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

V/Réf. : PU-37716 *(corr.: J. BÖTTCHER)*
N/Réf. : GM/**MSJ20228_667_PUN_Comte de Flandre_40**
Annexe: /

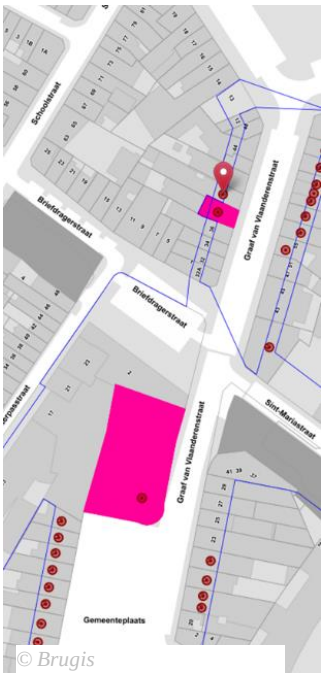
Bruxelles, le 20/01/2021

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue du Comte de Flandre 40. Rénovation et transformation d'une maison avec rez-de-chaussée commercial et atelier d'artiste. Demande de permis d'urbanisme.
Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 17/12/2020, réceptionné le 23/12/2020, nous vous communiquons ***les remarques*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 13/01/2021.

La demande porte sur une maison néoclassique reprise à l'inventaire et située dans la zone de protection et à côté du *Magasin des Cent-mille chemises* classé comme monument.



© Brugis

La maison s'intègre dans une longue enfilade néoclassique allant du n°32 au n°48 de la rue du Comte de Flandre (seuls les immeubles des n°42 et 44 ont été profondément transformés). Avec les deux maisons situées au n°36 et 38, elle constitue par ailleurs un ensemble architectural remarquable, qui est identifié par le RCUZ 'Place communale' (annexe 4) et qui est composé de trois façades présentant des caractéristiques communes (gabarit, formes des baies, moulures, corniches, allèges).

Photo extraite du RCUZ 'Place communale'

Le *Magasin des Cent-mille chemises*, est situé au centre de cette enfilade tripartite et constitue un superbe exemple d'architecture commerciale du début du 20e siècle. Le n°40, dont la façade antérieure est fort bien conservée, comporte une devanture de style néoclassique et est de ce fait un des rares exemples d'un commerce de la première phase d'urbanisation de la rue du Comte de Flandre. Cette devanture néoclassique présente, outre sa valeur patrimoniale intrinsèque, une valeur d'accompagnement de la devanture de style Beaux-Arts classée, soulignant la monumentalité et la modernité stylistique de cette dernière.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Le projet porte sur la rénovation globale de la maison et de ses annexes qui accueilleront un commerce et un atelier d'artiste au rez-de-chaussée ainsi que deux logements aux étages. La façade avant sera entièrement rénovée. En façade arrière, une nouvelle extension serait ajoutée au 1e étage et plusieurs baies transformées. La toiture sera percée de nouvelles fenêtres de toit tant dans le versant avant qu'à l'arrière. Au moins une partie des travaux semblent avoir déjà été réalisés (cf. Google Street View, situation juin 2020 montrant les châssis en train d'être enlevés).

© Street View, juin 2020

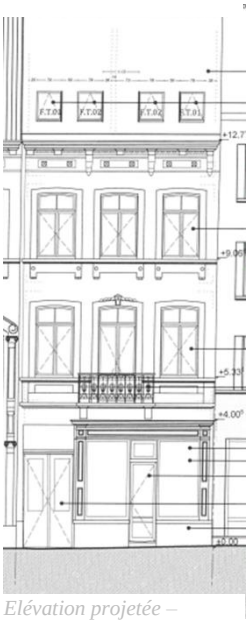
<u>Avis de la CRMS</u>

De manière générale la CRMS, qui confirme l'intérêt patrimonial du bien et notamment de la façade à rue, demande d'appliquer rigoureusement les prescriptions du RCUZ 'Place communale'. Afin d'accorder à cette façade toute l'attention qu'elle mérite, elle souligne par ailleurs les points suivants :

Façade avant

- Il est très regrettable que les menuiseries d'origine en bois peint de couleur claire aient déjà été enlevées, vraisemblablement sans autorisation préalable. La CRMS estime en effet que ces châssis auraient dû, dans la mesure du possible, faire l'objet d'une restauration, plutôt que d'un remplacement complet. Si les châssis démontés étaient effectivement entièrement perdus (ont-ils été stockés quelque part ?), il convient de les remplacer par des modèles de qualité, reproduisant fidèlement les divisions d'origine et répondant à la description du RCUZ relatives aux châssis néoclassiques pour ce qui concerne les proportions, largeurs de sections et reliefs (art. 14.1 et annexe 4). La CRMS demande par ailleurs de peindre les châssis en blanc, comme il était d'usage dans l'architecture néoclassique ;

© urban.brussels



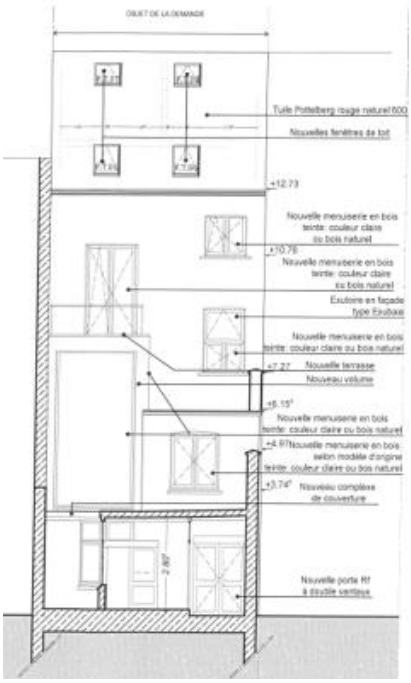
Elévation projetée – extraite du dossier de

- La CRMS s'interroge sur la proposition de remplacer les menuiseries de la devanture par de nouvelles menuiseries 'selon modèle d'origine'. Elle plaide pour la restauration de la devanture existante qui est d'origine et présente un intérêt intrinsèque et matériel sur le plan patrimonial. Si certains éléments devaient toutefois être remplacés, ils le seront strictement à l'identique. A noter aussi que le RCUZ précise que cette devanture devrait constituer la référence pour de futures transformations de la devanture du n°36. Sa conservation/restauration est dès lors d'autant plus importante. Les boiseries de la devanture devraient également être peintes en blanc ;

- La CRMS encourage le rétablissement du soubassement d'origine, comme le projet le propose car la situation actuelle (briques de verre) n'est pas d'origine et peu valorisante. Il y a cependant encore lieu de préciser les matériaux et la finition du nouveau soubassement qui devra s'inscrire dans le vocabulaire architectural (enduit ou pierre bleue) ;

- la demande ne donne aucune information sur un traitement (éventuel) de l'enduit ou sa remise en peinture. A toutes fins utiles, la CRMS demande de respecter l'enduit et la teinte blanche de la façade néoclassique.

Façade arrière



Elévation arrière projetée – extraite du dossier de demande

Sans s'opposer au principe d'une extension en façade arrière, la CRMS n'encourage pas l'extension telle que dessinée car elle perturbe la composition de la façade. La nouvelle annexe devrait être plus discrète et s'intégrer davantage à la façade existante (par ex. pour ce qui concerne les dimensions et la typologie de la grande baie de l'annexe).

Les châssis de la façade arrière devraient être peints en blanc, comme pour la façade avant.

Toiture

Le projet prévoit le placement de 4 nouvelles fenêtres dans le bas du versant avant de la toiture en remplacement de deux tabatières existantes. La CRMS ne s'oppose pas au placement de nouvelles fenêtres de toiture mais demande de limiter leur nombre à trois et de les inscrire dans l'axe des travées de la façade. Elle n'a, en revanche, pas d'objection au placement des nouvelles fenêtres dans le versant de toiture arrière.

Intérieur

L'intérieur de la maison est trop peu documenté dans le dossier transmis à la CRMS pour pouvoir en évaluer l'intérêt patrimonial. On peut toutefois remarquer que la cage d'escalier d'origine et plusieurs manteaux de cheminée sont encore conservés. Les boiseries intérieures ne sont pas documentées mais semblent pour grande partie disparaître dans le projet. De manière générale, la CRMS demande de mieux documenter l'intérieur et de conserver au maximum les éléments d'origine présentant un intérêt (escalier, (manteaux de) cheminées, boiseries…).

Enfin, la Commission constate que la construction complète de la parcelle est confirmée. Le projet n'est donc pas mis à profit pour aménager une partie de la parcelle en cour ou jardin, ce qui aurait pu contribuer au bon aménagement des lieux et à l'habitabilité de la maison.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. tjacobs@urban.brussels; mkreutz@urban.brussels; hlelievre@urban.brussels; ivandencruyce@urban.brussels; slagrilliere@urban.brussels; urban_avis.advies@urban.brussels; gmeyfroots@urban.brussels; mbadard@urban.brussels; cvandersmissen@urban.brussels; crms@urban.brussels