

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

V/Réf. : 2009/289=176/037
N/Réf. : AVLCC/SBK-2.200/s.462
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Louis Bertrand, 37. Ancien presbytère Saint-Servais (arch. T.-Fr. Suys). Construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménagement de 4 logements, transformations des façades latérales et arrière, modifications structurelles.
(Correspondant : Nicolas Pauwels)

En réponse à votre lettre du 20 août 2009 sous référence, réceptionnée le 24 août, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 9 septembre 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques et recommandations** suivantes.

La demande porte sur des transformations projetées à l'ancien presbytère de la paroisse Saint-Servais de Schaerbeek. Il s'agit d'un bâtiment néoclassique (datant des environs de 1845) dû à Tilman François Suys, architecte d'exception, chef de file de l'architecture belge du XIXe siècle et père de l'enseignement de l'architecture en Belgique dont la quasi-totalité de l'œuvre a été détruite ou irrémédiablement transformée. Ce presbytère est la seule œuvre domestique connue qui subsiste de l'architecte. Le bâtiment est remarquable de par le parfait équilibre de ses proportions, la simplicité de ses lignes et de sa composition et le caractère sobre et épuré de ses façades. Il s'agit, de surcroît, d'un bâtiment emblématique de la Commune, témoin du vieux Schaerbeek et de sa configuration antérieure au percement de l'avenue Louis Bertrand et à la suppression de la rue Teniers le long de laquelle le presbytère a été construit. Il mérite donc une attention toute particulière et un traitement adéquat.

Pour mémoire, la CRMS a été interrogée, en sa séance du 25 juin 2008, sur un premier projet de rénovation complète et de réaménagement du bâtiment sur lequel elle a émis un avis défavorable en raison de la lourdeur du programme (aménagement de 5 logements) et des transformations fort préjudiciables pour le bâtiment. La visite de ce dernier avait permis de confirmer son intérêt patrimonial intrinsèque et, plus globalement, celui de la propriété incluant le jardin, le mur de propriété et les grilles d'accès. La CRMS regrette que sa proposition de classer le bâtiment et le jardin, effectuée il y a un an, n'ait pas été soumise au Gouvernement bruxellois.

Deux réunions ont, par ailleurs, été organisées avec le demandeur afin de faire avancer le projet vers une mouture allégée et plus favorable à la bonne conservation du bien.

C'est cette nouvelle version du projet qui fait l'objet de la présente demande.

A l'examen de celle-ci, la Commission observe que quelques modifications ont été apportées aux plans, sur base de ses remarques, comme la réduction du nombre de faux plafonds, la

réorganisation des velux en toiture, l'abandon de la mezzanine sous les combles et le passage de 5 à 4 logements.

Le projet n'a toutefois pas évolué sensiblement par rapport à sa première mouture car un important programme locatif est maintenu dans cette nouvelle version (aménagement de 4 appartements au 1^{er} étage et sous les combles) qui implique, à l'instar de la précédente, des interventions conséquentes tant intérieures qu'extérieures qui posent de nombreuses questions ou problèmes sur le plan patrimonial : perte de décors et finition, altération des qualités spatiales de certaines pièces, modification du volume bâti, etc.

L'absence de note explicative dans le dossier et les quelques indications présentes sur les plans ne permettent pas d'évaluer correctement l'ampleur des préjudices encourus par le bâtiment dans le cadre de ce projet. La Commission souhaite dès lors attirer l'attention du demandeur mais aussi de la Commune sur ces aspects lourds de conséquence pour ce bien exceptionnel.

1. Programme d'occupation et transformations

A. Au niveau de l'intérieur

Le programme locatif ainsi que les contraintes qu'il implique en termes de compartimentage du bâtiment et de la cage d'escalier, du respect des normes RF et des interventions relatives à l'aménagement des pièces d'eau (évacuations des cuisines et salles de bains) continuent d'être lourds et préjudiciables pour ce bien exceptionnel :

- le respect des normes incendie réclame un compartimentage intérieur du bâtiment (placement de portes coupe-feu) et la suppression d'une série d'éléments de belle qualité dont des portes intérieures, pour certaines exceptionnelles. C'est notamment le cas de la double porte vitrée au rez-de-chaussée, faisant face à l'escalier et qui doit être remplacée par une double porte RF donnant dans le couloir de sortie de secours. Qu'en est-il de la mise aux normes RF des planchers du 1^{er} étage et du grenier ? Ne compromet-elle pas la conservation des anciens planchers et des cheminées existantes ? Les plafonds rendus résistants au feu conservent-ils leurs moulures et leurs caractéristiques ? Ces éléments ne sont pas documentés alors qu'ils sont déterminants pour la conservation des caractéristiques intrinsèques du bâtiment.

- des systèmes d'évacuation s'avèrent nécessaires pour les nouvelles cuisines et salles d'eau. L'impact de ces aménagements sur les décors (plafonds moulurés du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage) n'est pas explicité et leur localisation n'est pas toujours précisée. Comment seront-ils dissimulés étant donné que les faux plafonds du rez-de-chaussée sont presque tous abandonnés ?

- le compartimentage de l'escalier s'avère très malheureux compte tenu de sa grande qualité. L'intervention n'est pas argumentée dans le dossier. Si l'aménagement s'avère justifié, la mise en œuvre de ce cloisonnement mériterait d'être particulièrement soignée.

- de nouveaux cloisonnements sont prévus notamment pour l'aménagement des appartements et de certaines pièces d'eau à l'étage. Outre l'altération des proportions et du caractère épuré des pièces concernées, ces cloisonnements ne compromettent-ils pas le maintien de plafonds moulurés existants ? Il en va de même de certaines portes de belle qualité telle que la double porte séparant le séjour de la chambre principale, qui est supprimée. Que devient cet élément ?

B. Au niveau de l'extérieur

L'aménagement des appartements sous toiture s'accompagne d'une prolifération de velux – 11 au total – dans 3 des versants (ceux prévus initialement dans le pan avant ont été enlevés). Outre les problèmes de bonne conservation de la charpente que risque d'occasionner la présence de plusieurs pièces d'eau sous les combles (condensation, humidité, etc.), **l'augmentation du nombre et des dimensions des velux n'est pas souhaitable car ils seront visibles de très loin**, compte tenu de la configuration des lieux (cure située en retrait de l'espace public et en contrebas de l'avenue et des immeubles voisins). De plus, **l'imposante toiture à 4 pans joue un rôle primordial dans la typologie architecturale du bâtiment. Elle se présente encore aujourd'hui comme un volume fermé, malgré la présence des quelques velux existants. Il conviendrait donc de lui conserver son aspect compact qui donne corps et force à l'édifice.**

En outre, **les conditions d'occupation des deux logements prévus sous toiture posent question** : ceux-ci ne seront, en effet, équipés que de vélux et seront donc dépourvus de fenêtres droites, ce qui ne garantit pas des conditions d'habitabilités optimales. Aucune alternative aux

vélux ne semble toutefois envisageable sans dénaturer encore plus gravement le caractère de la toiture. Seule l'affectation des combles pourrait être revue.

2. Interventions au niveau des façades

A. Remplacement des châssis

Il est question de remplacer les châssis existants par de nouveaux avec imposte oscillante. La Commission ne peut souscrire à cette intervention car **la visite des lieux a permis de constater la grande qualité de ces menuiseries ainsi que des crémones qui les équipent**. Ces éléments font partie intégrante de la qualité et de l'intérêt des façades actuelles et leur dépose ainsi que leur remplacement par des éléments standardisés, proposant des ouvertures qui ne sont pas conforme à la typologie du presbytère, constitueraient un appauvrissement patrimonial évident pour ce bâtiment exceptionnel. **La Commission insiste pour que les châssis existants soient maintenus et restaurés. Ils pourront être équipés d'un vitrage plus performant si leur capacité isolante doit être augmentée.**

B. Création d'une véranda

En façade arrière, une véranda est prévue au rez-de-chaussée, modifiant la composition volumétrique élémentaire du bâtiment et impliquant la démolition du petit muret de jardin. **La Commission décourage cette intervention car elle estime qu'il importe de conserver le caractère épuré du volume existant**. La typologie de la véranda (paroi bardée de bois) envisagée par le projet est, par ailleurs, étrangère à celle néoclassique du presbytère.

C. Modification de l'ancienne remise

L'ancienne remise est convertie, comme prévu initialement, en chambre pour le curé. Toutefois, contrairement au premier projet, on constate sur les nouveaux plans que les baies de cette annexe sont totalement remaniées : les baies cintrées partiellement aveugles qui étaient conservées et reprofilées dans le premier projet sont ici supprimées au profit de 4 nouvelles fenêtres rectangulaires qui modifient sensiblement l'aspect de la remise et ne correspondent plus à sa typologie. **La Commission est défavorable à cette modification du projet et demande de s'en tenir à la première version concernant la rénovation de la remise, avec maintien des baies cintrées.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

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