

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 05/03/2025

N/Réf. : MSJ20094_737_PUN
Gest. : KD/CC
V/Réf. : 2272-0053/01/2022-523PU
Corr DPC: Caroline Criquillon
NOVA : 12/PFU/1918453
Corr DU: Nicolas Pauwels
Folly Albertine

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue du Comte de Flandre, 38
(= classés comme monument certaines parties du bien: façade avant, la toiture et la totalité du rez-de-chaussée commercial)
PERMIS UNIQUE : changer l'affectation d'un rez commercial en cabinet médical, construire des annexes en façade arrière, placer une grille fixe devant la vitrine, effectuer des travaux d'aménagement à l'intérieur du rez-de-chaussée (régularisation) - examen des compléments d'informations demandés en séance du 29/01/2025, reçus le 14/02/2025
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 20/01/2025

Avis conforme de la CRMS suite à la demande de complément d'informations

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 20/01/2025, et après avoir reçu le 14/02/2025 le complément d'informations demandé par la CRMS en sa séance du 29/01/2025 en application de l'art. 177 § 3 b du CoBAT, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis ; vues de la rue du Comte de Flandre (juillet 2024 © Google Maps)
et de la façade classée (2021 © Google maps)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2006 classe comme monument certaines parties du bien sis rue Comte de Flandre, 38 à savoir : la façade avant, la toiture et la totalité du rez-de-chaussée commercial, en ce compris le mobilier fixe par destination tel que les contre-vitrines, le comptoir, les étagères et autres meubles de rangement, ainsi que les deux premières volées de l'escalier.

CONTEXTE ET DEMANDE

La demande porte sur la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en cabinet médical (plusieurs salles de consultation), le placement d'une grille fixe devant la vitrine, la construction d'annexes en façade arrière et l'installation d'un système d'air conditionné avec une buse à l'intérieur du rez-de-chaussée et débouchant en façade arrière. Elle comprend également des interventions d'entretien et de restauration de la façade avant.

Après examen du dossier, la CRMS a demandé, en sa séance du 29/01/2025, un complément d'informations concernant la régularité des aménagements intérieurs de type « box in the box » réalisés dans l'espace classé du rez-de-chaussée (voir plus loin).

DESCRIPTION DU BIEN

Le bien constitue un exemple d'architecture commerciale remarquable du début du XXe siècle. Tant la façade néo-classique (dernier quart du XIXe siècle) avec sa devanture commerciale Beaux-Arts (1924) que son décor intérieur sont très bien conservés. La devanture s'étend sur deux niveaux et est flanquée de pilastres cannelés en stuc sur un soubassement de marbre et ponctués d'éléments métalliques. Les pilastres portent un entablement arborant l'enseigne du magasin d'origine en lettres métalliques «AUX 100.000 CHEMISES». Le magasin présente encore un auvent à enroulement d'origine aux bras métalliques rétractables et était, jusqu'il y a peu, équipé d'une grille en accordéon se repliant de part et d'autre de la vitrine.



Vue de la vitrine commerciale en 2021 (extrait du dossier)

A l'intérieur, la chemiserie a conservé l'ensemble de son aménagement intérieur : contre-étalage vitré avec panneaux en bois marqueté, miroirs, supports des présentoirs d'origine, parquet, comptoir en bois panneauté et marqueté, tables et chaises. Les murs latéraux de la longue salle de vente sont recouverts d'armoires en bois s'élevant jusqu'au plafond. Le mur de gauche est occupé par des armoires fermées, celui de droite par des étagères. L'ensemble est ponctué, à intervalles réguliers, de miroirs verticaux. Dans la partie droite de l'ancienne salle de vente s'élève un escalier en bois à deux volées reliées par un palier semi-circulaire. L'arrière du magasin était éclairé zénithalement au moyen d'une verrière en verre martelé dont des fragments sont conservés sur place.

