

**Commune de Molenbeek-Saint-Jean**

Service de l'Urbanisme

**Rue Comte de Flandre, 20**

B - 1080 BRUXELLES

Bruxelles, le 12/12/2024

N/Réf. : MSJ20258\_734\_PU  
Gest. : KD  
V/Réf. : PU-38801  
Corr: Rachida Benmerieme  
NOVA : 12/XFD/1945247

**MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue du Comte de Flandre, 36**  
(= zone de protection de l'Hôtel Communal de Molenbeek-St-Jean, situé au n.20, et de l'ancien magasin *Cent Mille Chemises* situé au n.38)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME** : régulariser la couverture de la cour et le changement de destination du sous-sol en atelier et stockage accessoires pour étendre le commerce existant (107 à 156 m<sup>2</sup>), régulariser la modification de la façade avant au rez-de-chaussée  
**Demande de la Commune du 14/11/2024**

**Avis de la CRMS**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 14/11/2024, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par la CRMS en sa séance du 27/11/2024, concernant la demande sous rubrique.



*Localisation © Brugis, vue 2024 ©Google maps, situation existante (extrait du dossier)*

**CONTEXTE ET DEMANDE**

Le bien dont la façade d'esprit néo-classique date du dernier quart du XIX<sup>e</sup> siècle, est compris dans la zone de protection de l'Hôtel Communal de Molenbeek-Saint-Jean. Il est également mitoyen à l'ancien magasin *Cent Mille Chemises*, situé au n°38 (classé avec zone de protection) et à proximité de l'église Saint-Jean-Baptiste (classée sans zone de protection).

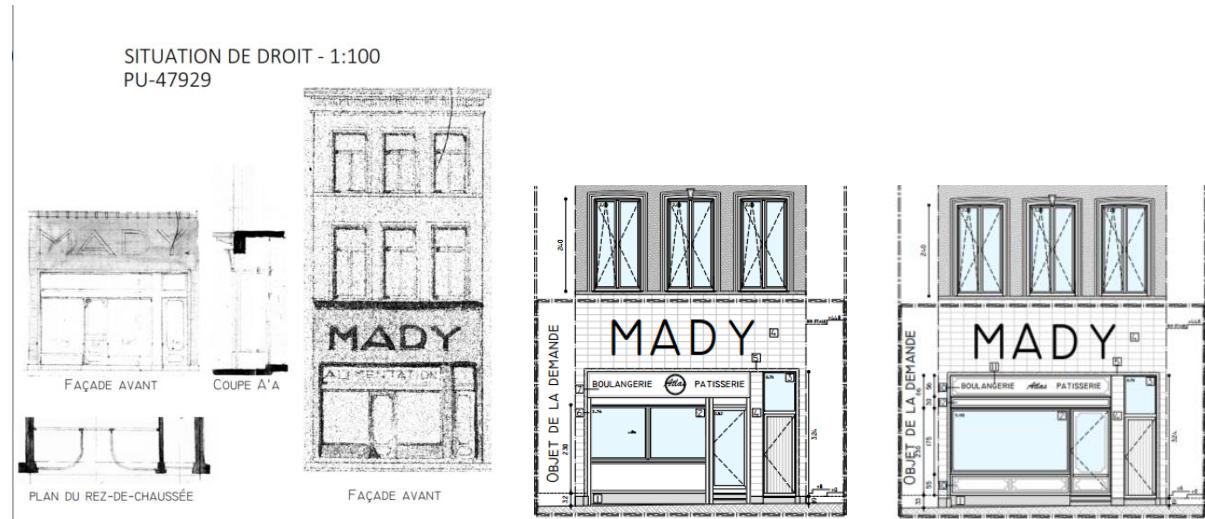
Le dossier introduit vise à régulariser de nombreux travaux réalisés sans autorisation, à savoir la modification de la devanture commerciale, la couverture de la cour arrière ainsi que l'agencement intérieur d'un commerce avec changement de destination du sous-sol en atelier et stockage.

