

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

V/Réf. : 2012/296-201/284
N/Réf. : GM/SBK-2.279/s.538
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame l'Echevine,

Objet : SCHAERBEEK. Rue du Noyer, 284. Construction d'un immeuble à appartement.
Demande de permis d'urbanisme. **Avis de la CRMS.**
(Correspondant : M. G. Vandebrouck)

En réponse à votre lettre du 10 mai 2013 sous référence, réceptionnée le 14 mai 2013, nous vous informons qu'en sa séance du 23 novembre et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis un **avis défavorable**.

La demande porte sur la construction d'un immeuble à appartement de 9 étages sur un terrain de 6,60m situé à côté et dans la zone de protection de l'immeuble à appartements « Les Pavillons français », construits en 1931-1934 selon les plans de l'architecte Marcel Peeters. Les pavillons français sont classés comme monument par arrêté du 19/04/2007. Les parties concernées par le classement sont : les façades, la toiture et les structures intérieures des blocs I et II, les façades et la toiture des garages (blocs III), le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur d'origine, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion à l'entresol du Bloc I, les halls d'entrée et les cages d'escaliers du Bloc II, le jardin et le chemin d'accès.

La Commission ne s'oppose pas au principe de démolir la construction existante, qui ne présente pas d'intérêt, pour construire un nouvel immeuble sur la parcelle située entre les Pavillons français et le reste de la rue du Noyer. **Le gabarit proposé du nouvel immeuble ne conviendrait cependant pas à la situation urbanistique particulière de la parcelle en question.** Celle-ci est, en effet, mitoyenne aux Pavillons français classés d'un côté et, de l'autre côté, à une série de maisons bruxelloises présentant un gabarit traditionnel (R+2+T). Le gabarit de ces maisons est caractéristique du quartier dans lequel s'inscrit le projet et il a été assez bien préservé jusqu'à présent – y compris par l'opération immobilière récente qui a abouti à l'urbanisation d'une partie de l'école militaire. Avec leur gabarit de R+12 à R+15, les pavillons français constituent l'exception la plus marquée à cette situation. En raison de leur gabarit exceptionnel, ils constituent un véritable immeuble-phare dans la ville, ce qui a d'ailleurs motivé leur classement, en plus des qualités architecturales intrinsèques qu'ils présentent,.

La CRMS estime qu'il est important de préserver cette hiérarchie très marquée entre le monument classé et le reste du tissu urbain environnant dont l'échelle actuelle gagnerait à être préservée — à savoir celle d'un front bâti composé majoritairement de maisons traditionnelles. **La Commission préconise, dès lors, de construire à front de rue un immeuble qui ne dépasse pas le gabarit de la maison située à côté de la parcelle concernée ici, au n°286.**

Afin de favoriser l'intégration du nouvel immeuble dans le tissu urbain et dans le front bâti existant, la CRMS recommande **d'utiliser un revêtement de teinte claire pour la façade avant**, plutôt qu'un revêtement foncé qui accentuerait le contraste.

La Commission demande de documenter les petites baies de fenêtres qui existent dans le grand mitoyen des Pavillons français qui donne sur la parcelle concernée : **si ces baies contribuent à l'éclairage des appartements de l'immeuble classé, il y a lieu de les laisser dégagées et de prévoir à cette fin un puits de lumière dans le nouvel immeuble à hauteur de ces éléments.**

Enfin, le projet prévoit l'aménagement d'un étage supplémentaire de parking dans le bâtiment arrière, qui occupe l'entièreté du terrain situé derrière la petite maison. Le bâtiment arrière abriterait ainsi au total 35 places de parking. La CRMS estime que ce parti du projet est très peu valorisant pour l'intérieur de l'îlot. **Elle ne peut souscrire à l'aménagement d'un étage supplémentaire en parking**, d'autant que le nombre d'emplacements de parking dépasserait très largement les recommandations du RRU. Si le bon aménagement des lieux le permet, le volume du bâtiment arrière pourrait éventuellement être mis à profit pour aménager quelques logements supplémentaires (en compensation d'une réduction du nouveau volume à front de rue). Mais la CRMS laisse ceci à l'appréciation du Service d'Urbanisme de la commune.

En tout état de cause, la CRMS demande de **se limiter au maximum à un niveau de parking**, ce qui éviterait de devoir aménager une rampe pour monter à l'étage et un deuxième passage carrossable. Cette modification permettrait de **mettre davantage en valeur l'espace non-bâti entre le nouvel immeuble à rue et la petite maison et d'augmenter les plantations dans la cour**. Idéalement, l'intérieur d'îlot devrait être davantage dégagé (notamment en réduisant le volume du bâtiment arrière), pour renforcer le caractère vert de l'intérieur d'îlot et y permettre la plantation de quelques arbres en pleine terre.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. P. Piéreuse, par mail à Mme Michèle Kreutz, M. H. Lelièvre, Mmes M. Muret, N ; de Saeger, I. Leirens
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY