

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
M. E. KIR, Bourgmestre
Avenue de l'Astronomie, 13
1210 BRUXELLES.

V/Réf : URB/19738 - P.U. /487112
N/Réf. : GM/SJN-2.108/s.542
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Bourgmestre,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Chaussée de Haecht, 19-21 / Rue Gillon, 4. Transformation, et reconstruction partielle avec surhaussement ; réalisation de 13 logements et de 3 commerces. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : M. S. Vallier Peeters)

En réponse à votre lettre du 8 août 2013, sous référence, réceptionnée le 22 août, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 11 septembre 2013 concernant l'objet susmentionné.

La Commission émet un avis défavorable sur le projet. Elle demande de conserver les maisons situées aux n°s 19-21 de la chaussée de Haecht et de procéder à leur restauration et rénovation légère. Dans ce cadre, les intérieurs de ces maisons devraient également être mieux documentés. Les éléments structurels et de décors qui présentent un intérêt devraient être intégrés dans le projet (planchers, escaliers, cheminées, etc.). Si le surhaussement d'un niveau de ces maisons est éventuellement envisageable, cette opération devrait se faire avec le plus grand soin et tout en conservant le principe d'un étage en entablement sous la corniche.
La maison située au n°4 de la rue Gillon pourrait faire l'objet d'une transformation plus lourde. Celle-ci devrait toutefois se faire en harmonie avec les maisons conservées et avec l'alignement néoclassique de la rue Gillon.

Intérêt du bâti existant

La demande porte sur la démolition et la reconstruction de trois maisons d'avant 1932. Les n°s 19 et 21 de la chaussée de Haecht constituent un très bel ensemble néoclassique, repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode. Ces maisons furent construites à la fin du régime Hollandais (elles figurent déjà sur le plan parcellaire de Ch. Vandermaelen de 1836) et datent donc du premier développement du nouveau quartier qui fut construit suite à la prolongation de la rue Royale (« la rue Royale extérieure ») à partir de 1828. Il s'agit d'un quartier représentatif de l'urbanisme et de l'architecture néoclassiques qui ont marqué le développement de Bruxelles en dehors des boulevards de ceinture pendant la première moitié du XIXe siècle. Implantées à l'angle de la chaussée de Haecht et la rue Gillon, les 2 maisons se situent par ailleurs à un endroit particulièrement stratégique du développement urbain de la Commune de Saint-Josse, à savoir dans l'îlot formé par l'articulation de la chaussée de Haecht sur la rue Royale prolongée.

Outre leur intérêt historique et urbanistique, ces deux maisons présentent aussi un intérêt architecturale intrinsèque manifeste: il s'agit de témoins représentatifs de l'architecture néoclassique de cette époque et leurs façades très soignées et même raffinées rassemblent toutes les caractéristiques de l'architecture néoclassique de cette période : façades enduits à angle coupé marquées par la présence d'une entrée surmontée d'un balcon sur consoles, baies de fenêtres en plein cintre soulignées par un archivolt au 1^e étage et accostée de pilastres à la travée d'angle, baies rectangulaires au 2^e, présences de certaines baies aveugles (notamment près de l'angle), étage d'entablement percé de petites baies horizontales, etc. En dépit du fait que les rez-de-chaussée ont subi des transformations au fil des siècles passés, les façades ont conservé tout leur allure et intérêt ; elles semblent, par ailleurs, en bon état. Les intérieurs ne sont malheureusement pas documentés dans le dossier, mais les plans montrent qu'ils présentent probablement encore leurs structures et certains éléments de décors d'origine (cages d'escalier, planchers, certains cheminées, etc.

La maison au n°4 de la rue Gillon est une construction plus modeste et plus basse. Egalement d'inspiration néoclassique, elle a cependant été construite plus tardivement que les maisons d'angle, probablement dans la 2^e moitié du XIX^e siècle (elle ne figure pas encore sur le plan Popp de 1866). Elle a subi des transformations plus importantes qui ont pour partie effacé son aspect néoclassique. Ainsi, la façade néoclassique d'origine a été recouverte de briquettes jaunes.

Les trois maisons existantes abritent aujourd'hui deux commerces au rez-de-chaussée et, aux étages, 6 appartements d'une chambre, accessibles depuis trois entrées et trois noyaux de circulation verticale indépendants.

Avis de la CRMS sur le projet

Selon la note explicative, le projet consisterait en la transformation lourde et le surhaussement des maisons avec « uniformisation » de leurs façades pour réaliser trois commerces au rez-de-chaussée et 13 logements.

A l'examen des plans, il est toutefois apparu que le projet mènerait en réalité à la reconstruction quasi complète du bâti existant. En tout état de cause, les éléments qui seraient éventuellement conservés seraient totalement insignifiants par rapport à la portion reconstruite. Les nouvelles façades effaceraient entièrement la finesse et le raffinement des façades existantes et le projet conduirait à une banalisation profonde du bâti ancien.

La CRMS ne peut souscrire à ce parti qui entraînerait une perte inacceptable sur le plan patrimonial. Comme expliqué ci-dessus, ces maisons constituent des témoins remarquables de l'architecture néoclassique qui caractérise cette partie de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode. La CRMS invite la Commune à être vigilante à propos de ce patrimoine néoclassique qui constitue un atout majeur de son développement et de la requalification urbaine de certains quartiers.

En raison de leur intérêt patrimonial manifeste, la Commission préconise dès lors de conserver les maisons des n°s 19-21 de la chaussée de Haecht (angle rue Gillon) et d'y développer un projet de restauration et de rénovation légère misant sur la valorisation du patrimoine.

Vu son moindre intérêt, la maison au n°4 de la Gillon, pourrait faire l'objet d'une transformation et une rénovation plus lourde, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbanistique existant.

Afin de ne pas faire l'impasse sur une certaine densification du bâti existant, **la CRMS pourrait éventuellement envisager le surhaussement d'un niveau des deux maisons de la chaussée de Haecht ainsi que de la maison de la rue Gillon.** Notamment pour ce qui concerne les maisons situées aux n°s 19-21, cette opération devrait toutefois être menée avec le plus grand soin, en altérant le moins possible les caractéristiques de l'architecture néoclassique. A cette fin, il y aurait lieu « d'insérer » un niveau entre le 2^e étage et l'étage en entablement dont le principe devrait en tout état de cause être maintenu.

Enfin, la CRMS insiste sur **le respect du parcellaire d'origine**, qui permet une utilisation beaucoup plus flexible et durable du bâti que le projet. Dans ce cadre, elle demande de maintenir

les cages d'escaliers individuelles des trois maisons au lieu de les remplacer par une seule distribution verticale, comme c'est le cas dans le projet. Enfin, elle demande d'apporter un soin particulier au traitement des rez-de-chaussée qui devrait miser sur une bonne interface avec l'espace public et contribuer à la convivialité de celui-ci (maintien d'une entrée sur l'angle et du pan coupé, devantures et entrées aux logements de qualité, etc.).

Pour conclure, la CRMS demande de revoir profondément le projet et d'en modifier le parti même : au lieu d'un projet de reconstruction et de transformation très lourde, elle plaide pour une approche beaucoup plus douce dans un objectif de préserver et valoriser le patrimoine existant. Une telle approche présenterait aussi l'avantage de limiter les nuisances liées au chantier, notamment dans ce quartier densément habité (charroi de chantier, bruit, poussières, etc.).

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle LEROY
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