



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 : 12/DER/701160 (corr Inge Vandencruyce) (corr. Pu-*37376 :)

N/Réf : MSJ20118_664_PU_Placecommunale_24

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23/11/2020

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

Demande de permis d'urbanisme portant sur une reconstruction du bien avec maintien de la façade, construction d'annexes aux 1e et 2e étages et couverture de la cour, réaffectation d'une maison de commerce en équipement médical

Avis de la CRMS

Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier reçu le 3/11/2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 18/11/2020.

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).



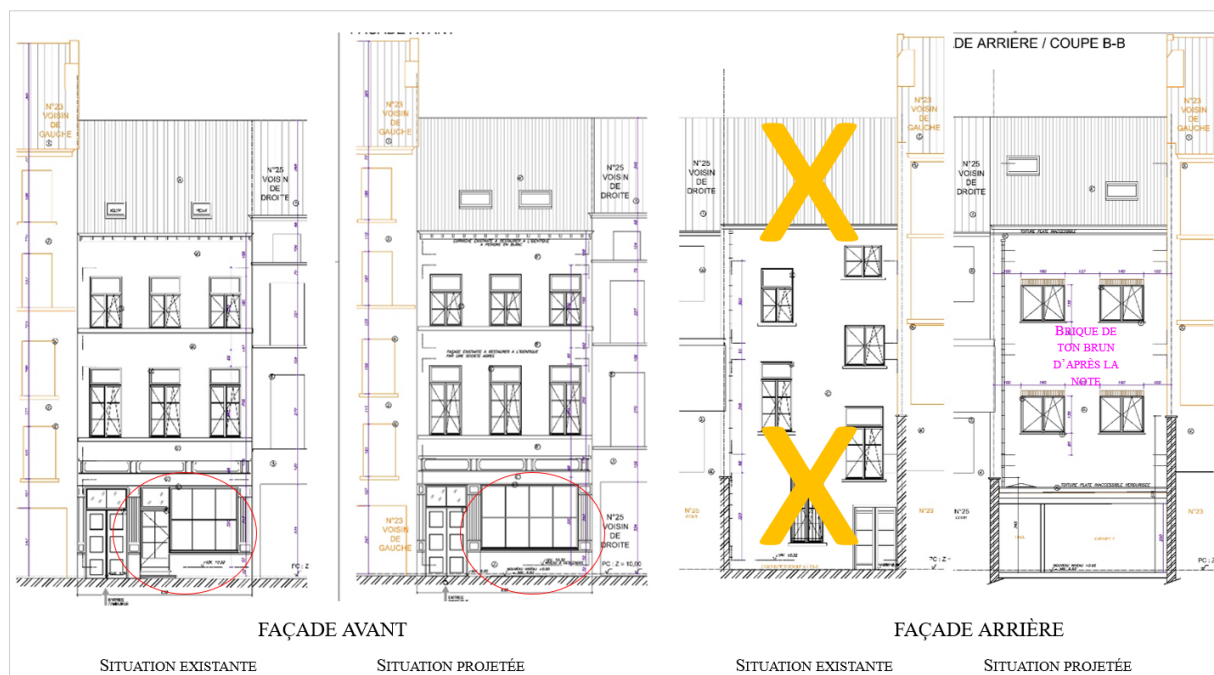
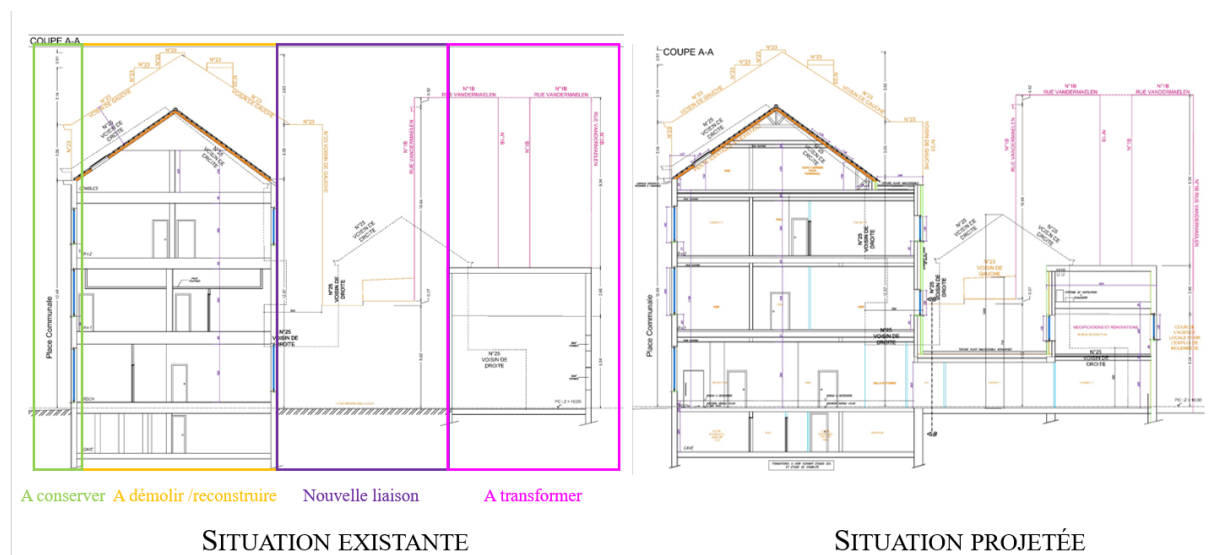
Historique de la demande