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme datant du 29 mars 1946 (PU47929 = situation de droit) qui visait à transformer la partie avant du rez-de-chaussée et la vitrine du commerce. Plus tard, le dossier mentionne une demande de permis d'environnement (PE27242) en 2012 pour l'utilisation du rez-de-chaussée comme boulangerie (délivré ?).

Les travaux réalisés par la suite sont en lien avec l'agrandissement du commerce et font l'objet de la présente demande de régularisation.

#### AVIS DE LA CRMS

\* *En ce qui concerne la régularisation de la vitrine en façade avant*



*De gauche à droite, situations de droit (1946), de fait (existante) et projetée (extraits du dossier)*

Les documents graphiques fournis ne permettent pas de dater avec précision l'évolution de la devanture depuis la situation de droit en 1946. Les matériaux utilisés pour la vitrine existante (date ?) sont peu qualitatifs et le projet ne semble constituer qu'une variante à peine améliorée. La disposition actuelle diffère de celle prévue en 1946 : aujourd'hui, l'accès au commerce se trouve à droite de la vitrine tandis que la situation de droit prévoyait deux vitrines courbes symétriques de part et d'autre de l'accès au commerce.

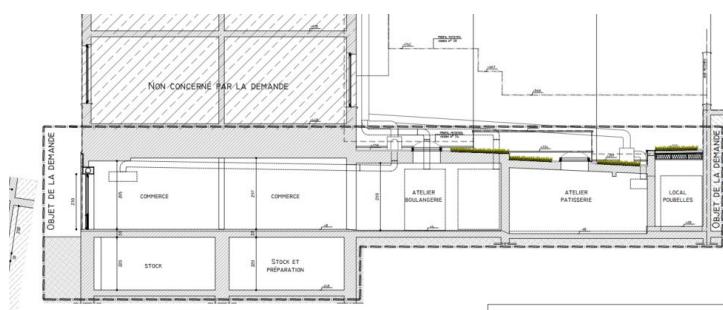
La CRMS ne souscrit pas à la régularisation de la situation existante ni à la proposition faite pour l'améliorer. Tant les matériaux utilisés que leurs couleurs et la composition du grand châssis ont un impact direct sur le magasin classé mitoyen, le *Cent Mille Chemises*. **La Commission émet un avis défavorable sur ce volet du dossier. Elle demande d'améliorer la situation existante et de revenir à un modèle de devanture symétrique avec porte axiale (selon PU de 1946). Sa mise en œuvre devra être soignée : matériaux de qualité, couleurs neutres (ton clair), éviter l'utilisation d'autocollants, etc.**

***Bien que cela ne fasse pas l'objet de la demande, la CRMS demande également le rétablissement d'une corniche en bois (pas de PVC) et des châssis avec divisions en accord avec le style néoclassique de la maison.***

\* En ce qui concerne la régularisation de la couverture de la cour



Situation actuelle de la façade arrière et de l'intérieur d'îlot (extraits du dossier)



Coupe de la situation projetée (extrait du dossier)

La présente demande a pour objectif de régulariser une petite partie de la cour, située en fond de parcelle, afin de permettre l'extension du commerce existant. La CRMS constate toutefois que la cour est déjà couverte dans sa totalité et qu'une toiture végétalisée est envisagée.

**La CRMS ne peut souscrire à la régularisation de la couverture de la totalité de la parcelle. Outre qu'il soit contraire à la législation urbanistique en vigueur (RRU), un tel environnement est particulièrement peu qualitatif en mitoyenneté d'un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection (zone de protection). Elle demande de rétablir une surface perméable significative en intérieur d'îlot et d'enlever les énormes conduites posées (en infraction ?) contre la façade arrière et sur le toit du rez-de-chaussée. Sous réserve de ces améliorations, elle pourrait souscrire à une couverture végétalisée d'une petite portion de la cour.**

\* En ce qui concerne la modification de l'affectation du sous-sol en atelier et stockage du commerce actuel (boulangerie)

Le sous-sol du bâtiment a été modifié pour accueillir un atelier et un espace de stockage destinés à la boulangerie. **Cette affectation n'appelle pas de remarque d'ordre patrimonial.**

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président