



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 14/PDF/1770073 (corr. DU : Th. Petitjean, J. Van Laethem)

Réf. CRMS : GM/SJN20079 _672_PU_Gesù

Annexe : /

Bruxelles, le 30/04/2021

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Chaussée de Haecht 2-8 ; rue de la Comète 13-11 ; rue Traversière 2 ; rue Royale 165-173 ; rue Brialmont 11. Rénovation du site de l'église du Gesù et aménagement d'un hôtel de 46 chambres, 136 logements, un marché couvert, des bureaux et un équipement d'intérêt collectif à caractère culturel. **Demande de permis modificatif** (modifiant le permis du 11/02/2019).

Avis de la CRMS

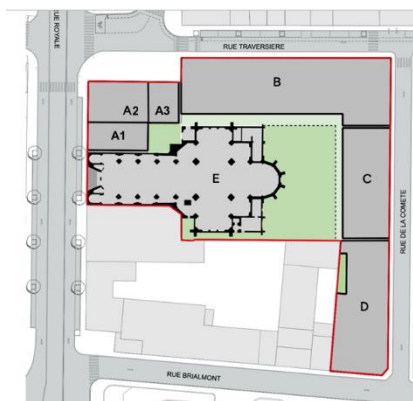
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/04/2021, nous vous communiquons *les remarques et recommandations* formulées par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021.

La demande de permis modificatif porte sur un vaste de rénovation et de construction pour y intégrer un programme mixte. La plupart des immeubles concernés par la demande sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région :

- l'église du Gesù (arch. Louis Pavot, 1850-65 et façade d'Antoine Courtens, 1937-39) (bâtiment E du projet);
- les immeubles néoclassiques à l'angle de la chaussée de Haecht et la rue Royale, construits en 1838 (bâtiments A1-3 du projet);
- le couvent construit par l'architecte Edmond Serneels (1929) (bâtiment C du projet);
- l'ancienne résidence du Gesù (dite la 'Chapelle'), construite en 1890 et 1897 par l'ingénieur G. Van Ophem) (bâtiment D).

L'ensemble est par ailleurs situé en face du Jardin Botanique classé et repris en ZICHEE.



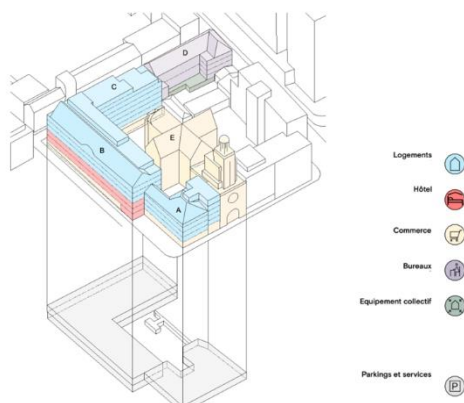
Périmètre du projet avec indications des bâtiments - extrait du dossier de demande

Pour mémoire, la CRMS a déjà émis plusieurs avis sur le projet de rénovation et de réaffectation de l'ensemble. Un permis a été délivré le 12/8/2015 et retiré le 11/02/2019 suite à un recours au Conseil d'État. Le même jour, un nouveau permis a été délivré pour le même projet, en l'adaptant toutefois pour ce qui concerne le volet des charges d'urbanisme. La présente demande vise à modifier ce dernier permis du 11/02/2019.

Le permis délivré répondait partiellement aux remarques et recommandations formulées par la CRMS dans ses différents avis et notamment ses avis du 23/04/2014 et du 23/10/2014. Dans le présent avis, la Commission se prononce seulement sur les modifications du projet concernées par la présente demande, sans revenir sur ses avis précédents qui signalaient que certaines interventions (autorisées par le permis délivré) n'étaient pas satisfaisantes sur le plan patrimonial (ex. la démolition des intérieurs de l'immeuble néoclassique d'angle).

1/4

Le projet modifié porte toujours sur la rénovation et la réaffectation de certains bâtiments de l'îlot (bâtiments A2, B, D et E) ainsi que sur la démolition /reconstruction d'autres (les bâtiments A1, A3 et C) pour réaliser un programme mixte. Les modifications demandées portent principalement sur une évolution de la programmation et du parti architectural (notamment au niveau du traitement des façades des nouveaux immeubles). En résumé, la superficie dédiée au logement et à la fonction commerciale sera considérablement augmentée au détriment de celle destinée à l'hôtel. L'hôtel s'intègre dorénavant



Intégration des nouvelles fonctions dans le projet – extrait du dossier de demande

dans une partie du bâtiment art-déco de la rue Traversière (B) et les anciens espaces de réception et d'accompagnement de l'hôtel situés auparavant au rez-de-chaussée des bâtiments A, B, E (tel que le lobby de l'hôtel situé dans l'église dans la mouture précédente) sont réaffectés à un usage commercial. Le logement se répartit en logements 'classiques' (C et A1) et en unités de co-living (B). Le bâtiment dit la « Chapelle », situé à l'angle Comète / Brialmont (D), accueillera des bureaux et des équipements.

A noter également que la superficie du parking souterrain est fortement réduite (2 niveaux de parking en sous-sol au lieu des 5 niveaux du projet précédent, ce qui permet de réserver un espace de pleine terre plus important en intérieur d'îlot.).

Avis de la CRMS

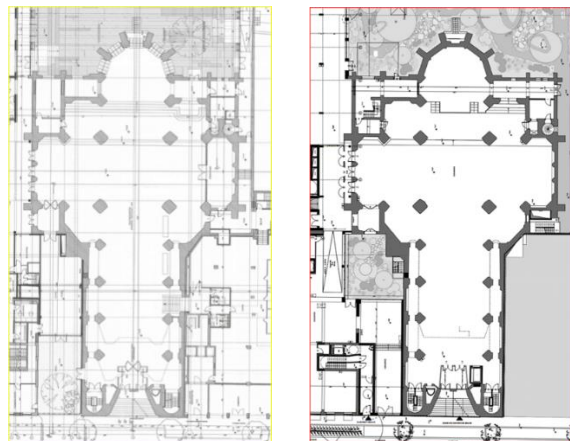
Les modifications demandées vont généralement dans le sens d'une amélioration du projet déjà autorisé, tant au niveau des gabarits (généralement plus bas) et du traitement architectural des nouvelles constructions (matériaux s'harmonisant davantage avec le bâti existant), que pour ce qui concerne les interventions sur les bâtiments relevant du patrimoine et l'aménagement des espaces non bâtis. La Commission indique ci-dessous les améliorations relevées tout en indiquant les aspects qui méritent encore d'être revus ou améliorés :

Ancienne église du Gesù (bâtiment E) :

Le changement d'affectation (lobby d'hôtel en commerce) ne soulève pas de remarques particulières de la CRMS qui constate par ailleurs que le nouveau projet diminuerait le nombre de percements de baies dans le chœur et de cloisonnements prévus initialement, ce qui est positif. La Commission demande toutefois de rester attentif à la mise en valeur de l'église et de ses décors et finitions encore présents (ex. les vitraux) à conserver.



© E. Oystermann



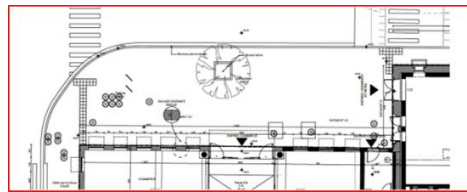
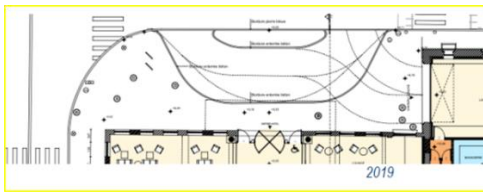
Réaffectation de l'église – plan du projet : à gauche la situation de droit (2019); à droite la situation projetée

Bâtiments A1, A2 et A3

Pour ce qui concerne les bâtiments A2 et A3 le projet n'est pas fondamentalement différent que celui autorisé par les permis de 2014 et 2017, hormis la question de l'affectation. Les modifications demandées pour ces deux immeubles n'appellent pas de remarques particulières. En ce qui concerne le bâtiment A1, qui fait le lien entre l'église et la maison d'angle, le gabarit et le traitement architectural, ont été revus de manière à être plus discrets et s'intégrer mieux dans le front bâti. La nouvelle mouture répond aux remarques antérieures de la CRMS.

Placette à l'angle de la rue Royale et la chaussée de Haecht

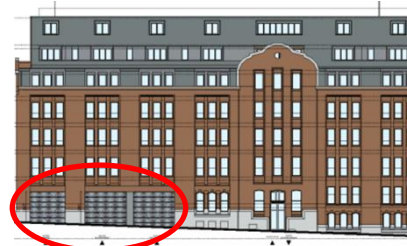
Un point positif de la nouvelle demande est le déplacement vers la rue Traversière de l'entrée du parking permettant ainsi de dégager et de valoriser la petite placette située à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht. Dans la précédente mouture du projet, l'accès au parking était en effet situé sur la placette, la réduisant ainsi à un simple espace de circulation. La nouvelle proposition répondant à une demande formulée par la CRMS de créer un espace plus convivial peut dès lors être approuvée.



Aménagement de la placette (à gauche, la situation de droit - permis de 2019 ; à droite la situation projetée)

Bâtiment B

Le déplacement de l'accès au parking mentionné dans le point précédent a comme conséquence de devoir réaliser des nouveaux percements au rez-de-chaussée de la façade du couvent, du côté de la rue Traversière. A l'accès au parking, indispensable sur le plan fonctionnel, s'ajouteraient deux autres accès pour desservir les quais de livraison. La succession de ces 3 grandes baies étant peu valorisante pour la façade, la CRMS demande de poursuivre l'étude sur ce point et de réduire autant que possible l'impact de l'accès des quais de livraison (est-il nécessaire de dédoubler ces accès ?). Le traitement architectural des nouvelles baies et des portes qui les équipent devraient par ailleurs être améliorés pour s'intégrer davantage dans la façade Art Déco.

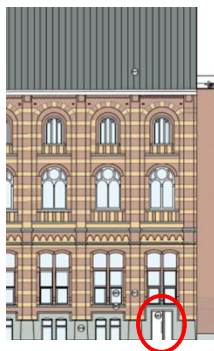


Élévation Couvent (rue Traversière) – extraite du dossier de demande

Bâtiment C

La CRMS souscrit au gabarit et à l'expression architecturale du nouvel immeuble de logements dans la rue de la Comète qui s'intègre mieux dans l'ensemble que celui autorisé par le permis déjà délivré et présente, en outre, l'avantage d'offrir des logements traversants.

Bâtiment D, dite la « Chapelle »



Extrait du dossier de demande

Une des seules modifications à la façade de cet immeuble est le percement d'une porte d'évacuation en lieu et place d'une fenêtre double. Étant donné que cette intervention semble indispensable sur le plan fonctionnel, la CRMS ne s'y oppose pas. La chapelle proprement dite, qui occupe le 1^{er} étage, sera rénovée mais la nature des interventions est très peu précisée dans le dossier, en particulier au niveau de la conservation/restauration des finitions. Une étude stratigraphique est annoncée dans la note de présentation. La CRMS demande de faire appel à des conservateurs/restaurateurs pour assurer la restauration des décors existants selon des conclusions



© IRPA

de cette étude et de garantir une mise en œuvre dans les règles de l'art.

La CRMS se demande par ailleurs si l'affectation en bureau de l'ancienne chapelle qui présente une double hauteur est la plus adéquate. Une affectation de type équipement n'aurait-elle pas été plus judicieuse pour valoriser cet espace ? En tout état de cause, l'aménagement devrait permettre de valoriser les qualités spatiales, architecturales et esthétiques de cet espace.

Jardin en intérieur d'îlot



© Google Earth

La réduction du parking permet de maintenir une plus grande surface de pleine terre en intérieur d'îlot, ce qui est positif et le projet d'aménagement du jardin est de qualité. La CRMS regrette cependant que l'introduction d'une demande de modification de permis n'ait pas été mise à profit pour étudier une configuration du parking permettant la conservation des arbres à hautes tiges existants et notamment le platane à feuilles d'érable qui est repris sur la liste des arbres remarquables de la Région. Bien que la disparition des arbres ait déjà été autorisée par les permis délivrés antérieurement, la CRMS espère que la conservation de cet arbre (et la révision de l'emprise du parking) pourra encore être prise en considération.

Enfin, la CRMS attire l'attention sur le potentiel archéologique du sous-sol dans le périmètre du projet. Le site occupe en effet un ancien ouvrage à cornes destiné à protéger la Porte de Schaerbeek. L'ouvrage fut arasé en même temps que le reste des remparts. Par ailleurs, se déroulèrent ultérieurement ici des combats en 1830 qui pourraient laisser présager l'existence de fosses communes. Au vu du potentiel archéologique du site (vestiges de la seconde enceinte, présence éventuelle de sépultures datant de la révolution belge) le chantier devrait faire l'objet d'un accompagnement par le Département Archéologie de la DPC d'Urban.



Superposition Carte Ferraris 1777 et cadastre actuel, via BRUGIS

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. à : tjacobs@urban.brussels; jvanlaethem@urban.brussels; tpetitjean@urban.brussels; tjossart@urban.brussels; urban_avis.advies@urban.brussels; urbanisme@sjtn.brussels; cvandersmissen@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; crms@urban.brussels; adegraeve@urban.brussels