aménagement d'un tambour devrait être évité et l'impact des enseignes limité au strict minimum.

La Commission déconseille d'adapter les deux façades au nouveau *look* du restaurant par un traitement de tous les châssis dans une couleur grise uniforme, comme c'est prévu. A toutes fins utiles, elle joint à cet avis une carte postale ancienne qui montre les valeurs chromatiques des façades d'origine sur lequel on devrait se baser pour la mise en peinture.



***Pour ce qui concerne l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée, la Commission demande de limiter le percement du mitoyen à un seul passage*** et de conserver la lisibilité des mitoyens.

Enfin, elle met la Commune en garde contre les nuisances ***et l'atteinte à intérieur d'îlot*** que risquent d'entraîner l'utilisation de la nouvelle véranda et de son ouverture éventuelle en été. L'impact visuel et sonore de la hotte d'extraction des cuisines devra également être totalement maîtrisé pour ne pas nuire à la qualité de vie des riverains.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.