



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

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Service de l'Urbanisme
Rue Comte de Flandre, 20
B - 1080 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. Pu-*37376 :)

N/Réf. : AA/MSJ20118_Placecommunale24_644

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Place communale, 24

Demande de permis d'urbanisme portant sur une démolition-reconstruction ▪ Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier reçu le 17/09/2019, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 02/10/2019.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'inventaire, situé dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean et de l'Ancien dépôt de la manufacture de tabac AJJA; il se situe en ZICHEE et est couvert par le RCUZ.

Historique et description du bien

L'immeuble concerné (n°24) est un exemple de l'architecture néoclassique originelle de cette place communale. En façade avant, il possède notamment une devanture commerciale néoclassique fort soignée, une élévation aux proportions classiques (avec dégressivité et séparation des niveaux par des cordons), des caches-boulins et une corniche ouvragée.

Il s'intègre dans un ensemble urbain néoclassique remarquable (d'un point de vue urbanistique et architectural), une des premières places communales édifiées dans les faubourgs au 19e siècle et dont le bâti est resté très homogène autour de l'hôtel communal. L'intérêt de l'ensemble a d'ailleurs justifié la réalisation d'un RCUZ particulièrement bien documenté (2016) et d'un réaménagement soigné de l'espace public (2014).

Analyse de la demande

Le projet prévoit la démolition complète d'un immeuble de deux étages (R+2+T) possédant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages et la démolition complète de son annexe pour la reconstruction d'un centre médical (569m²) (R+3+T avec lucarne). La note explicative, très succincte (1p.), mentionne l'existence de fissures en façade avant et les risques de stabilité de l'ensemble du bâtiment, mais sans étude ou documents à l'appui. Tout en conservant le volume existant et en proposant une « forme de mimétisme » de la stylistique néoclassique, le projet vise à augmenter la superficie : total de la superficie de plancher hors-sol passerait de 366,40 à 512,82. Ceci se fait au prix d'une réduction de la hauteur du rez-de-chaussée et de la perte de la dégressivité des niveaux (le premier étage étant lui aussi réduit). On passerait ainsi d'un R+2 à un R+3. En toiture, le projet prévoit une imposante lucarne centrale.

1/3



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

Avis

Le projet altérerait profondément l'équilibre de la composition néoclassique. A l'échelle de l'enfilade et de la place, ce nouvel édifice dégraderait l'homogénéité de l'ensemble. Pour la hauteur du rez-de-chaussée, la référence ne doit pas être le n°23 (voisin gauche, profondément remanié et perturbant lui-même la lisibilité de l'ensemble de la place) mais le n°25.

Le projet contrevient par ailleurs à de nombreux articles du RCUZ :

- La perte de la **devanture commerciale** est très dommageable, en particulier dans cet commercial où le RCUZ vise justement à revaloriser les devantures anciennes.
- « Ensemble urbain 'Place Communale' (style néoclassique) : se caractérise par des **hauteurs de niveaux et de baies dégressives**, le rythme régulier des baies, l'utilisation d'enduit blanc pour le revêtement de façade, la présence d'encadrements moulurés autour des baies et de corniches en bois ouvragées. Ces immeubles présentent des **toitures à double versant sans lucarnes** (hormis les n° 1 à 4 de la place) et se caractérisent par des gabarits très réguliers » (p. 12)
- « Article 10. Homogénéité, alignement et gabarit des constructions neuves Préservation du bâti et de l'homogénéité § 1. Nonobstant l'article 9, **la démolition – reconstruction d'un immeuble du périmètre ne peut être justifiée qu'en raison de circonstances exceptionnelles**, liées notamment à une démolition accidentelle ou en cas de vétusté de l'immeuble entravant totalement la remise en état. » (p. 13)
- Art. 10 § 2. « En cas de construction neuve, l'immeuble suit une implantation le long de l'alignement en vigueur, suivant le front de bâtisse existant. Il s'inscrit dans la continuité de l'enfilade bâtie : il **respecte la même ligne du rez-de-chaussée** et le niveau de corniche des immeubles voisins pour autant que ces immeubles répondent au gabarit moyen du front bâti, en préservant l'homogénéité caractéristique du quartier »
- Art. 10 § 3. « En outre, dans les ensembles urbains 'Place Communale' et 'Bonnevie-Facteur', en cas de construction neuve, l'immeuble présente en façade avant des **formes** et pentes de toiture identiques à celle des immeubles voisins ».
- Art. 24 § 2. « Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', toute rehausse est interdite, afin de préserver la remarquable unité de gabarit et de forme de toiture. **La création de nouvelles lucarnes est interdite**. Les fenêtres de toit sont autorisées, à conditions de se limiter à une rangée et de s'inscrire dans l'axe des baies de la façade, en ne dépassant pas la largeur de ces baies et la même dimension en hauteur ».

Compte-tenu de l'intérêt patrimonial de l'immeuble, du fait que son état de dégradation n'est ni clairement attesté ni justifiant a priori la démolition plutôt que la restauration, du fait qu'un projet de reconstruction serait contraire aux logiques de développement durable (considérant les potentialités qu'offre aussi le bâti existant pour atteindre les objectifs énergétiques de manière responsable), du fait que le projet de reconstruction ne respecte pas les prescriptions du RCUZ et propose un supposé « mimétisme » altérant l'équilibre de la composition néoclassique initiale, la CRMS rend un avis défavorable.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : S. Lagrillière ; Commune : urbanisme@molenbeek.irisnet.be



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