

**Commune de SCHAERBEEK**  
**Service Urbanisme**  
Mme Ch. SMEYTERS  
Place Colignon, 1  
B – 1030 BRUXELLES

V/Réf : B/176/52-54 angle 155/152/FD  
N/Réf : AVL/CC/SBK-2.175/s.389  
Annexe : 6 plans + A3 de synthèse

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Louis Bertrand, 52-54 / angle rue Joseph Brand, 152-154. Extension d'un rez-de-chaussée commercial et transformation de logements.

En réponse à votre lettre du 16 mars 2006, sous référence, reçue le 29 mars, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 5 avril 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux maisons situées dans la zone de protection de l'église Saint-Servais et de l'immeuble sis au n°43 de l'avenue Louis Bertrand, tous deux classés comme monuments ainsi qu'à proximité directe du parc Josaphat. La maison principale s'inscrit également dans une avenue monumentale (40 mètres de large), particulièrement remarquable de Schaerbeek de par la qualité architecturale exceptionnelle des façades anciennes qui la bordent et dont la majeure partie est le fruit d'un concours d'architecture.

Le projet porte sur l'extension de l'établissement horeca vers l'arrière, au rez-de-chaussée de la maison voisine (locaux actuellement vides) par le biais du percement du mur mitoyen (même propriétaire) ainsi que l'extension vers le 1<sup>er</sup> étage (locaux également vides) réaffecté en salle de banquets et sanitaires. Il porte également sur l'aménagement de logements aux étages supérieurs, dans des locaux actuellement insalubres et considérés comme impropres au logement.

En ce qui concerne les réaménagements intérieurs, leur impact sur d'éventuels décors d'époque toujours en place et sur la valeur patrimoniale du bien est très difficile à évaluer étant donné l'absence de documents photographiques et d'informations concernant ces aspects. Seuls les plans nous montrent la disparition d'une cheminée non documentée au rez-de-chaussée de la maison mitoyenne sise rue J. Brand. La Commission ne peut donc pas se prononcer sur cet aspect du projet mais se réjouit néanmoins de voir que les étages actuellement impropres au logement seront remis en état pour être réhabilités dans cette affectation.

Pour ce qui est des interventions extérieures, elles sont plus nettement identifiables malgré certaines lacunes et imprécisions des plans. Elles revêtent essentiellement 3 aspects:

- la restitution du rez-de-chaussée dans une composition plus sobre et respectueuse de la typologie du bâtiment,
- le percement de baies aveugles et
- le remplacement de certains châssis.

### 1. Transformation du rez-de-chaussée de la maison d'angle

Le rez-de-chaussée, déjà occupé actuellement par un établissement horeca, arbore des façades et des châssis peu adaptés à la qualité du tissu urbain et à la valeur patrimoniale intrinsèque de la maison : châssis peints en rouge, sans profil et de composition totalement hybride, baies d'impostes et allèges murées de briques, large bandeau rouge avec enseignes éclairées par des spots et néons, courant tout le long des façades, ...

La Commission est entièrement favorable à l'option de supprimer tous ces éléments inadéquats – la suppression de l'enseigne remet en évidence les linteaux en fer forgé surmontant toutes les baies – et de doter la façade d'éléments de composition et de finition qui lui soient mieux adaptés.

Dans ce sens, elle approuve

- le remplacement de la porte d'entrée du n°152-154 de la rue Brand par une porte identique à celle de droite à laquelle elle est jumelée ;
- la composition de tous les nouveaux châssis proposés en remplacement de ceux actuellement en place ;
- la suppression de l'enseigne existante.

Elle émet néanmoins les remarques et recommandations suivantes :

- Rien n'est dit sur le type d'enseigne prévue en remplacement de l'actuelle. Etant donné la qualité exceptionnelle du contexte architectural dans lequel on se situe, la Commission demande que cette future enseigne témoigne d'un maximum de sobriété et de souci esthétique. Elle demande à la Commune de veiller à cet aspect et, si besoin est, de soumettre le projet d'enseigne à l'avis de la Commission.
- Les plans indiquent que, hormis ceux situés de part et d'autre de la porte d'entrée côté Louis Bertrand, le remplacement des châssis va de pair avec la disparition de tous les pilastres cannelés en pierre bleue qui, actuellement, ornent latéralement les baies du rez-de-chaussée.

La Commission ne peut en aucun cas souscrire à cette option qui entraîne un appauvrissement de la façade et la disparition d'éléments décoratifs de qualité, contribuant sensiblement à l'esthétique et à la valeur patrimoniale du bien.

### 2. Percement de baies aveugles de la maison d'angle

Côté rue Brand, on constate que la façade de la maison d'angle possède une travée entière de baies aveugles. L'option de ces baies factices, initialement murées, relève d'une pratique largement utilisée à cette époque, surtout pour les maisons d'angle, et donc très habituelle dans la typologie des maisons fin XIXe / début XXe. Elle vise à conserver à la façade un rythme et une architectonie homogènes tout en offrant, à ces pièces d'angles qui en sont naturellement moins pourvues, des pans de mur pleins auxquels peuvent s'adosser les éléments de mobilier.

