

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
A l'attention de
Monsieur Albert GOFFART
Directeur
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 15/pfd/225005
N/Réf : AVL/KD/SBK-2.230/s.456
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : SCHAERBEEK. Rue Général Eenens, 41. Démolition et construction de logements.
(Dossier traité par Mme V. Henry)

En réponse à votre lettre du 15 avril 2009, en référence, réceptionnée le 17 avril, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 mai 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande vise la démolition d'une maison qui date d'avant 1932 et qui se situe dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Schaerbeek. Construite en briques rouges, sur deux niveaux sous une toiture à la Mansard, la maison présente encore les dispositions d'une ancienne devanture (réaffectée depuis en logement) caractéristique du cordon commercial présent aux abords de la place Colignon urbanisée à partir de 1881.

Propriété du Foyer Schaerbeekois, la maison souffrirait, d'après le dossier, d'un état de dégradation tel qu'elle ne permettrait plus d'être restaurée (problèmes structurels, déformation des planchers, lézardes dans les murs porteurs, distorsions dans les baies, etc.). Toutefois, le dossier n'est pas documenté à ce sujet.

Construit à l'emplacement de la maison qui serait démolie, le nouvel immeuble, retenu par l'IBGE pour ses performances énergétiques, présenterait un gabarit quasi identique à l'actuel mais compterait un niveau supplémentaire sous une toiture à versants (R+2+T). Deux logements distincts y seraient aménagés, soit 1 duplex et 1 triplex. La façade présenterait un rez-de-chaussée quasi aveugle en pierre bleue, décoré de très fins jours verticaux en verre coloré. Les étages seraient marqués par un volume en ressaut (enduit rouge) détaché du reste de la façade (enduit ivoire).

Les pièces avant du rez-de-chaussée seraient réservées aux espaces communs (hall d'entrée, escalier vers la cave, rangement pour vélos, entrées privatives).

En intérieur d'îlot, une surface de jardin serait libérée au rez-de-chaussée mais la profondeur des étages dérogerait au RRU (Titre I, art. 4).

La CRMS, qui ignore les raisons qui ont conduit à cette situation (inoccupation, changement de propriétaire ?), s'étonne d'une gestion qui privilégie la démolition de son patrimoine plutôt que sa rénovation, même lourde, avec récupération maximale des structures existantes. Du point de vue du développement durable, une étude LCA de l'entreprise démolition/reconstruction, prenant en compte l'énergie grise, a-t-elle conduit à une telle solution ?

Par ailleurs et par rapport à l'espace public, la CRMS estime que l'immeuble projeté offrira une moins bonne interface que le dispositif actuel dans le cordon commercial de la rue Général Eenens déjà fragilisé.

La démolition d'une vitrine et son remplacement par une façade quasi aveugle aggraveront cette situation.

La CRMS constate également que la construction du nouvel immeuble nécessitera des fondations sur pieux, ce qui accroît encore le coût d'une telle opération et son impact au niveau du chantier par rapport à la rénovation.

Par conséquent et vu le contexte, la CRMS estime que le projet ne constituera pas une amélioration par rapport à la situation actuelle. Le projet mériterait d'être amélioré au moins pour ce qui concerne le rez-de-chaussée et son rapport à l'espace public.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

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