RETROACTES

Le bien a fait l'objet d'une mise en demeure de la part de l'ISA en date du 30/03/2023 suite au constat des pathologies et interventions non autorisées suivantes :

- le remplacement de la grille d'origine en accordéon de la devanture par une grille fixe tripartite (avec ouvrant battant central) accrochée dans la façade et dans le seuil en marbre ;
- le placement d'un système d'air conditionné au niveau des salles de consultation accompagné du placement d'une buse qui parcourt toute la longueur du rez-de-chaussée et qui débouche sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
- la fermeture d'une baie en façade arrière ;
- le remplacement des châssis arrière en bois par des châssis en PVC ;

- la fermeture de la petite annexe comprenant le WC par le placement d'une porte et le remplacement de sa toiture ;
- en outre, au niveau de la façade avant :
 - le revêtement du pied de la colonne côté mitoyen gauche est manquant ;
 - la pierre de soubassement accolée au pied de la colonne côté mitoyen gauche est fortement abîmée ;
 - le seuil en marbre est fissuré et un morceau est manquant ;
 - certains vitrages des étages sont fissurés ;
 - le plaquage en pierre du socle du pilastre a disparu ;
 - la pierre de la façade est encrassée.

Par ailleurs, des cabinets médicaux (*box in the box*) et un desk d'accueil ont été aménagés au rez-de-chaussée pour accueillir le public. Au 1^{er} étage ont été aménagés des bureaux pour le centre médical. Au 2^e étage et sous comble se trouve un logement de fonction, en lien avec le centre médical.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions sur la demande. En ce qui concerne les interventions de restauration, des précisions et détails doivent encore être fournis selon les indications du présent avis ainsi que le cahier des charges corrigé et complété en fonction de ces remarques.

De manière générale, les informations demandées dans le présent avis doivent être systématiquement soumises à la DPC pour approbation préalable.

Concernant l'affectation et les interventions à l'intérieur, la CRMS ne s'y oppose pas mais elle espère que les aménagements très peu valorisants réalisés dans ce cadre et portant atteinte à la lisibilité de l'espace (*box in the box*) soient remplacés dans un délai raisonnable par un aménagement plus en phase avec les qualités spatiales de l'ancien magasin.

PARTIES CLASSEES

A. INTERVENTIONS EN FAÇADE AVANT

a) Restauration de la façade

Le projet prévoit le nettoyage de la façade à rue et sa remise en peinture dans une teinte identique, à l'aide d'une peinture siloxane. Toutefois, le cahier des charges évoque également des restaurations locales de « cimentage ».

La CRMS s'interroge sur la nature exacte du revêtement de façade et demande de clarifier ce point (enduit à base de chaux, cimentage ponctuel, etc.) sur base des analyses préalables. Des essais de nettoyage et de réparation doivent être réalisés afin d'éviter toute détérioration pour les zones à réparer. En cas d'enduit à la chaux, il convient de recourir à la chaux hydraulique naturelle NHL3.5.

En ce qui concerne les éléments en pierre et en marbre de la devanture commerciale, les postes du cahier des charges sont vagues et ***doivent être précisés et des échantillons de marbres soumis en cours de chantier.***

b) Châssis

En raison de leur très bon état, le projet prévoit un simple décapage des châssis et leur remise en peinture sur base des résultats de l'étude stratigraphique projetée. Le cahier des charges indique toutefois : « *si nécessaire, certains châssis seront restitués en s'inspirant du modèle historique du châssis afin de proposer une homogénéité visuelle* ». Les vitrages simples clairs des étages seraient eux remplacés par des doubles vitrages performants.

En regard du bon état des châssis évoqué dans la note, la CRMS demande de conserver les châssis existants, de les restaurer et de préciser le type de peinture et la couleur prévue pour le renouvellement

de la finition. Si la conservation d'un ou d'une partie d'un châssis ne s'avère pas possible, le remplacement doit se limiter au strict nécessaire et être à l'identique.

Concernant les vitrages plus performants (feuilletés conformément au cahier des charges ou double selon la note), l'épaisseur doit être adaptée à l'épaisseur des ouvrants existants sans éléments de fixation en surépaisseur. Les vitrages simples martelés existants devront être remplacés par des vitrages performants présentant un aspect identique. Ces nouveaux vitrages devraient idéalement être fixés à l'aide d'un mastic compatible avec le type de vitrage choisi ou éventuellement à l'aide d'une pareclose. Les détails d'exécution devront être soumis (plans et coupes en situations existante et projetée, mastic ad hoc ou pareclose, etc.).

c) Grille devanture



Photos de la grille en accordéon antérieure (extraits du dossier)



Photos de la devanture prise en juillet 2024 par l'ISA montrant que la grille de sécurité a été déposée mais une partie de sa structure est maintenue (extraits du dossier)

La demande de régularisation n'inclut aucune proposition pour la grille de sécurité qui fut placée en infraction à la place de celle en accordéon de 1924. Celle-ci permettait, en position entièrement ouverte, d'apprécier la quasi-totalité de la devanture commerciale. La grille plus récente était, elle, composée de deux larges parties latérales fixes, placées de manière permanente devant les vitrines, et d'un ouvrant central battant, devant la porte d'entrée. Seule une partie de sa structure est encore en place.

