

**Administration communale
de SCHAERBEEK
Service Urbanisme
Place Colignon, 1
B – 1030 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : B/104/9-11/FD/MC (corr. M. F. Defraigne)
N/Réf : AVL/KD/SBK-2.105/s.386
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : SCHAERBEEK. Rue de la Fraternité, 9-11.
Transformation d'une école en logements.

En réponse à votre lettre du 6 février 2006, en référence, et reçue le 9 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 février 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Les trois bâtiments concernés par le projet font partie intégrante d'un remarquable ensemble néo-classique qui se situe dans l'axe de l'église Saint-Jean et Nicolas (rue de Brabant) et à proximité de l'église Royale-Sainte-Marie, visible en bout de perspective. A l'occasion d'un projet précédent de démolition/reconstruction complète (n^{os} 7-11), la CRMS avait plaidé en 1999 pour le maintien de ces immeubles. Elle avait alors attiré l'attention de la Commune sur la valeur patrimoniale de cet alignement néo-classique, dont la forte dénivellation de la rue accentue la perception d'ensemble (échelle, rythme, gabarit, etc.).

Le nouveau projet soumis aujourd'hui à l'examen de la CRMS porte sur la rénovation partielle du complexe scolaire et sa reconversion en 25 logements. Il prévoit la transformation du n^o9 (bloc A), la démolition du n^o11 (bloc C) (qui abrite l'ancienne chapelle de l'école) et la reconstruction à son emplacement d'un nouvel immeuble de 5 étages.

L'édifice présent en intérieur d'îlot serait également transformé dans sa totalité (bloc B).

Pour information, le corps de bâtiment à droite du n^o9 fait actuellement l'objet d'un projet de transformation en centre d'accueil et de formation dont la CRMS n'a pas connaissance.

Remarque générale

La Commission estime que la reconversion du complexe scolaire en logements est un élément positif dans le contexte urbain environnant. Toutefois, si les immeubles du côté de la rue de la Fraternité (à l'exception du n^o11) sont conservés, la CRMS observe que la densité des logements qui y est prévue remet en cause les éléments architecturaux les plus significatifs des bâtiments.

L'aménagement de quelque 25 logements a notamment pour conséquence la modification de la hauteur des niveaux actuels et l'ajout de niveaux supplémentaires (sans augmentation de gabarit) qui tombent dans les baies.

Face à la valeur patrimoniale de cet ensemble préservé jusqu'à aujourd'hui, la CRMS conseille d'adapter le programme au potentiel réel des bâtiments A et B. Elle invite la Commune à prendre connaissance des recommandations suivantes :

Façades avant (rue de la Fraternité)

- volume A : la CRMS conseille de maintenir la lisibilité des caractéristiques des façades (ex : ne pas placer de nouveaux planchers à l'arrière des baies cintrées) et de tirer parti de l'évidence de leur expression (ex : maintien de l'actuelle porte d'entrée comme accès principal, maintien de la composition de la baie serlienne et de ses divisions, etc.).

Concernant les châssis, la CRMS demande de privilégier leur restauration (avec maintien des divisions) plutôt que leur remplacement systématique. Elle déconseille également le double vitrage : l'utilisation du double vitrage dans d'anciens bâtiments qui n'ont pas été conçus à cet effet va à l'encontre d'une bonne hygiène du bâtiment (problèmes de condensation).

- Volume C : la chapelle n'étant pas documentée dans le dossier, la CRMS s'interroge sur son intérêt et sur l'opportunité de démolir le bâtiment dans sa totalité. Si le maintien du bâtiment s'avère impossible, la CRMS demande que la nouvelle façade respecte l'ordonnance néo-classique actuelle par sa planéité et par un traitement de vides et de pleins qui ne mise ni sur la rupture, ni sur le hors d'échelle. Le programme étant identique aux autres bâtiments, il n'y a pas lieu de le distinguer par une expression architecturale aussi présente.

Intérieur d'îlot

- L'intégration de 3 x 3 duplex sur 6 étages dans le volume B (perpendiculaire à la rue) entraîne la modification totale de la structure et l'ajout d'un niveau intercalé (sans augmentation de gabarit).

La CRMS estime qu'une telle densité de logements nécessite la démolition quasi totale du bâtiment et donne lieu à des aménagements complexes (coursives d'accès, coursives d'évacuation localement traitées en terrasses privatives, cage d'ascenseur et escalier de secours extérieurs, etc.) qui encombrant l'intérieur de l'îlot. La proximité des coursives et des jardins individuels en intérieur d'îlot posera inmanquablement des problèmes de voisinage (bruit, vues directes, etc.).

En conclusion, la CRMS recommande d'alléger le programme et de réduire le nombre de logements prévus pour l'ensemble du complexe. Elle invite la Commune à veiller à la préservation du caractère homogène de ces édifices dans le tissu néo-classique environnant qui est particulièrement remarquable.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président