La CRMS a rendu un avis défavorable en sa séance du 02/10/2019 (ref AA/MSJ20118_Placecommunale24_644) sur une première mouture du projet qui prévoyait alors la démolition complète de l'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.), mentionnait 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 visait à augmenter la superficie : total de la superficie de plancher hors-sol passerait de 366,40 à 512,82. Ceci se faisait 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 passait ainsi d'un R+2 à un R+3. En toiture, le projet prévoyait une imposante lucarne centrale.

Analyse de la demande

La demande est sensiblement similaire à la précédente si ce n'est que l'opération de démolition - reconstruction du bien avant s'assortit désormais du maintien de la façade côté place, contrairement à la demande précédente qui envisageait une opération de démolition / reconstruction complète. Elle se décline donc ainsi ;

- réaffectation en équipement médical sur tous les niveaux;
- démolition -reconstruction du bien avant avec maintien de la façade côté place - le demandeur justifie la démolition par l'état de vétusté avancé (en faisant référence au rapport de l'ingénieur en construction Dufour du 21/05/2019 (non communiqué dans les documents) et par l'inadéquation de la configuration du bâtiment pour accueillir un centre de santé
- transformation du bâtiment arrière ;
- création liaison au rdc (couverture cour) avec toiture verte ;



Avis

La CRMS demeure très défavorable au projet et juge l'emprise de la démolition et de l'intervention démesurée même si le maintien de la façade est désormais proposé.

En l'absence du « rapport de l'ingénieur en construction Dufour du 21/05/2019 » dont il est fait mention mais qui n'est pas joint au dossier, la CRMS n'est pas en mesure d'apprécier l'état de dégradation avancé par le demandeur pour motiver la démolition. Aucune visite sur place n'a été organisée.

Elle écarte par ailleurs l'autre argument avancé en faveur d'une démolition à savoir l'inadéquation de la configuration du bâtiment pour accueillir le centre de santé projeté. Dans un contexte urbanistique et de bâti de grande qualité, qui bénéficie d'ailleurs, via la ZICHEE et le RCUZ d'une reconnaissance comme ensemble urbain à valeur d'ensemble patrimoniale, urbanistique et paysagère, il est évident que c'est le programme qui s'ajuste au bâti (encore plus lorsqu'il figure à l'inventaire) et non l'inverse.

On assiste ici à une opération de façadisme, qui réduit la façade néoclassique à un élément de décor, en faisant table rase du bâtiment, de ses usages et de l'unité architectonique. Cette approche contemplative s'inscrit en faux des démarches urbanistiques de revitalisation de quartiers qui doivent inscrire les projets en tenant compte des compositions paysagères et urbanistiques existantes. C'est d'autant plus important quand les ensembles urbains sont chargés d'histoire.

Un tel projet de reconstruction semble en outre ne pas prendre en compte les potentialités que peut offrir le bâti existant pour atteindre les objectifs énergétiques de manière responsable. La CRMS ajoute que la lourdeur d'un tel chantier semble inadéquate dans ce contexte urbain et risque de mettre à très rude épreuve et la façade ancienne et les bâtiments environnants. La proposition est invasive et inadéquate.

Enfin, le demandeur invoque que l'interdiction de principe de démolir toute construction serait contraire à la jurisprudence récente du Conseil d'Etat. Se basant sur l'arrêt n° 245.444 du 16 septembre 2019 (SA Statuaires), il soutient qu'un acte réglementaire, ici un RCUZ, ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. Or, son bâtiment n'est pas classé. Il est tout d'abord utile de s'interroger sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du COBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices.

En tout état de cause, le demandeur donne à cet arrêt une portée qu'il n'a pas. On ne peut, en effet, soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Le principe du bon aménagement des lieux permet à l'autorité de fonder une décision de refus d'une démolition d'un bien si celui-ci comporte à ses yeux des qualités que l'autorité souhaite préserver. Soutenir le contraire reviendrait à annihiler le pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement
c.c. à M. Kreutz, H. Lelièvre; Inge Vandencruyce S. Lagrillière ; urbanisme@molenbeek.irisnet.be, crms@urban.brussels,
mbadard@urban.brussels.