En l'absence d'informations concernant la remise en place ou non d'une grille de sécurité, la CRMS demande de retirer définitivement les derniers éléments de la grille placée en infraction. Elle plaide pour la restitution de la grille en accordéon et demande d'en soumettre les détails à la DPC. Si cette restitution n'est pas envisageable, aucune autre grille ne devrait être placée.

d) Tente solaire

Aucune information n'est donnée quant au traitement réservé à la tente solaire dont les bras articulés sont toujours en place mais détachés de la tente, ne permettant donc plus son utilisation.

La CRMS demande de mettre à profit la présente campagne de travaux pour remettre le dispositif en état de fonctionnement afin d'éviter que les mécanismes encore en place ne se détériorent davantage ou ne disparaissent avec le temps. Un poste concernant cette remise en état sera ajouté au cahier des charges après approbation de la DPC.



Aperçu des bras articulés de la tente solaire détachés de celle-ci (extrait du dossier)

B. INTERVENTIONS EN TOITURE

La corniche sera décapée et repeinte (après réparations ponctuelles si nécessaire). **La CRMS demande de préciser le type de peinture et de finition sur base des résultats de l'étude stratigraphique (à soumettre à l'approbation préalable de la DPC).**

C. AFFECTATION ET INTERVENTIONS INTÉRIEURES

Des locaux pour des consultations médicales ont été aménagés dans l'espace du rez-de-chaussée, créant une « boîte dans la boîte » à l'aide de cloisons et de faux plafonds installés à une hauteur d'environ 3,15m. Une buse de ventilation a été installée sur le plafond des locaux et raccordée à un groupe de ventilation dans un local en façade arrière, avec prises et rejets d'air en toiture du rez-de-chaussée. Ce système fait l'objet de la demande de régularisation.

Lors de la séance du 29 janvier 2025, la Commission n'avait pas pu se prononcer sur ce volet car certains éléments n'étaient pas suffisamment détaillés, en particulier, la datation et la régularité de ces cloisonnements réalisés dans l'espace classé du rez-de-chaussée, au-dessus desquels court le système de ventilation.

D'après le complément d'informations reçu de la DPC, il ressort que les cloisons légères installées dans cet espace (déjà visibles sur les photos du dossier de l'entame de classement de 2003) ne nécessitaient, à l'époque, aucun permis.

La CRMS souscrit au changement d'affectation, et, compte tenu de cette information ne s'oppose pas au maintien des aménagements existants. Elle souligne cependant qu'ils portent atteinte aux qualités spatiales de l'ancien magasin et qu'ils empêchent la bonne perception de l'espace classé et son mobilier. Elle regrette qu'aucune action n'ait été entreprise dans le cadre de cette demande pour envisager leur démontage afin de remettre en valeur les qualités patrimoniales évidentes de cet ancien commerce et encourage le demandeur à entreprendre une telle démarche dans les meilleurs délais.

PARTIES NON CLASSEES

INTERVENTIONS EN FAÇADE ARRIÈRE ET SUR LA TOITURE DES ANNEXES

- a) Fermeture d'une baie au niveau de la façade arrière de l'annexe de droite / Fermeture de l'annexe sanitaire de gauche avec placement d'une fenêtre et d'une porte et remplacement de la couverture de toiture : ***la CRMS ne formule pas de remarque sur ces interventions car elles n'ont pas d'impact patrimonial.***
- b) Remplacement des châssis en bois en façade arrière par des châssis en PVC : ***la CRMS regrette le choix du PVC qui appauvrit la qualité de la façade (non classée).*** Lors d'un prochain renouvellement, il conviendrait d'améliorer cet aspect.
- c) Gaines de ventilation en toiture plate arrière : un réseau de gaines de large section lié au système de ventilation des cabinets médicaux a été installé sur la toiture plate de l'annexe arrière. Ces éléments sont très présents visuellement mais sont situés en contrebas de l'intérieur d'îlot. ***La CRMS ne s'oppose pas à la régularisation de ces dispositifs techniques, indispensables au bon fonctionnement des cabinets médicaux, mais demande leur démontage dès le moment où l'aménagement type 'box in the box' disparaîtra.***

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFRUOIS
Secrétaire-adjointe

B. MORITZ
Vice-Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels