

URB/20138 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir et reconstruire l'ancienne école des Sœurs de Sainte-Julienne.

Rénover et transformer l'ancien cinéma Marignan en salle de spectacle comprenant un restaurant/caféteria, des fonctions annexes en vue de la création de la « Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale » de Saint-Josse-ten-Noode.

; Rue Scailquin 36 / Rue Scailquin 42 / Chaussée de Louvain 33;

introduite par Monsieur Sergio VALLIER - COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE Avenue de l'Astronomie, 13 à 1210 BRUXELLES.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/03/1997 reprenant la façade de l'ancien cinéma Marignan sur la liste de sauvegarde ;

Considérant qu'en tant que construction datant d'avant 1932, l'ancienne école des Sœurs de Sainte-Julienne (rue Scailquin, 36-38) est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, en application de l'article 333 du CoBAT ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ainsi que sous l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant qu'en application de l'art. 147 du COBAT la demande est soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ; Considérant que le projet déroge aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant l'application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.7.2. (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ainsi que l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 mars au 3 avril 2017 et qui n'a suscité aucune réclamation ;

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 3, 4, 5 et 6 ;

Considérant que ces dérogations sont liées à l'implantation atypique du projet par rapport à un contexte urbanistique fortement hétérogène ;

Considérant que les dérogations ne portent pas atteinte aux parcelles voisines en terme de vues et de pertes d'ensoleillement ;

Considérant que dans le cadre de la procédure, la demande a été soumise aux avis d'instances suivantes : la Commission royale des Monuments et Sites, l'ANLH, Bruxelles-Mobilité et Vivaqua ;

Considérant l'avis conforme favorable sous réserve pour les parties classées et l'avis défavorable de la CRMS sur les parties non classées, émis en sa séance du 29/03/2017, libellé pour extrait comme suit :

« Sur les parties sauvegardées, l'avis de la CRMS est conforme favorable sous réserve de revoir le projet de fermeture de la façade protégée de l'ancien cinéma Marignan. En revanche, son avis est défavorable sur la démolition pure et simple de l'ancienne école des Sœurs de Sainte-Julienne, sise rue Scailquin 36-38. La Commission est résolument opposée au projet qui démolit d'emblée un bâtiment digne d'intérêt patrimonial alors que sa réhabilitation et sa transformation contribueraient pleinement au succès de l'opération moyennant une répartition différente des fonctions sur le site et des performances de la salle moins maximalistes. La conservation du bâtiment actuel répondrait ainsi aux efforts de durabilité soutenus par la Région de Bruxelles-Capitale. »

Considérant que dans son courrier daté du 22/03/2017, Bruxelles-Mobilité n'a pas émis de remarques sur ce projet,

Considérant que certaines réserves peuvent être émises concernant l'accessibilité du projet pour les personnes à mobilité réduite (PMR) (cf. l'avis de l'ANLH daté du 6 avril 2017) ;

Considérant que dans cet avis, l'ANLH spécifie la non-conformité du projet aux exigences du Titre IV et VII du RRU pour l'accessibilité des bâtiments publics aux personnes à mobilité réduite ; que de manière globale, l'ANLH précise qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire pour l'élargissement d'au moins une porte d'accès à la salle des spectacles, la mise à disposition d'espaces réservés dans la salle, l'adaptation de la billetterie et du guichet d'accueil de la salle polyvalente, l'adaptation de la toilette PMR du -2 ainsi que les toilettes PMR de la salle polyvalente ;

Considérant que VIVAQUA, dans son avis daté du 09/03/2017, a transmis le plan des installations de distribution et d'égouttage et des prescriptions pour la mise en œuvre, et ont émis les recommandations d'usage ;

Considérant que le projet s'inscrit comme projet d'ensemble de revitalisation urbaine, opération dans le cadre du contrat de quartier « Axe Louvain » ;

Considérant que la programmation de cette opération du contrat de quartier a été approuvée précédemment par le Gouvernement ; que celle-ci visait à créer la « Maison des Cultures et de la Cohésion sociale et de nouveaux logements » ;

Considérant que les actes et travaux à réaliser en vue de réaliser cette programmation sont la transformation de l'ancien cinéma Marignan en salle de spectacle, comprenant café et restaurant social avec l'ajout de trois logements, ainsi que la démolition de l'ancienne école des Sœurs de Sainte-Julienne pour la construction d'un nouvel ensemble qui accueillera salles polyvalentes et fonctions annexes ;

Considérant cependant que l'intervention vise le démontage du mur-rideau vitré, la restitution d'une façade ouverte et l'installation d'une grille pour la façade de l'ancien cinéma Marignan ;

Considérant que la structure support de la grille fixe est dérangeante pour la perception de la façade et que la partie horizontale brise les accents verticaux prononcés de la façade et qu'il y aurait donc lieu de proposer une solution pour la grille qui s'intègre le plus discrètement et sobrement possible ; »

Considérant que l'ancienne école présente un intérêt patrimonial et est encore en bon état et qu'une réhabilitation aurait été plus opportune que sa démolition ;

Considérant l'importance architecturale de l'ancien cinéma Marignan ;

Considérant que l'un des objectifs premiers du projet a été de préserver et de mettre en valeur cet immeuble en préservant tant son patrimoine bâti que sa fonction culturelle ;

Considérant dès lors qu'il a fallu, afin de répondre aux impératifs techniques, notamment des pompiers, prévoir des étages en sous-sol pour permettre une évacuation de la salle via la rue Scailquin et de tenir compte des contraintes de bon fonctionnement de ce nouveau centre culturel en terme de logistique ;

Considérant, en effet, la nécessité de prévoir une zone de déchargement hors voirie ; que la demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement des rues connexes et avoisinantes n'a pas permis de dégager un espace suffisant permettant d'aménager une zone de livraison dans l'assiette du domaine public ;

Considérant la nécessité manifeste de ne pas perturber le trafic dense sur cet axe routier fortement emprunté, qu'est la rue Scailquin ;

Considérant que ces impératifs techniques n'ont pas permis de conserver l'Ecole Sainte-Julienne ;

Considérant que la création d'une salle de spectacle dans la chaussée de Louvain permet de réactiver le pôle culturel de la chaussée de Louvain et permet la réaffectation d'un bien classé inoccupé ;

Considérant que le parvis ouvert sur la rue Scailquin permettra une bonne intégration de la structure dans le tissu urbain du quartier et améliorera la convivialité vis-à-vis des riverains du projet ;

Considérant la volonté de l'auteur de projet de faire de celui-ci une œuvre marquant son empreinte comme un objet sculptural dans le continuum bâti par le choix de sa volumétrie et de ses matériaux ;

Considérant que le nouveau volume proposé s'ouvrira largement sur la rue, contrairement à la façade aveugle existant actuellement ;

Considérant le retrait du portail d'accès côté rue Scailquin par rapport à la voirie, créant ainsi un parvis permettant une attente des usagers du site en toute sécurité ;

Considérant la volonté de la Commune de destiner cet équipement à une programmation très variée ; que l'espace « salle » doit pour ce faire garder un caractère polyvalent ;

Considérant pour rappel que la salle même a été très lourdement modifiée dans les années 90 et que ces modifications ont été autorisées par permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la dalle de sol existante, ce qui engendre une modification profonde pour le public du cheminement pour accéder à celle-ci et génère de nouvelles contraintes d'accessibilité pour répondre aux contraintes réglementaires pour les PMR (cf. Titre IV du RRU) ;

Considérant que tous les éléments à haute valeur patrimoniale, témoins de la belle époque des cinémas bruxellois seront minutieusement restaurés ;

Considérant que l'immeuble de la rue Scailquin sera constitué de 7 plateaux, avec au rez-de-chaussée, une possibilité de rejoindre la salle de spectacle et en travaillant en duplex avec le 1er d'accueillir tout type d'évènement en relation avec l'activité de la Maison des Cultures ;

Considérant que les autres étages accueilleront des salles polyvalentes et des locaux associatifs permettant toute activité culturelle et/ou créative ;

Considérant que le projet prévoit également la création de deux niveaux de logements en super-structure sur la salle de spectacle créant ainsi 3 nouveaux logements dont un appartement de 3 chambres ;

Considérant qu'un de ces logements pourra être dédié au concierge ;

Considérant que ces trois logements ne répondent pas aux normes d'habitabilité définies au Titre II du Règlement régional d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les surfaces habitables minimales pour le living de l'appartement 3 chambres (23.7m² au lieu de min. 28m²) ainsi que l'éclairage naturel des chambres principales des appartements 2 et 3 chambres,

Considérant que des techniques d'isolation acoustiques pointues seront mises en place afin de rendre les deux fonctions compatibles ;

Considérant que les façades rue Scailquin seront réalisées en briques vernissées dans un souci d'ensemble et de cohérence afin de donner une identité forte au nouveau bâtiment ;

Considérant que côté chaussée de Louvain, le projet prévoit la remise en fonction de tous les éléments lumineux existants ;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu ;

Considérant que le projet se situe en zone A en matière d'accessibilité du Titre VIII du RRU et de plus en face du parking public Scailquin et juste à côté d'une station de métro et de nombreux arrêts de bus ;

Considérant qu'une partie des toitures, visible des riverains sera verdurisée à l'aide d'espèces indigènes et mellifères ;

Considérant qu'entretemps, le permis d'urbanisme, portant la référence régionale 14/PFD/603870, a été délivré définissant notamment les matériaux de revêtement de sol ; que dans un souci de prolonger visuellement l'espace public et de faire participer la cour intérieure comme un continuum de celui-ci, il y a lieu de s'assurer que le matériau spécifié dans la présente demande de permis unique soit identique ;

Considérant que dans la cour, deux arbres à haute tige seront plantés ; que leurs essences devront être précisées ;

Considérant que le projet nécessite des interventions au droit des mitoyens ; que les matériaux de finition et de recouvrement ne sont pas spécifiés et que soit les accords des voisins devront être transmis soit la copie des envois des annexes II aux propriétaires contigus concernés ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- ! Assurer la conservation des décors intérieurs encore existants -> transmettre une note complémentaire en ce sens, en spécifiant les éléments conservés ;
- ! Adapter les plans afin de rendre le projet conforme aux exigences PMR spécifiés par l'ANLH dans son rapport du 6/04/2017 et conforme aux normes d'habitabilités du Titre II du RRU pour les logements ;
- ! Préciser sur les plans le revêtement de sol utilisé pour la cour et les finitions des murs mitoyens et leur recouvrement ;
- ! Proposer une autre solution pour la grille de fermeture du Marignan, conformément à l'avis de la CRMS du 29/03/2017;
- ! Transmettre les Annexes II et récépissés des envois recommandés pour les interventions sur les murs mitoyens ;
- ! Effectuer un reportage photographique complet des éléments qui seront démolis à transmettre à la DMS, pour archives, avant le début du chantier ;
- ! préciser les essences de plantation pour les nouveaux arbres implantés dans la cour extérieure ;

Avis minoritaire :

La commune, demanderesse et le DMS s'abstiennent