



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : 2273-0049 (cor. :M. HERLA)

N/Réf. : GM/SJN20217_683_PROT_St-Lazare_1_Miramar

Annexe : /

Bruxelles, le 22/12/2021

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Place Saint-Lazare . Résidence Miramar.
Examen du dossier de clôture d'enquête relatif à la procédure de classement.

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

Conformément aux dispositions de l'article 225 § 2 du CoBAT et en réponse à votre courrier du 25/11/2021 sous référence, la CRMS, en sa séance du 15/12/2021, a examiné les documents résultant de l'enquête préalable au classement éventuel de l'objet cité sous rubrique et émis un avis favorable sur le classement définitif comme monument des façades, des toitures et des espaces de circulation (le hall d'entrée, les deux cages d'escalier, les ascenseurs et les couloirs) de la Résidence Miramar.

La demande concerne un immeuble moderniste construit en 1957 par l'architecte Claude Laurens pour accueillir un hôtel et, au rez-de-chaussée ouvert, une station de service de type 'drive-in'.

Par son arrêté du 1^{er} avril 2021, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a entamé la procédure de classement comme monument des façades, des toitures et des espaces de circulation (le hall d'entrée, les deux cages d'escalier, les ascenseurs et les couloirs) de la Résidence Miramar sise Place Saint-Lazare 1 à Saint-Josse-ten-Noode. Cet arrêté faisait suite à une demande émise par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode (séance du 03 mars 2020). En sa séance du 18 novembre 2020, la CRMS avait émis un avis favorable sur la demande de classement tout en demandant d'inclure dans l'emprise de la protection au minimum les façades, les toitures et la cage d'escalier de l'immeuble (voir avis du 18/11/2020, réf. SJN20127_664_PROT_Lazare_1_Miramar pour la motivation de l'avis CRMS).



Durant l'enquête, le propriétaire du rez-de-chaussée commercial de l'immeuble a fait part de ses observations dans un courrier daté du 30 août 2021. Celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- les parties visées par la procédure de classement ne présentent pas d'intérêts historique, patrimoniaux ou architecturaux, ou encore scientifique, artistique, social et archéologique ;

1/2

- le bien a subi de nombreuses modifications de sorte qu'à ce jour il ne correspond plus du tout à la situation d'origine, notamment au niveau du rez-de-chaussée commercial (permis d'urbanisme délivré en 2012); des blocs de béton peints et des baies vitrées ont été installés, entraînant la fermeture de cette zone à l'origine à usage de station- service. Les véhicules ne peuvent donc plus y circuler ;
- suite à ces travaux, une nouvelle dalle de béton a été posée à l'intérieur de la surface commerciale ;
- seuls subsistent les quatre piliers en forme de boomerang, repeints depuis ;
- l'intérêt esthétique de l'immeuble est contestable dès lors qu'il « se marie » mal avec les constructions environnantes ;
- le bien n'est plus ni « élégant » ni « raffiné » comme le souligne l'annexe I de l'arrêté du 1er avril 2021 et le courant « exposition universelle » n'est plus perceptible ;
- les effets liés au classement du bien ne permettront plus au propriétaire de disposer du rez-de-chaussée comme il le souhaite et y maintenir son activité : un commerce doit pouvoir évoluer et être transformé régulièrement au gré des nécessités et faire face à la concurrence ;
- toute modification future apportée au rez-de-chaussée sera soumise à l'obtention d'un permis unique, ce qui est excessivement contraignant ;
- le classement du rez-de-chaussée commercial relève d'une atteinte à la liberté d'entreprendre puisque cela met en péril toute initiative ayant pour but de pérenniser l'activité commerciale.

Selon la CRMS, les remarques du propriétaire du rez-de-chaussée ne comprennent pas d'éléments pertinents pour contester l'intérêt historique, artistique et esthétique de l'immeuble. Si le rez-de-chaussée est aujourd'hui effectivement fermé de manière peu qualitative, ne laissant apparents que les piliers en forme du boomerang, cette modification, outre qu'elle est tout à fait réversible, n'enlève rien à l'intérêt de ce témoin remarquable de l'architecture moderniste des années 1950, tel que démontré dans l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} avril 2021. La mesure de protection, que justifie cet intérêt patrimonial, est destinée à reconnaître, mettre en valeur le bien et à en assurer la conservation. Elle ne met nullement en cause la possibilité de l'adapter (moyennant le respect des règles et autorisations applicables) et n'a pas pour objet ou pour but de figer la situation existante. En conséquence, le classement n'est pas incompatible avec la possibilité de répondre aux besoins spécifiques d'une activité commerciale. La CRMS précise par ailleurs que l'espace intérieur du rez-de-chaussée commercial n'est pas visé par la mesure de protection.

En conclusion, la Commission confirme l'intérêt patrimonial du bien, tel que démontré dans la motivation jointe en annexe de l'arrêté autorisant l'ouverture d'enquête, et rend un avis favorable sur le classement définitif comme monument des façades, des toitures et des espaces de circulation (le hall d'entrée, les deux cages d'escalier, les ascenseurs et les couloirs) de la Résidence Miramar. La CRMS demande de bien vouloir proposer au Gouvernement de faire sanctionner cette proposition par un arrêté de classement définitif.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. : mherla@urban.brussels; hlelievre@urban.brussels; lleirens@urban.brussels; cvandersmissen@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; crms@urban.brussels