

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
Direction de l'Urbanisme  
Monsieur Benoît Périlleux  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf : 13/pdf/641108  
N/Réf : AA/SGL-2.404/s.519  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Forest, 30 à 36 / rue de l'Eglise Saint-Gilles, 1 à 3, 31. PERMIS D'URBANISME : démolition d'une surface commerciale chaussée de Forest 30-36 et d'un immeuble de logements rue de l'Eglise St-Gilles 1-3 ; construction d'une nouvelle surface commerciale et d'un immeuble de 25 logements.

#### **Remarques de la CRMS**

En réponse à votre lettre du 1 mars 2018, en référence, reçue le 1 mars 2018, nous vous communiquons les remarques formulées par la CRMS en sa séance du 28 mars 2018, concernant le dossier sous objet.

#### Objet de la demande et contexte

La demande concerne la construction d'une surface commerciale et d'un immeuble de 25 logements avec démolition de l'actuelle surface commerciale y compris son parking situé en intérieur d'îlot et son accès (30 à 36 Chaussée de Forest), de la maison d'angle néoclassique (1-3 rue de l'Eglise Saint-Gilles) et du rez-de-chaussée de l'immeuble de logement situé rue de l'Eglise Saint-Gilles n°1-3.

L'emprise de la demande concerne des biens situés en zone de protection d'une maison Art Nouveau classée située Chaussée de Forest, 20 A et de l'église Saint-Gilles classée, Parvis Saint-Gilles. Les biens datent d'avant 1932. La rue de l'église Saint-Gilles est située en ZICHEE et une partie du site se trouve en zone de potentiel archéologique. La Chaussée de Forest est par ailleurs reprise à l'inventaire en notice de rue.

#### Avis

La CRMS ne peut soutenir une telle opération de démolition sans que l'intérêt des biens destinés à la démolition n'ait fait l'objet d'une évaluation (étude historique, phases de construction, intérêt, état, ...) tant pour ce qui concerne le bâti en intérieur d'îlot couvert de toitures à sheds (ancien garage ? anciennes manufactures ?) que pour les bâtiments néoclassiques à rue. Elle regrette qu'ils n'aient pas été considérés dans le RIE (chapitre dédié aux incidences en matière de patrimoine).

La CRMS demande dans tous les cas de renoncer à la démolition des immeubles n°1-3 et 31 rue de l'Eglise Saint-Gilles. Il s'agit de trois maisons de style néoclassique, tout comme la quasi-totalité des maisons composant la rue de l'Eglise Saint-Gilles et le quartier de part et d'autre de la chaussée de Forest. Ces maisons sont des éléments constitutifs d'un vaste ensemble néoclassique, qui caractérise l'urbanisation des faubourgs de Bruxelles dès le début du XIXe siècle. La rue de l'Eglise Saint-Gilles

est l'une des premières tracées parmi les artères formant la trame néoclassique entre la Chaussée de Forest et la rue Théodore Verhaegen. D'après l'inventaire des Monuments et des Sites, l'immeuble n°1 rue de l'Eglise Saint-Gilles, à l'angle de la chaussée de Forest, daterait de 1838. L'immeuble ferait donc partie des premiers construits de cet axe historique du quartier (ce qui est conforté par sa situation d'angle); l'urbanisation s'étant ensuite poursuivie jusque durant la 2ème moitié du XIXe. Il possède toutes les caractéristiques du néoclassicisme : pan coupé marquant l'angle, enduit blanc, hauteur de baies dégressives, cordons continus marquant le seuil des baies et la continuité de l'enfilade bâtie, encadrement des baies avec clés décoratives ... Il constitue l'une des portes d'entrée du quartier, à la charnière entre la chaussée de Forest qui sépare le site des tours de logements sociaux et l'ensemble des îlots réguliers et symétriques de la ville XIXe. Le n°31 appartient lui aussi au bâti néoclassique mais sa façade a été recouverte de briquettes. Il n'est en outre pas destiné à une démolition.

L'immeuble en intérieur d'îlot, vaste surface commerciale et de parking sous toitures à sheds, semblerait être le résultat de plusieurs phases de constructions et de destructions successives (vastes serres horticoles et orangerie, garage, ...) qu'il conviendrait de documenter avant tout projet.

Outre le fait qu'elle n'est pas favorable aux interventions de démolition du bâti néoclassique et qu'elle estime que le bâti en intérieur d'îlot devrait être mieux documenté pour opérer les choix, la CRMS estime que la nouvelle construction de R+5 - R+6 est hors échelle compte tenu du gabarit moyen qui caractérise le quartier (les tours de logements sociaux du square Jacques Frank et l'immeuble tardif - 1977- au n°42 chaussée de Forest, faisant exception).

De même, la typologie d'ample immeuble à appartements (très large développement de façade, renforcée par le langage architectural, e.a. l'horizontalité des baies) n'est pas adéquate pour marquer l'entrée de ce quartier résidentiel. Pourtant, le site a un réel positionnement d'« entrée de quartier », de « charnière », étant donné sa situation face au métro, ainsi que la proximité des boulevards de petite ceinture et de la porte de Hal. L'immeuble néoclassique, lui, opère très bien ce rôle de charnière avec le pan coupé qui invite à s'engager dans cet axe menant au parvis (l'immeuble éclectique lui faisant face reprend d'ailleurs cette morphologie), et avec un gabarit équilibré s'accordant aux deux axes.

Par ailleurs, alors que la forte densité du bâti (îlot, parcelle, quartier) est soulignée dans le dossier de demande de permis, le projet prévoit le maintien de la couverture totale de la parcelle, ce que la CRMS regrette.

Enfin, la CRMS rappelle que les parcelles sont situées dans l'emprise de la zone archéologique du Manoir Fontange remontant au moins jusqu'au 16e siècle, et qu'il faudra, si il y a lieu, respecter les procédures ad hoc pour permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites de faire le nécessaire.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président ff