

**Commune de Molenbeek-Saint-Jean**

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

Bruxelles, le 21/01/2025

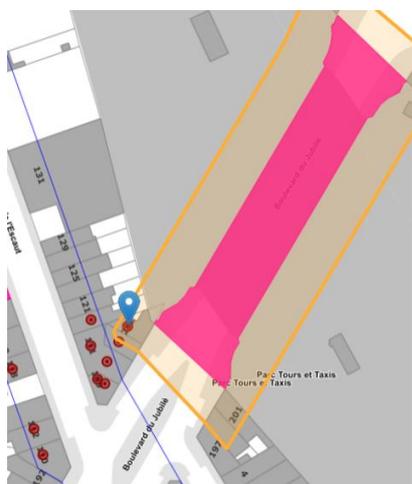
**N/Réf. :** MSJ20259\_736\_PU  
**Gest. :** KD  
**V/Réf. :** PU-38862  
**Corr:** //  
**NOVA :** 12/XFD/1954671

**MOLENBEEK. Boulevard du Jubilé, 202 (arch. Camille BREEUS )**  
(= zone de protection du Pont de chemin de fer sis boulevard du Jubilé / inventaire)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :** régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements)  
**Demande de la Commune du 20/12/2024**

**Avis de la CRMS**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 20/12/2024, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 15/01/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis ; le bien dans son contexte patrimonial (A. de Ville de Goyet @ urban.brussels, 2022)

**CONTEXTE ET DEMANDE**

Le bien concerné par la demande est un immeuble de rapport construit en 1932 par l'architecte Camille Breeus. De belle facture Art Déco, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Il jouxte le pont de chemin de fer classé dit du Jubilé (zone de protection) et longe immédiatement la promenade publique menant au site de Tour et Taxis.

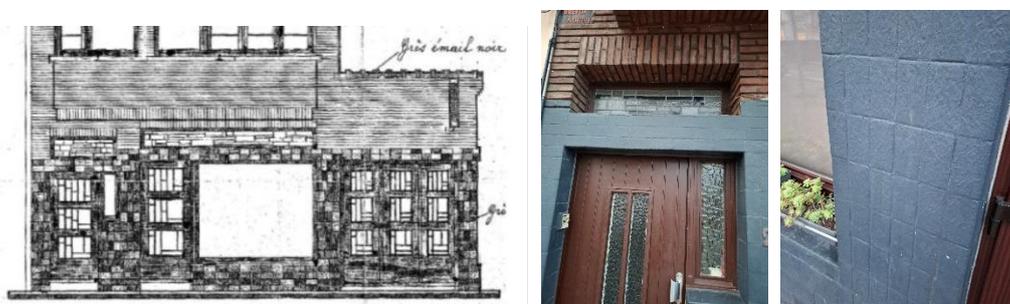
La demande vise la mise en conformité de travaux effectués après 1999 (situation de droit) en façade avant (remplacement des menuiseries au rez-de-chaussée et aux étages et mise en peinture noire du soubassement) et en façade arrière (couverture d'une cour, remplacement des châssis et modification de la volumétrie) ainsi que la remise en pristin état de la terrasse arrière (suppression d'un auvent en polycarbonate au R+2) et de l'affectation originelle du rez-de-chaussée en commerce.

## AVIS DE LA CRMS

### Façade avant



Élévations d'origine, de droit (1999) et de fait (extraits du dossier). A droite, vue actuelle © Google maps, 2024



Élévation d'origine du rez-de-chaussée (1932) et détails actuels (photos CRMS, janvier 2025)

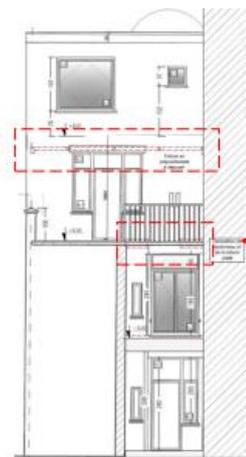
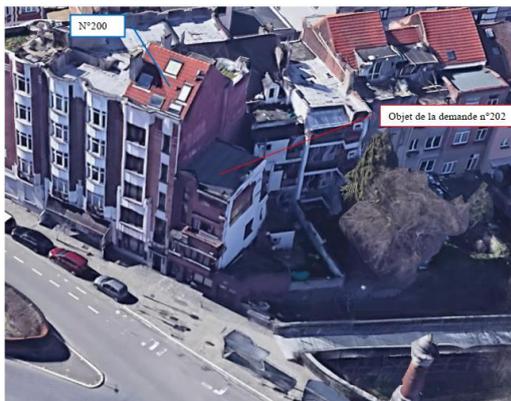
Les nombreuses interventions réalisées sans autorisation, comme la mise en peinture grise des carreaux de grès émaillé noir d'origine du soubassement, la suppression des vitraux présents à l'origine dans les panneaux des portes (entrées et garage) et le remplacement des châssis en bois des étages par de nouveaux châssis en PVC dépourvus des divisions horizontales d'origine (R+1 et R+3), ont modifié les caractéristiques intrinsèques de la façade. Ces modifications, et celle de la vitrine commerciale d'origine, ont altéré de manière significative la lisibilité de la façade Art Déco et appauvri l'intérêt patrimonial du bien qui est inscrit à l'inventaire. **Pour la CRMS, ces transformations ne peuvent donc pas être régularisées.**

Elle attire l'attention sur le dessus de la porte d'entrée des logements où subsiste un vitrail au motif Art Déco géométrique (+ idem au 2<sup>e</sup> étage). Elle demande de le conserver et de s'en servir, le cas échéant, comme modèle pour la restitution de tous les vitraux d'imposte détruits et enlevés.

Pour les châssis des étages, elle demande de revenir à des châssis de qualité (pas de PVC) avec des divisions horizontales telles qu'elles existaient encore sur les plans de 1999. (Rem : selon le dossier, les divisions horizontales du permis de 1932 semblent n'avoir jamais été modifiées, contrairement à l'élévation du permis de 1999. A vérifier).

Concernant le soubassement de la façade, la Commission demande d'enlever la couche picturale et de rendre apparents les carreaux d'origine, encore en place.

## Façades arrière et latérale



De gauche à droite, la parcelle concernée jouxtant le pont de chemin de fer classé (© Google maps, 2024), le pignon latéral vu depuis l'espace public (photo CRMS, janvier 2025), l'élévation arrière à régulariser (extrait du dossier)

**Pour la CRMS, la régularisation de la couverture de la petite cour arrière pour l'aménagement d'une salle de bain au rez-de-chaussée n'est pas de qualité pour l'intérieur d'îlot.** La réouverture de cet espace au rez-de-chaussée et aux étages (entraînant de facto la démolition proposée de la toiture avec coupole du R+1) apporterait de la lumière naturelle aux pièces arrière.

**En revanche, la CRMS souscrit à l'enlèvement de la couverture en polycarbonate translucide au niveau de la terrasse arrière (R+2),** particulièrement inesthétique. Son démontage devrait améliorer la situation existante de l'arrière de la parcelle, comprise dans la zone de protection du pont classé et très visible depuis l'espace public.

**De la même manière, la Commission demande d'améliorer l'état actuel du pignon latéral sur lequel semblent subsister les restes d'une ancienne publicité murale. Sauf si cette peinture (non documentée) présente un intérêt, le pignon devrait être traité avec soin dans un ton neutre pour requalifier les vues vers et depuis le pont du Jubilé et l'espace public.**

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.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@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)