



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

Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Service de l'Urbanisme
Avenue de l'Astronomie, 13
B - 1210 BRUXELLES

V/Réf. : 14/PU/1760713 - URB/20560/ (corr. : Anne WINTERBERG)

N/Réf. : AA/SJN20130_670_PU_Pacification_35

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 15/03/2021

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue de la Pacification 29-35
Demande de permis d'urbanisme tendant à démolir 3 immeubles, reconstruire un immeuble de 24 logements comprenant une salle polyvalente et un parking de 26 emplacements.

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande reçue par mail le 4/03/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 10/03/2021.

Étendue de la protection

L'immeuble n°35 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région bruxelloise avec la mention suivante : *Maison de style néo-classique de vers 1860. Chambranles frappés d'une clef anthropomorphe, le r.d.ch. transformé pour le commerce.*

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « *partie d'ilot délimité par les rues de la Pacification, de l'Artichaut, des deux Églises et la place St.-Josse* », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Tot » en date du 2005-10-23.



Vue actuelle de la rue de la pacification et des immeubles n°29, 31, 33 et 35.



Analyse de la demande

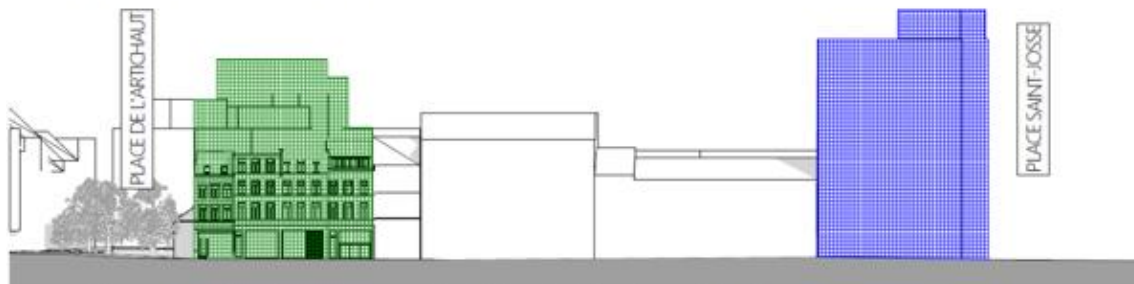
La demande vise à démolir 3 immeubles, reconstruire un immeuble de 24 logements comprenant une salle polyvalente et un parking de 26 emplacements.

Le projet comprend :

- 3 Studios
- 6 Appartements 1 chambre
- 10 Appartements 2 chambres
- 5 Appartements 3 chambres
- Une Salle polyvalente
- 2 niveaux de parking pour 26 voitures (13 par niveau)
- Un garage à vélo pour 52 vélos



depuis les bâtiments d'entourant.



Lien proposé entre la place de l'artichaut et la place Saint-Josse.

Avis

La note explicative est très orientée et son argumentaire (même technique) n'a pas du tout convaincu la CRMS qui estime que la qualité patrimoniale du quartier, les enjeux environnementaux actuels et la forte densité du quartier ne peuvent légitimer une telle opération de démolition-reconstruction qui se solde en outre par un immeuble d'un gabarit hors échelle et d'une typologie peu intégrée à la qualité des rues qui rayonnent vers et depuis la Place de l'Artichaut, récemment réaménagée et renommée Guy Cudell, en hommage à l'ancien Bourgmestre, qui habitait juste en face.

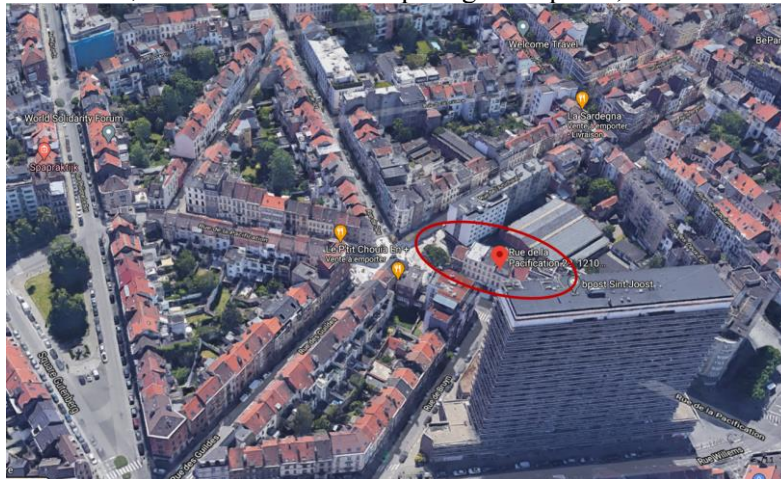
Si seul le n°35 est repris à l'inventaire, ce qui lui vaut la reconnaissance d'un intérêt patrimonial, l'immeuble doit toutefois être considéré dans son ensemble (enfilade) et surtout comme un élément de composition du plus vaste paysage néoclassique vers la place de Guy Cudell et au-delà, le quartier des Squares. Il est en effet essentiel d'élargir l'évaluation du projet, ce que la note d'intention ne fait pas, à l'échelle de l'enfilade néoclassique de trois immeubles mais surtout plus largement de la relation entre cette enfilade et le paysage historique du 19^{ème} siècle qui témoigne de la première urbanisation de Saint-Josse-Ten-Noode.

Dans ce périmètre, l'urbanisation se déroule plus précisément dans le dernier tiers du 19^{ème} siècle, dans le contexte du voûtement du Maelbeek et de l'aménagement du quartier des Squares (aménagé selon le plan de Gédéon Bordiau, projet définitif 1875).

La note indique le souhait de créer, par ce gabarit et le style, un « Effet de signal », « effet d'appel en perspective de la rue de la Pacification depuis la place Saint-Josse et d'annoncer clairement le cœur de la ville de Saint-Josse-Ten-Noode lorsqu'on parcourt [sic] la rue en sens inverse ». Selon la note, « La place de l'Artichaut manquait d'une entrée clarifiée », « un immeuble qui soit à même de recomposer la volumétrie urbaine entre la place de l'Artichaut et la place Saint-Josse ».

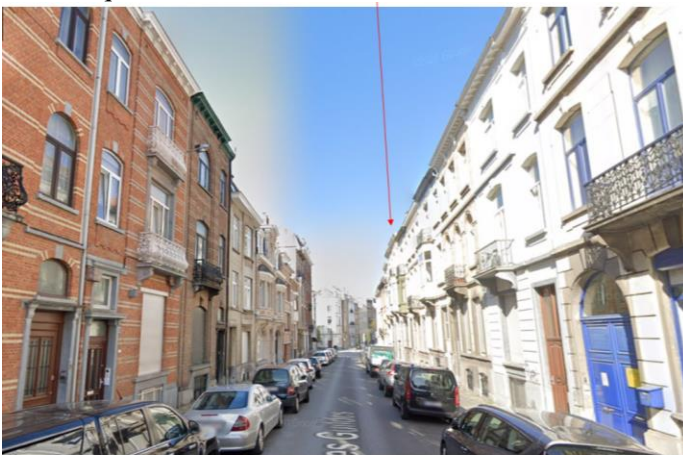
Pour la CRMS, la logique ne doit pas être, à cet endroit, de marquer une entrée de rue, mais au contraire de travailler en intégration avec la composition et la cohérence de la Place Guy Cudell qui dialogue avec les différents immeubles d'angle (quatre des cinq immeubles d'angle du 19^{ème} sont conservés) et s'ouvre

en étoile sur 5 rues dont plusieurs sont encore remarquablement bien conservées dans le paysage urbain : rue de Spa, rue des Guildes, rue de la Pacification pour grande partie, rue de l'artichaut d'un côté...



Il ne s'agit pas de prendre comme référence les erreurs urbanistiques des années 1950-1980 ou les projets immobiliers plus récents, mais au contraire de préserver un paysage historique encore en grande partie conservé pour sa valeur architecturale (style, gabarit, néoclassique), urbanistique (parcellaire traditionnels, structure viaire, art des carrefours) et historique (témoin de la première urbanisation de Saint-Josse-Ten-Noode).

Continuer à bouleverser les parcellaires et les gabarits à cet endroit (le projet atteint 27,70 m de hauteur de corniche (28,10 hauteur totale) alors que les immeubles actuels ont une hauteur de corniche entre c.12 et 14,90 m) aura un impact dévalorisant, notamment dans la perspective de plusieurs rues encore remarquablement conservées.



RUE DES GUILDES



RUE DE LA PACIFICATION



RUE DE SPA



Par ailleurs, à l'heure où les enjeux de durabilité et d'environnement sont au cœur des préoccupations, comment soutenir une démolition d'une telle ampleur ? Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve).

Enfin, ce projet impacterait également négativement ce quartier d'un point de vue de la densification. Un immeuble de 24 logements à l'emplacement de trois immeubles densifierait plus encore une zone qui est déjà la plus densément peuplée de la région, avec une densité de population qui s'élève à près de trois fois la moyenne régionale.

En conclusion, la CRMS est très défavorable à ce projet, trop dense, peu environnemental mais surtout qui détruirait plus encore des quartiers déjà malmenés par l'urbanisme de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle et qui altérerait des paysages historiques encore préservés. Elle invite plutôt la commune à assortir le réaménagement de la Place Cudell d'une revalorisation de son environnement architectural, avec une politique de préservation du paysage historique du 19^{ème} siècle, et à ne pas accueillir des projets immobiliers détruisant plus encore l'homogénéité de ces paysages.

La CRMS suggère donc d'orienter le projet vers rénovation profonde et à ne pas accepter une démolition et remplacement par un immeuble de gabarit en rupture avec le parcellaire, le gabarit et le style du paysage historique du 19^{ème} siècle.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; tpetitjean@urban.brussels ;
vhenry@urban.brussels ; awinterberg@sjtn.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels; urbanisme@sjtn.brussels