

Monsieur P. CRAHAY
Directeur
Direction des Monuments et Sites
CCN - Rue du Progrès, 80 bte 1.
1035 Bruxelles

V/réf. : 2273-0020
N/réf. : AVL/ah/SJN-2.79 et 1.3/s432/FE
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Royale / rue Traversière / rue de la Comète / rue Brialmont. Examen du dossier de fin d'enquête préalable au classement comme ensemble du site de l'église du Gesù.
Dossier traité par Mme M. Muret.

Conformément aux dispositions de l'article 225 § 2 du Cobat et en réponse à votre courrier du 26 février 2008 sous référence, réceptionné le 27 février dernier, notre Commission, en sa séance du 9 avril 2008, a examiné les documents résultant de l'enquête préalable au classement éventuel comme ensemble de l'objet cité sous rubrique.

En sa séance du 27/11/2007, le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Saint-Josse a émis un avis défavorable sur la proposition de classement. De même, dans son courrier du 21/12/2007 adressé à la Direction des Monuments et des Sites, la S.A. Rue Royale (représentée par le bureau d'avocats Stibbe) conteste tant la légalité que l'utilité de la procédure de protection envisagée. Une synthèse des remarques formulées par les deux intervenants est reprise ci-dessous. Au préalable, la Commission rappelle ses démarches antérieures relatives au classement et à la réaffectation de l'ancien couvent du Gesù.

Historique du dossier

En 2006, la C.R.M.S. avait rendu un avis défavorable sur le projet de construction d'un complexe hôtelier qui supposait la destruction du site jadis occupé par l'ordre des Jésuites à l'exception de l'église transformée en piscine / lobby pour l'hôtel. Après que le permis d'urbanisme ait été refusé, le projet a été réorienté en se fondant sur une série de contraintes données par l'étude historique qui documentait l'intérêt intrinsèque de l'église et des différentes constructions appartenant à l'ensemble du Gesù. Sur cette base, une nouvelle demande de permis a été introduite. La C.R.M.S. n'ayant pas été interrogée dans ce cadre, elle n'a pas eu connaissance du nouveau projet.

La nouvelle demande de permis a été suivie du dépôt, en mai 2007, par l'association Pétition Patrimoine d'une pétition demandant l'ouverture d'enquête préalable au classement de l'ensemble constitué par l'église, le bâtiment de la rue Traversière, l'immeuble néogothique ainsi que l'intérieur de l'îlot. En sa séance du 27/06/07, la C.R.M.S. se prononçait favorablement sur le principe de cette proposition, arguant du grand intérêt de l'ensemble, tant historique qu'architectural et urbanistique. Cependant, la Commission demandait de mettre à profit l'enquête préalable au classement définitif pour mener des investigations supplémentaires sur l'intérêt patrimonial de l'ensemble dans l'objectif de déterminer l'étendue exacte de la mesure de

protection. L'arrêté du 4/10/2007 entamait la procédure de classement comme ensemble de l'église et du couvent du Gesù, attribuant à l'ensemble un 'certain intérêt' (ce qui ne correspondait pas aux termes utilisés par la C.R.M.S.).

Ensuite, et tel qu'annoncé dans son avis de juin 2007, la Commission a mis à profit la période de l'enquête préalable pour évaluer plus précisément l'intérêt patrimonial des différentes parties de l'ensemble. Dans cet objectif, elle a analysé l'étude historique réalisée pour le compte du demandeur et qui avait été mise à la disposition de la C.R.M.S. En sa séance du 19/12/2007, elle proposait donc de réduire l'étendue du classement à l'ensemble de l'église et de l'édifice néogothique situé rue de la Comète. Cet avis était émis dans le cadre d'une demande de principe sur le projet d'hôtel dont la faisabilité sur le plan patrimonial était en même temps affirmée.

A cette occasion, la Commission attirait aussi l'attention du demandeur sur la valeur patrimoniale des maisons situées 169-173, rue Royale appartenant au premier îlot de la rue Royale 'extra-muros', percée entre 1824 et 1830.

Observations de la Commune et du propriétaire dans le cadre de l'enquête préalable

Suite à l'arrêté d'ouverture de procédure du 4/10/2007 et dans le cadre de l'enquête préalable au classement, la Commune ainsi que les propriétaires se sont formellement opposés à toute protection du site en raison du fait que le classement empêcherait la réalisation du projet immobilier en cours. Leurs arguments peuvent être résumés comme suit :

– Selon le propriétaire « ... l'unité du site reposait uniquement sur la présence sur les lieux de l'ordre des Jésuites, laquelle appartient définitivement au passé, les Jésuites ayant quitté leur ancienne implantation. »

Il est évident que les occupants, les propriétaires ou les maîtres d'ouvrage historiques sont déterminants pour la valeur patrimoniale d'un bien immobilier. Dans le cas présent, ni la valeur historique de l'ensemble conventuel, ni l'unité du site n'ont été affectées par le transfert de propriété ; pas plus que la valeur historique de l'hôtel Errera n'a été altérée par son rachat par la Communauté flamande, par exemple.

– Le propriétaire rappelle que « *Les pouvoirs publics et, en particulier, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, la Direction des Monuments et des Sites et l'Administration du Territoire et du Logement, ont été dès l'origine associés à la conception, même de ce projet ...* ».

Si, outre la Commune et de la D.U., la Commission et la Direction des Monuments et des Sites avaient dès l'origine été associées à l'élaboration du projet, et si la réflexion patrimoniale l'avait guidé, le développement du projet immobilier aurait abouti à bonne fin et le classement n'aurait pas été perçu par la Commune et le propriétaire comme « *un risque empêchant toute rénovation et reconversion* ».

La C.R.M.S. a, en effet, toujours attiré l'attention des parties concernées sur la grande valeur patrimoniale du site, que se soit à l'examen du premier projet en 2006 ou dans l'avis de principe qu'elle a rendu en décembre 2007. Les recherches historiques réalisées par le demandeur ainsi que les plans fournis avec la nouvelle mouture du projet, ont permis à la C.R.M.S. de vérifier que l'étendue du classement proposé dans son avis de principe du 19/12/2007 était compatible avec le projet immobilier.

– « ... notre cliente a introduit avec la société Building & Engineering, le 22 août 2007, une demande de permis d'urbanisme pour un hôtel de 150 chambres, avec centre de conférence, thermes, brasserie, restaurant, ainsi qu'un vaste parking souterrain. » (...) Cette demande de

permis d'urbanisme se voit aujourd'hui bloquée, -pour une durée pouvant aller jusqu'à 2 ans- ... ».

En décembre 2007, donc à peine 4 mois après l'introduction de la demande, la C.R.M.S. souscrivait aux grandes lignes du projet susmentionné dont elle confirmait la faisabilité sur le plan patrimonial. La protection légale de l'ensemble, conformément à la proposition de la Commission de décembre 2007 ne constitue donc pas un empêchement pour la réalisation du projet immobilier.

– « (...) *la motivation retenue dans l'arrêté litigieux laisse, en dépit des efforts déployés, transparaître le peu d'enthousiasme de l'auteur de l'acte (...) pour le classement desdits bâtiments (...) ».*

La Commission a, en effet, pu constater que selon l'arrêté d'ouverture de procédure, l'ensemble présente un « certain » intérêt. Dans son avis du 19/12/2007 préalablement à l'ouverture d'enquête, la C.R.M.S. avait pourtant mentionné le grand intérêt de l'ensemble, tant sur le plan architectural qu'historique et urbanistique. La Commission déplore la formulation reprise dans le susdit arrêté. Puisque il s'agit probablement d'une faute matérielle, elle demande de corriger ces passages dans l'arrêté de classement définitif (remplacer un *certain intérêt* par un *intérêt certain*).

– « *Plus fondamentalement, l'analyse architecturale des bâtiments visés par l'arrêté litigieux aboutit au constat que le site considéré n'est en rien unique, que ce soit à Bruxelles ou même, de manière plus générale, en Belgique.* »

Dans son avis du 27/06/07, la C.R.M.S. a largement argumenté le bien fondé d'une protection de cet ensemble en application des dispositifs du Titre V du Cobat relatif à la conservation du patrimoine immobilier. Ces motivations n'ont pas été reprises par l'auteur de l'acte.

En conclusion, la C.R.M.S. estime que ni les arguments du propriétaire, ni ceux développés par le Collège ne remettent en question la valeur patrimoniale de l'ensemble concerné. En conséquence et conformément à son avis émis le 19/12/07, ***la C.R.M.S. propose la réduction de la demande de classement comme ensemble comme suit : façades, toitures et structures de l'église ainsi que du bâtiment néogothique de la rue de la Comète. Dans ces bâtiments, elle propose le classement de l'espace intérieur de l'église du Gesù, de la grande salle du rez-de-chaussée du bâtiment néogothique ainsi que de l'espace intérieur de la chapelle se développant aux 1^{er} et 2^e étages.***

La Commission demande également de remplacer, dans l'arrêté définitif, les termes un *certain intérêt* par un *intérêt certain*. Enfin, elle souscrit à la zone de protection telle que délimitée sur le plan joint à l'arrêté du 04/10/07.

Nous vous saurions gré de bien vouloir proposer au Gouvernement de faire sanctionner cette proposition par un arrêté de classement définitif.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de notre parfaite considération.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. : M. E. Kir, Secrétaire d'État en charge de la protection du patrimoine.