



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Madame L. Jabakh
Echevine de l'Urbanisme
Avenue de l'Astronomie, 13
B - 1210 BRUXELLES

V/Réf. : urb20351 / pu 703504 (corr. : Mme A. Winterberg)
N/Réf. : AA/AH/SIN20125_656_chéeLouvain_37_39
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Chaussée de Louvain, 37-39 / rue Scailquin, 46. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de deux maisons néoclassiques et sur la réalisation d'un complexe de 40 logements avec rez-de-chaussée commercial et parking souterrain.

Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 17/02/2020, reçu le 29/05/2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2020.

CONTEXTE ET DEMANDE

Cette demande de permis concerne deux maisons néoclassiques, datant du milieu du XIXe siècle, situées aux n^{os} 37 et 39 de la chaussée de Louvain. Elles sont implantées sur des parcelles traversantes donnant à l'arrière sur la rue Scailquin, occupées de ce côté par une construction basse d'un niveau ainsi que par un jardin, séparé de la rue par un mur aveugle.

Le n^o 39 est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural. Les deux maisons sont comprises dans la zone de protection des anciens magasins Hayoit en cours de classement, situés 56 chaussée de Louvain. Elles se trouvent à proximité directe des cinémas Marignan et Mirano, inscrits sur la liste de sauvegarde. Au PRAS, la chaussée de Louvain et la rue Scailquin sont inscrites comme axe structurant.



Séquence urbanistique néoclassique de la chaussée de Louvain concernée par les demandes en cours sur l'îlot

© Google Maps



l'axonométrie du projet actuel (en couleur) et, sur sa droite, l'opération similaire en cours – document joint à la demande de permis



*localisation du Centre des cultures et de la cohésion sociale dans le rue Scailquin avec indication de l'école Sainte-Julienne, aujourd'hui démolie
© Urban.brussels*

Le projet vise la démolition des maisons 37 et 39 et leurs annexes pour la réalisation d'un complexe de logements et de commerce configuré comme suit :

- × double immeuble R+7, donnant sur la chaussée de Louvain et sur la rue Scailquin,
- × zone de cour et terrasses centrale de 8 m de profondeur,
- × 40 logements accessibles depuis la chaussée de Louvain,
- × rez-de-chaussée commercial traversant accessible depuis les deux rues,
- × parking de 2 niveaux souterrains, accessible depuis la rue Scailquin.

Plusieurs autres projets sont actuellement en cours dans le même îlot.

- Un permis d'urbanisme délivré en septembre 2019 autorise la réalisation d'un complexe de logements, de même gabarit que le présent projet, aux 41-47 de la chaussée de Louvain et 50-52 de la rue Scailquin.

La CRMS n'a pas été interrogée sur cette demande (14/AFD/1695962 SJN URB/20372).

- Une demande est en cours d'instruction pour la rehausse et l'extention d'un immeuble de rapport sis 44 rue Scailquin et datant du tournant du XIXe – XXe siècle (14/AFD/1711253).

- Dans la zone ouest de l'îlot, vers la place Madou, se construit le Centre des cultures et de la cohésion sociale, intégrant le cinéma Marginan. En juillet 2016, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur le gabarit du projet et sur la démolition de l'école Sainte-Julienne située rue Scailquin. Le projet est en cours : l'école est démolie aujourd'hui.

AVIS

La CRMS rend un avis défavorable sur le présent projet, qui s'ajoute à une série d'opérations immobilières déplorables qui sont en cours sur ce tronçon de la chaussée de Louvain. Il s'agit d'une destruction systématique d'un tissu néoclassiques très significatif au profit d'une densification excessive de l'îlot, au détriment des caractéristiques du lieu et de son habitabilité. Sur le plan patrimonial, les projets en cours impactent l'intérêt des anciens magasins Hayoit et des cinémas Marignan et Mirano dont les façades perdent leur monumentalité et leur modernité face à des projets écrasants. Ceci est

d'autant plus regrettable, que la politique urbanistique menée par la Commune ne semble pas fondée sur une vision globale quant à l'intérêt urbanistique et patrimonial de la « chaussée » et des constructions qui la bordent.

La CRMS s'oppose résolument à cette évolution, y compris le projet concerné, dont les conséquences sont les suivantes.



Maisons concernées par la demande face aux magasins Hayoit © Google Maps

➤ **Une perte patrimoniale irrémédiable.**

Les maisons néoclassiques concernées appartiennent à la première phase d'urbanisation de Saint-Josse, à partir des années 1830 et remontent au milieu à 1840-1850, précédant l'aménagement de la place Madou et de la place Saint-Josse. Elles s'intègrent à l'enfilade de constructions de composition simple et aux détails modestes qui longeait la chaussée aux alentours de l'ancien noyau villageois de Saint-Josse. Les maisons 37 et 39 méritent à ce titre d'être conservées.

➤ **L'occasion manquée pour valoriser le bâti néoclassique.**

Les plans de la situation existante montrent que l'occupation commerciale des dernières années a impacté l'intérieur des deux maisons sans toutefois supprimer l'organisation en plan et les circulations verticales (ouvertures de baies, renforcement des structures effectués par la chaîne des magasins DOD) ni empêcher de revenir à une situation de qualité au niveau des devantures. Ces constructions pourraient dès lors être rénovées et intégrées dans un projet de requalification urbaine, mieux en phase avec les caractéristiques urbanistiques de l'îlot.

➤ **Les incidences négatives sur le patrimoine protégé situé à proximité.**

Le futur immeuble modifierait de manière inacceptable les perspectives sur et depuis les magasins Hayoit et les deux cinémas protégés, dont le contexte serait radicalement inversé en termes de gabarit et d'écriture architecturale. Ce changement de perception aurait un impact négatif sur leur intérêt patrimonial. Le maintien du bâti néoclassique, architecturalement plus sobre, s'impose donc également pour préserver la lisibilité du patrimoine protégé présent sur la chaussée.

Dans ce cadre, la CRMS s'étonne de ne pas avoir été interrogée sur la demande de permis à propos des n^{os} 41-47. Ce projet est également compris dans la zone de protection de l'immeuble Hayoit qui était déjà en cours de classement au moment de l'introduction de la demande de permis début 2019 (AG 1 daté du 18/10/2018, notifié le 6/11/2018).

➤ **La modification inadmissible des caractéristiques urbanistiques de la chaussée.**

Les chaussées bruxelloises forment un paysage urbain qui doit être considéré également pour sa valeur patrimoniale. Dans le cas de la chaussée de Louvain, le tissu néoclassique y participe pleinement et il est d'autant plus précieux de conserver cette séquence architecturale à l'entrée de la commune. La CRMS propose de conserver au maximum le tissu néoclassique comme marqueur de la profondeur historique des lieux. Elle ne peut accepter que le changement de typologie et de gabarit ainsi que la densification de l'îlot effacent cette strate urbanistique.



Évolution de la chaussée © Bruciel, 1953 et 2020

En conclusion, la CRMS demande d'abandonner ce projet au profit d'une opération plus respectueuse de l'intérêt patrimonial et urbanistique de ce morceau de ville.

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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. Commune : A. Winterberg (awinterberg@sjtn.brussels) / urbanisme@sjtn.brussels
BUP-DPC : T. Jacobs, M. Kreutz ;
BUP-DU : T. Petitjean, V. Henry, urban_avis_advies@urban.brussels
SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard