

COMMUNE DE SAINT-JOSSE
Service de l'Urbanisme
Avenue de l'Astronomie, 13
1210 BRUXELLES

V/Réf. : PU/474743
N/Réf. : AVL/ah/2.57/s527
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Chaussée de Louvain, 189-193 / angle rue Joseph Dekeyn. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble comprenant une crèche et des logements.

Dossier traité par Mme E. Lehanse.

En réponse à votre courrier du 6 septembre 2012, réceptionné le 10 octobre 2012, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 24 octobre 2012, concernant la demande mentionnée ci-dessus.

Ce dossier avait fait l'objet d'un avis de principe et de nombreuses remarques formulées par la CRMS en sa séance du 27 juin 2012. Les plans de la présente demande de permis sont quasi identiques à la mouture précédente. Le projet ayant à peine évolué, la Commission confirme ces remarques précédentes.

La CRMS souscrit au programme bien qu'il implique la démolition de deux maisons existantes. Elle demande cependant d'améliorer certains aspects du projet de manière à assurer une intégration correcte de la nouvelle construction dans le tissu urbain néoclassique environnant et dans l'objectif de mettre en valeur la gare, monument classé situé à proximité directe (parcelle mitoyenne). A cette fin, la Commission préconise de respecter les dispositions du PPAS Delhaye tout en intégrant les points suivants:

- renforcer la symétrie des deux bâtiments qui forment l'angle de la chaussée de Louvain avec la rue Dekeyn ;
- revoir l'expression architecturale du nouvel immeuble conformément aux caractéristiques du tissu urbain néoclassique dans lequel il s'inscrira et qui met en valeur la gare classée ;
- revoir l'expression du rez-de-chaussée et améliorer son interface avec l'espace public.

La demande concerne la démolition de deux maisons situées à l'angle de la chaussée de Louvain et la rue Joseph Dekeyn pour y réaliser un complexe de huit logements assorti d'une crèche et d'une maison de l'enfance. Ce complexe occupera les deux terrains en question ainsi qu'une troisième parcelle donnant sur la chaussée de Louvain, aujourd'hui inoccupée. Les logements seront accessibles par la rue Dekeyn tandis qu'on accèdera à la crèche via le passage couvert situé entre la chaussée de Louvain et la coulée verte envisagée par la Commune le long du chemin de fer.

Le projet est compris dans le périmètre du PPAS Square Félix Delhaye ainsi que dans la zone de protection de la gare de Saint-Josse, classée par arrêté du 26/09/1996.

Il s'implante dans un tissu urbain très caractéristique de la première couronne de Bruxelles. Appartenant à la deuxième phase d'urbanisation de Saint-Josse, le quartier de la rue Dekeyn a été créé dans les années 1870-1880 à l'est du chemin de fer. Il se distingue par le tracé régulier orthogonal des rues, bordées de maisons néoclassiques (façades enduites à cordons, toitures à versants recouvertes de tuiles). Les croisements des rues sont systématiquement réalisés par des constructions à pan-coupés sous toitures à croupe.

Cette forme urbaine très caractéristique doit être préservée dans le nouveau projet car il structure le quartier, assure son articulation avec la chaussée de Louvain et contribue à la mise en valeur de la gare de Saint-Josse.

La Commission demande dès lors de revoir les plans selon les recommandations, qui ne remettent pas l'économie du projet en question.

- **Préserver la symétrie des deux angles formés par la rue Dekeyn et la chaussée de Louvain** pour garder la cohérence des débouchées du quartier néoclassique sur la chaussée. Selon le PPAS, les maisons d'angle appartiennent à un ensemble à préserver. Si le mauvais état des maisons semble justifier leur démolition, cette dérogation ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et à condition expresse de respecter les caractéristiques du bâti existant néoclassique.
La façade du nouvel immeuble, qui présente un angle coupé, devrait être surmontée d'une toiture à croupe. Il pourrait ainsi bénéficier d'un étage supplémentaire par rapport aux plans actuels. La hauteur de corniche devrait répondre aux prescriptions du PPAS et du RRU. Le traitement de l'angle coupé devrait être revu en supprimant la saillie aux étages ainsi que son bardage en tôle perforée car ces éléments perturbent la continuité des fronts bâtis de part et d'autre de l'angle, ainsi que la symétrie des angles.
- **Revoir le langage architectural et le choix des matériaux appliqués aux façades** dans l'objectif de conserver l'homogénéité du front bâti et mettre la gare en valeur. Conçue en style néo-Renaissance flamande, celle-ci était, dès l'origine, encadrée de maisons néoclassiques qui mettent en évidence la polychromie de ses façades. La Commission préconise de conserver cette uniformité du front bâti sur lequel se détachent les façades classées, ce qui n'exclut pas une écriture architecturale contemporaine. Elle suggère de renoncer aux éléments en saillie ainsi qu'à l'utilisation du métal perforé et de l'acier Corten (choix des matériaux en dérogation du PPAS). Ce point est d'autant plus important que la gare est implantée à un endroit stratégique, en bout de perspective du boulevard Clovis.
- **Améliorer l'interface des façades du rez-de-chaussée avec l'espace public.** Telles que dessinées, les façades à rue du rez-de-chaussée seraient presque entièrement aveugles (présence derrière les façades d'un garage, de sanitaires, des locaux vélos et poubelles). La Commission demande de réorganiser les fonctions de manière à créer une meilleure

interface avec l'espace public et une plus grande dynamique dans la rue. En particulier, elle préconise d'exploiter davantage et de mettre en valeur l'angle coupé.

Enfin, le projet devrait être mis à profit pour améliorer les qualités de vie des logements situés dans la rue Dekeyn. Bien que la densité du bâti en intérieur d'îlot ait été réduite par rapport à l'avant-projet, ce point mérite une attention particulière et devrait respecter les dispositions du PRAS.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

AATL – DMS : Ph. Piereuse, I. Leroy, et par mail : M. Muret, N. De Saeger, L. Leirens
AATL – DU : M. Fr. Timmermans