Or, le projet prévoit le percement de toute la travée aveugle par des fenêtres de composition identique à celles de la travée de gauche.

Hormis le fait que cette intervention présentera des inconvénients pratiques dans l'occupation des pièces d'angle qui possèdent déjà plusieurs grandes fenêtres (moins de possibilités pour adosser le mobilier), cette option du projet dénote une faisabilité technique et surtout financière fort peu réaliste.

La CRMS rappelle que, compte tenu de la qualité architecturale exceptionnelle de l'avenue (et du quartier), on est en droit d'attendre que les transformations ou travaux réalisés aux façades qui la bordent fassent l'objet du plus grand soin et du meilleur traitement. Pour être convaincantes et acceptables esthétiquement, il est implicitement entendu que les nouvelles baies de fenêtre doivent être conçues à l'identique de celles de gauche, tant du point de vue de la qualité que de la composition et des matériaux mis en œuvre. Cela suppose donc la reconstitution, à l'identique, de trumeaux avec chapiteaux et entablement en pierre bleue taillée. Outre la difficulté de trouver une main d'œuvre habilitée à effectuer ce travail délicat, la reconstitution de ces éléments représente un coût absolument prohibitif qu'il est d'autant plus difficile de soutenir et de justifier que la pertinence de l'intervention n'est pas avérée.

La Commission décourage donc vivement cette intervention onéreuse et techniquement hasardeuse dont le bénéfice pratique lui paraît faible (les appartements reçoivent déjà un éclairage généreux via les baies de fenêtres existantes), voire contraire à la logique et au bon sens (perte de place pour le mobilier).

N.B : A noter que le placement de nouvelles allèges en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée, en remplacement des éléments de maçonnerie en brique est nettement moins hasardeux du point de vue de la réalisation et très souhaitable sur la plan esthétique

### 3. Remplacement des châssis

Le dossier est très peu explicite sur le traitement réservé aux châssis existants et sur les vitrages envisagés. Or, la diversité des châssis qui coexistent aux différentes façades et les nombreuses vitres actuellement manquantes laissent supposer que des interventions sont prévues à ce niveau.

La Commission est favorable à l'option du bois avancée pour les châssis du bâtiment principal.

Si des châssis d'origine sont toujours en place, elle recommande vivement leur maintien et leur restauration.

Pour ceux à remplacer, elle invite l'auteur de projet à envisager un bois de qualité (autre que le méranti) ainsi que des éléments présentant une modénature semblable à celle des châssis d'origine ou typique de l'époque de la construction.

La Commission s'interroge également sur le traitement réservé aux châssis du 2<sup>ème</sup> étage du 152-154 de la rue Brand. Les plans représentent les baies d'impôtes de ces fenêtres sans les petits bois très caractéristiques qui sont actuellement présents dans ces baies. A moins qu'il ne s'agisse d'une erreur de dessin, la Commission est totalement opposée à la suppression de ces châssis d'origine très représentatifs de leur époque et insiste pour qu'ils soient maintenus et restaurés. Leur remplacement par des éléments standardisés alors même que la porte d'entrée de gauche est remplacée par un élément « à l'ancienne » irait d'ailleurs à l'encontre du bon sens.

Pour ce qui est du vitrage, elle déconseille fortement le recours à du double vitrage en raison des problèmes qu'il engendre le plus souvent dans le bâti ancien (report de l'humidité sur les murs de façade entraînant des problèmes de condensation et de pourrissement, très inconfortable pour les occupants des lieux). La Commission préconise donc l'utilisation d'un simple vitrage

### 4. Autres remarques

Comme mentionné plus haut, les plans présentent quelques erreurs de dessin : les garde-corps des balcons de la maison d'angle, sur les plans de situation existante, ne correspondent pas à la réalité mais étant donné leur représentation correcte sur les plans de situation projetée, on suppose qu'ils sont conservés comme tels. Quoiqu'il en soit, la Commission insiste pour que ces éléments d'origine soient maintenus.

Il en va de même pour les deux petits garde-corps en forme de proue qui ornent les balconnets des fenêtres latérales du 2<sup>ème</sup> étage au 152-154, rue Brand. Pour ce qui les concerne, le dessin de leur ferronnerie est réduit à leur plus simple expression tant dans la situation existante que projetée, ce qui laisse planer le doute sur leur traitement. Etant donné la grande qualité évidente de ces éléments, la Commission insiste sur leur maintien.

Dans le même ordre d'idée, le soupirail du 152-154, rue Brand ne figure ni sur le plan de situation existante ni sur celui de la situation projetée. La Commission insiste également pour que cet élément soit maintenu.

Enfin, la corniche du bâtiment principal, de très belle qualité, souffre, selon les photos, d'un cruel manque d'entretien. La Commission recommande, au demandeur, de remédier à ce problème et de profiter de cette campagne de travaux pour remettre ce très bel élément en état.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.