

COMMUNE DE SCHAERBEEK
Urbanisme et Environnement
Madame C. JODOGNE
Bourgmestre f. f.
Place Colignon
1030 SCHAERBEEK

V/Réf. : 2012/333=087/107
N/Réf. : AVLCC/SBK-2.275/s.531
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Eugène Demolder, 107. Division d'un hôtel de maître en plusieurs logements. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 7 décembre 2012 sous référence, réceptionnée le 12 décembre, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 9 janvier 2013, concernant le projet.

La demande concerne un imposant hôtel de maître dû à Joseph Diongre, inscrit à l'inventaire et situé sur une artère Schaerbeekoise jalonnée d'immeubles éclectiques de très belle qualité appartenant à la même époque. Elle porte sur la transformation de l'immeuble unifamilial en 4 appartements de standing : 2 appartements à 2 chambre et 2 appartements à 3 chambres.

A cette fin, diverses interventions sont prévues :

- la transformation de la zone de recul pour l'aménagement de 2 emplacements de parking impliquant la disparition du jardinet avant ;
- la suppression de la cour couverte du sous-sol arrière ;
- l'accroissement du volume de la maison à l'arrière et l'alignement de toute la façade arrière sur celle de la partie annexe de gauche aux niveaux -1, 0 et + 0,5 ; la restructuration de l'annexe et la modification de tous ses niveaux ;
- l'enlèvement de cheminées et des lambris au niveau +1 et la division de l'espace central en cuisine et salle de bain ;
- la suppression de cheminées au niveau +2 ;
- une extension du volume de la toiture au niveau du pan arrière et l'isolation de celle-ci;
- le remplacement des châssis en façade avant ;
- l'aménagement d'un ascenseur dans la troisième travée.

Une visite des lieux a été organisée en date du 14 décembre 2012 en présence de la DMS et de la CRMS. Elle a permis de constater que la partie avant du bâtiment avait conservé toutes ses qualités et caractéristiques originelles et qu'elle était à préserver au maximum. La restauration de la mosaïque de l'entrée et des décors intérieurs du rez-de-chaussée proposée par le projet constitue, dans ce cadre, une démarche très positive.

La partie arrière (la troisième travée) de la maison a, par contre, été fortement transformée au fil du temps, notamment au niveau de la façade. Aussi les transformations prévues dans cette partie de la maison ne suscitent-elles pas de remarques particulières de la part de la CRMS.

Toutefois, afin de conserver à l'immeuble toutes les qualités intrinsèques, le projet gagnerait à être revus sur différents aspects concernant la façade et les travées avant et le permis devrait être

assorti des conditions précisées ci-après (acceptées, par ailleurs, par le demandeur après discussion lors de la visite du 14/12/2012).

- ***Renoncer à l'aménagement des deux emplacements de parking dans la zone de recul car cette intervention n'est pas conforme au RRU et ne serait pas valorisante pour la maison ;***
- ***Au 1^{er} étage, remplacer la petite chambre arrière par la salle de bain afin de renoncer à la division de la pièce centrale qui est de qualité et d'en conserver les éléments de décors : cheminée, lambris et double porte vitrée séparant la pièce centrale de la pièce avant (NB : le petit « sas » de la pièce avant est existant et bien intégré dans l'espace intérieur) ;***
- ***Au 2^{ème} étage, renoncer à l'ajout d'un sas dans la pièce avant de manière à conserver à cette pièce ses proportions actuelles. La pièce centrale étant assez banale, l'aménagement qui y est prévu est acceptable ;***
- ***Maintenir et restaurer tous les châssis d'origine de la façade avant qui sont très soignés et participent pleinement de la qualité de la façade avant.***
- ***Maintenir toutes les portes intérieures donnant sur la cage d'escalier et rechercher une solution non visible côté escalier pour répondre aux normes de protection incendie.***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY