

**Commune de Molenbeek-Saint-Jean**  
Service de l'Urbanisme

**Rue Comte de Flandre, 20**  
B - 1080 BRUXELLES

Bruxelles, le 03/10/2024

**N/Réf. :** MSJ20146\_731\_PU  
**Gest. :** MB/ND  
**V/Réf. :** PU-38782  
**Corr. :** Rachida Benmerieme  
**NOVA :** 12/AFD/1942387

**MOLENBEEK. Parvis Saint-Jean-Baptiste, 13**  
(= zone de protection de l'Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean situé Rue du Comte de Flandre 20)  
**PERMIS D'URBANISME : construction d'un immeuble de rapport en R+4 de 5 appartements + un RDC commercial (pharmacie)**

**Avis de la CRMS**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 12/07/2024, reçu le 13/09/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 25/09/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Vue de la parcelle actuelle. ©Google Street View



Photomontage de la reconstruction projetée. Image extraite du dossier.

*Le projet vise la reconstruction d'une parcelle non bâtie, située au numéro 13 du Parvis-Saint-Jean-Baptiste. Cette parcelle est comprise dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean classé comme monument par AG du 13/04/1995.*

Elle est également localisée en face de l'Église Saint-Jean-Baptiste, classée comme monument par AR du 29/02/1984, mais ne disposant pas d'une zone de protection.

Les photographies aériennes disponibles montrent que la parcelle était autrefois construite, et que le bâtiment qui l'occupait a été détruit entre 1996 et 2004.

En 2009, la CRMS a été consultée à l'occasion d'un premier projet de reconstruction qui n'a pas abouti. Elle avait alors émis un avis positif moyennant des remarques :

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/451/MSJ20146\\_451.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/451/MSJ20146_451.pdf)

Le projet actuel vise la construction d'un immeuble entre mitoyens, se développant sur cinq niveaux hors-sol. Le rez-de-chaussée est destiné à l'établissement d'une pharmacie et les étages sont destinés à du logement, à raison d'un appartement par niveau. Le niveau de corniche (R+3) est aligné sur le niveau de corniche de l'immeuble mitoyen de droite.

La composition de la façade se présente comme suit :

- un revêtement en pierre de teinte claire au rez-de-chaussée ;
- un crépi de teinte claire à finition rugueuse aux étages ;
- un revêtement fait d'un bardage en aluminium anodisé poli de teinte claire pour le dernier étage en recul.

Les châssis sont prévus en aluminium de teinte claire et les garde-corps sont en acier thermolaqué, teinte claire.



Vue du front bâti avec l'Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean en arrière-fond à gauche. ©Google Street View



Élévation à rue de la façade construite. Image extraite du dossier de demande.



Implantation projetée. Image extraite du dossier de demande.

### Avis de la CRMS

Le projet se caractérise par une parfaite insertion dans le front bâti et est sans impact pour la lecture visuelle de l'Hôtel communal classé. La simplicité de la façade et la neutralité de son expression mettent également en valeur le front bâti des façades se développant face au parvis Saint-Jean-Baptiste.

La CRMS est donc favorable à ce projet de reconstruction, qui permet de faire disparaître une dent creuse, valorise le patrimoine, l'environnement urbain et contribue à l'animation commerciale du parvis.

La CRMS remarque que la façade à rue projetée est légèrement brisée. Déborde-t-elle sur l'espace public ? Ce point nécessite une vérification urbanistique par les services compétents.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

S. VAN ACKER  
Président

c.c.: [ndeswaef@urban.brussels](mailto:ndeswaef@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urbanisme@molenbeek.irisnet.be](mailto:urbanisme@molenbeek.irisnet.be) ; [ep-oo@molenbeek.irisnet.be](mailto:ep-oo@molenbeek.irisnet.be)