



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 12/PFD/1768923 (corr. DU : Nicolas Pauwels)

Réf. CRMS : AA/MB/MSJ20237_682_PU_De_Koninck_38_BAT

Bruxelles, le 06/12/2021

Annexe : //

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue De Koninck, 38 / Rue Malis, 50
Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation, le rehaussement et le changement
d'affectation d'un immeuble de bureaux en logements et la construction d'un immeuble de
logements avec rez-de-chaussée commercial et parking souterrain

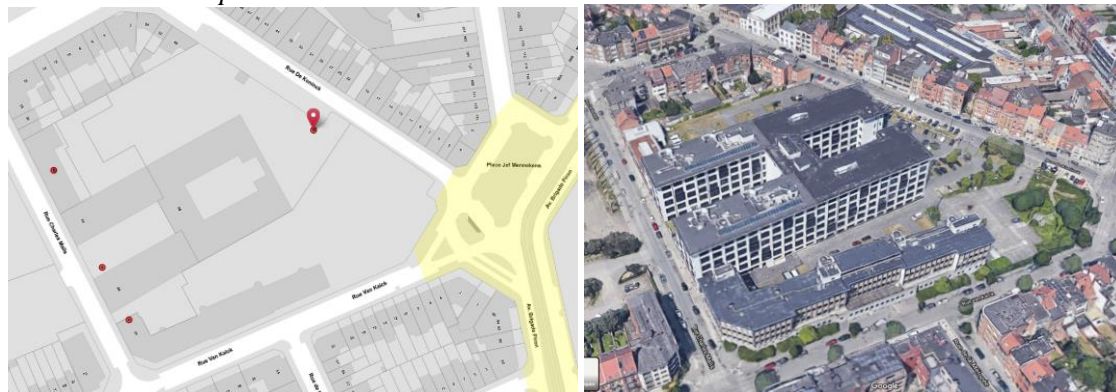
Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 05/11/2021, reçu le 06/11/2021, nous vous communiquons *les remarques* émises par notre Assemblée en sa séance du 01/12/2021.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural bruxellois. L'angle des Rues Van Kalck / De Koninck est repris comme axe structurant au PRAS.

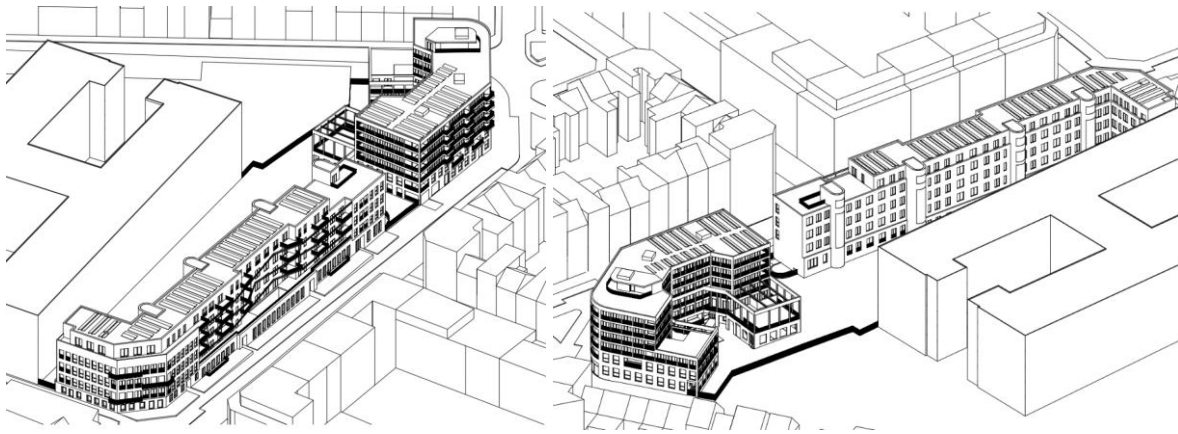


Historique et description du bien

Il s'agit de l'ancienne manufacture de tabacs et de cigarettes de la société *British American Tobacco* (BAT) – SA Odon Warland, qui a occupé le site de 1925 jusqu'à la cessation des activités de production en 2001. Le bâtiment de bureau qui fait l'objet du présent projet a été érigé en 1941 par l'architecte Joseph Bytbeier, le même qui a conçu le bâtiment d'origine, en 1925.

Analyse de la demande

Le projet est porté par la branche d'Expansion Urbaine de citydev.brussels et s'inscrit dans une opération de restructuration de l'ancienne manufacture.



Axonométries extraites du dossier. A gauche, vue sur les façade à rue. A droite, vue sur les façades arrières.

Le projet comprend :

- La rénovation lourde et changement d'affectation de bureau en logement (45 unités) du bâtiment BAT.
 - o La structure et système constructif sont maintenus (poteaux, poutres et dalles), les cloisonnements intérieurs sont entièrement revus ;
 - o Rehausse du volume existant (alignement avec le bâtiment à l'angle de la rue Charles Malis, déjà rénové) ;
 - o Les façades à rue au niveau des étages sont entièrement modifiées : pose d'un enduit sur isolant sur les trois façades d'angle et de panneaux en fibro-ciment sur les parties en recul, ajouts de terrasses, élargissement des fenêtres, maintien du socle avec parement en pierre bleue d'origine au niveau du rez-de-chaussée avec modification des proportions des baies d'ouvertures.

- La construction d'un immeuble de logement (42 unités), avec rez-de-chaussée commercial adjoint au bâtiment BAT :
 - o Implantation en U constitué de 3 volumes entourant une cour collective ;
 - o Gabarits dégressifs de R+2 aux extrémités à R+5 au centre ;
 - o Parement de briques de couleur marron clair / jaune ;



Bâtiment BAT existant à l'angle des rues Malis / Van Kalck. ©Google street view



Bâtiment BAT rénové à l'angle des rues Malis / Van Kalck. Image extraite du dossier de demande



Angle existant à l'angle des rues Van Kalck. / De Koninck ©Google street view



Nouveau bâtiment à l'angle des rues Van Kalck. / De Koninck Image extraite du dossier de demande

Avis

Concernant l'intégration d'un nouvel immeuble (bâtiment 2) sur le site

La CRMS est favorable à la construction d'un bâtiment et au principe de refermer le front bâti de l'îlot. L'arrondi à l'angle répond à celui de l'autre bâtiment d'angle de la rue Van Kalck et forme un front bâti cohérent. Le gabarit est justifié et cohérent à cet endroit et le revêtement de briques marron clair / jaune s'intègre bien dans son environnement urbain immédiat. Le projet et l'écriture architecturale sont de qualité.

Concernant la rénovation lourde de l'immeuble existant (bâtiment 1)

Le bâtiment existant est d'une grande homogénéité, via sa composition très structurée et géométrique, des lignes de forces verticales (rythmique des trumeaux et des panneautages), une corniche marquée, un jeu de reculs/retraits pour dynamiser la façade en milieu de rue. Il possède une qualité architecturale indéniable. La CRMS doit admettre que le changement d'affectation en logements induit inévitablement une transformation importante de la façade (la façade de 1941 exprime assez clairement la fonction de bureau) puisqu'elle suppose la création de terrasses, l'élargissement des baies... pour répondre à des enjeux de confort et d'habitabilité. Elle déplore toutefois la disparition de la façade actuelle, à laquelle elle accorde une valeur patrimoniale. Elle juge dans tous les cas que ses caractéristiques n'ont pas été suffisamment prises en considération dans le projet de rénovation. Le choix de la nouvelle rythmique de la façade se distingue désormais par une lecture plus horizontale du bâtiment et une modification des proportions des baies, par rapport au maintien des caractéristiques verticales de la façade actuelle. Le choix chromatique de la nouvelle façade d'angle pose aussi question : l'enduit sur isolant blanc donne un rendu très lisse et banal en contradiction avec le choix fait pour le revêtement de la nouvelle construction (briques marron clair / jaunes), alors que la forme des deux bâtiments, en angle coupé, devraient jouer sur une forme de réciprocité cohérente du front bâti.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : npauwels@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
avis.advises@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels ;