

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Service de l'Urbanisme – B 31
Rue du Comte de Flandre, 20
B – 1080 BRUXELLES

V/Réf : 12PU615536 ARC_06 / PU-36863 (dossier traité par AC Ducas)

N/Réf. : JMB/MSJ-2.203/s.599

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier Madame, Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Mommaerts, 5.
Rénovation avec rehausse et démolition.
Demande de permis d'urbanisme.

Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 9 janvier sous référence, réceptionnée le 9 janvier 2017, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 1^{er} février 2017.

Situation :

La demande concerne un immeuble qui date d'avant 1932, situé dans la zone de protection de l'Ecole de dessin et de modelage sise rue Mommaerts 2a-4a (arch. Joachim Benoit, 1880) et en ZICHEE.

Contexte :

Il s'agit d'un immeuble d'angle R+2+T qui forme avec les n° 9, 16 et 18 de la rue Laermans une placette axée sur l'entrée de l'Ecole classée. Cet ensemble urbain destiné à mettre en valeur la façade monumentale de l'Ecole est aujourd'hui très déstructuré suite à l'évolution décousue des bâtiments situés aux n° 16, 18 et 5. Seul le n° 9 a globalement conservé son aspect d'origine (mis à part la mise en peinture de l'enduit simili-pierre lors d'une rénovation récente).

L'immeuble :

Le n°5 rue Mommaerts est à l'abandon depuis plusieurs années. La note explicative qui accompagne la demande de PU ne contient pas d'information historique sur le bâtiment et indique que les plans d'origine semblent avoir disparu. L'immeuble est actuellement couvert d'un enduit brossé avec faux joints évoquant un parement formé de grandes dalles rectangulaires dont le format varie pour tenter de se raccorder aux lignes indiquées par les percements des façades (la note explicative parle erronément d'un parement de pierres). Cette intervention de qualité médiocre a fait perdre à ce bâtiment son aspect d'origine ; l'enduit est en outre partiellement fissuré. Les détails d'origine qui subsistent, notamment au niveau du parement de pierre bleue du soubassement et du dessin des baies s'apparentent à ceux du n°9. Il est probable que ces deux bâtiments aient formé un ensemble à l'origine, mais cette hypothèse devrait être confirmée par une recherche historique (photos anciennes, archives ...).



Les menuiseries extérieures sont en grande partie conservées, mais pour la plupart en mauvais état de conservation. La porte d'entrée en bois d'esprit Beaux-Arts est conservée.
Une colonne en fonte soutenant l'angle coupé de l'ancien commerce du rez-de-chaussée est actuellement cachée par un dispositif temporaire composé de tôles, d'isolant et de planchettes de bois.



Il faut indiquer qu'une surhausse du toit vers la rue Mommaerts a été effectuée en remplacement de deux anciennes lucarnes (sans PU) lors du remplacement de la couverture nécessaire à la mise hors eau du bâtiment. La toiture présente aujourd'hui un aspect tronqué à l'effet peu esthétique, que la demande vise notamment à régulariser.

Le projet :

Le projet consiste à

- aménager quatre logements,
- repeindre les façades en gris anthracite sans dérocher le corps d'enduit actuel,
- supprimer deux annexes arrières (pièces d'eau des paliers) pour dégager la cour intérieure,
- supprimer le deuxième étage de l'extension arrière au rez-de-chaussée et aménager une terrasse en bois sur sa toiture plate,
- supprimer les deux anciennes portes d'accès du commerce du rez-de-chaussée,
- redessiner et accentuer de manière contemporaine les baies du rez-de-chaussée et du dernier étage côté placette,
- redessiner les baies sous toiture côté rue Mommaerts par un dispositif contemporain,
- demander plusieurs dérogations à la réglementation urbanistique (0.6, 21 du PRAS, Art 6 du Titre I du RRU),

Avis de la CRMS :

La CRMS pourrait accepter la rehausse de la toiture réalisée en infraction à condition de proposer une revalorisation des façades dont l'aspect actuel résulte d'interventions maladroites déjà anciennes mais qui ne semblent pas avoir fait l'objet de PU. Ces interventions ont fortement dénaturé l'aspect

d'origine du bâtiment et dévalorisé le contexte de l'Ecole classée. La CRMS estime que le bien bénéficie d'une situation urbanistique importante et détient une réelle valeur architecturale. Elle propose dès lors de revoir le projet de manière plus respectueuse de sa situation d'origine et de son intégration à son environnement. L'amélioration des performances énergétiques des façades devra s'inscrire dans cette démarche. Elle suggère que le RCUZ, élaboré par la Commune, inspire cette démarche. Ceci implique notamment de :

- rechercher une solution pour le traitement de finition du profil du pignon donnant sur la placette dont l'aspect tronqué actuel est le résultat des infractions touchant le volume de toiture ;
- concevoir le projet des façades (matériaux, dimensions, formes et hiérarchie des percements, menuiseries extérieures) en cherchant à rétablir la cohérence de l'ensemble que le n°5 de la rue Mommaerts formait très vraisemblablement à l'origine avec le n°9 de la rue Laermans : le parement actuel, de mauvaise qualité et fort dégradé devrait être enlevé et remplacé par un nouvel enduit ;
- dégager la colonne en fonte soutenant l'angle coupé et remettre en valeur l'ancien dispositif d'entrée du commerce et envisager le maintien de l'affectation commerciale originelle pour le rez-de-chaussée.

S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : B.D.U. – D.M.S. : M. H. Lelièvre / .D.U. – D.U. : Mme I. Vandencruyce