



Règlement Communal d'Urbanisme zoné

Place Communale

Projet de règlement

ANNEXES

Juin 2016

COLOPHON

Maître d'ouvrage
Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Service de l'Urbanisme

Auteur de projet
ERU asbl
Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines
www.eru-urbanisme.be

Réalisation
Catherine De Zuttere
Marie Demanet
Bénédicte del Marmol

Graphisme
© ERU asbl 2015
Source fond de plan © Urbis V2.3

Crédits photographiques
©ERU asbl sauf indication

Juin 2016
Etudes préliminaires - Octobre 2014

QU'ENTEND-ON PAR ENSEMBLE URBAIN ?

Les ensembles sont constitués de **plusieurs immeubles** formant le front bâti d'un îlot ou de la majeure partie d'un front bâti, et qui se caractérisent par une **grande cohérence de style**, de rythme et composition de façade, de gabarit et formes de toiture, de matériaux et de couleurs.

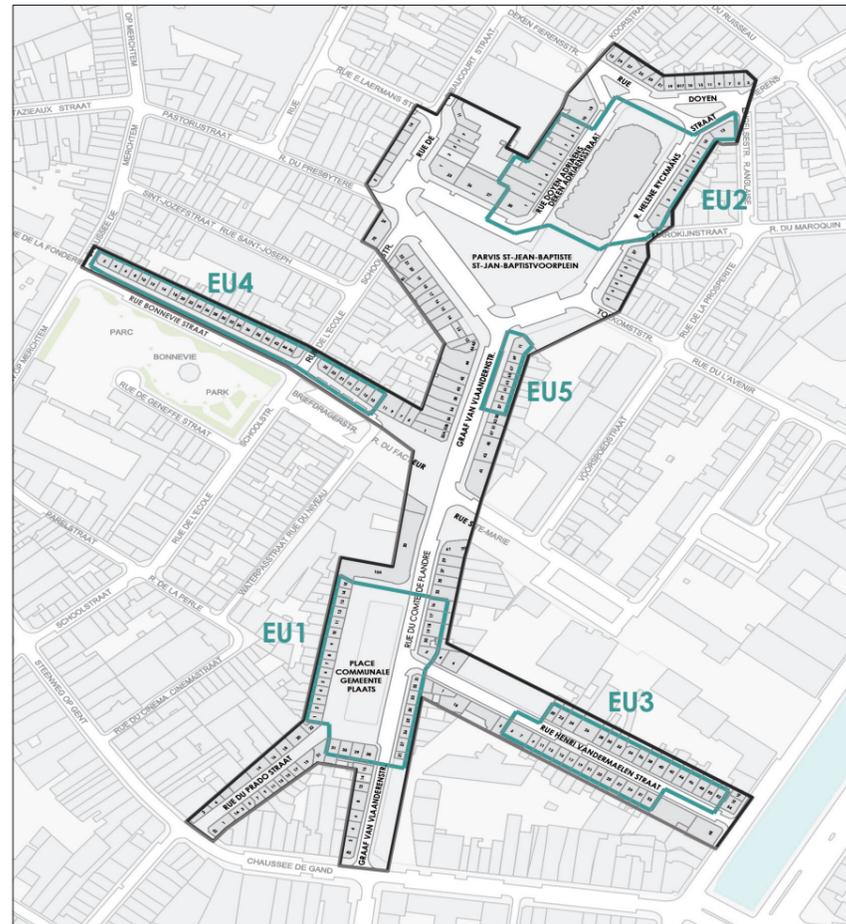
Le périmètre a la particularité de concentrer des enfilades d'immeubles néoclassiques, éclectiques et Art déco modernistes.

EU1 - PLACE COMMUNALE

Ensemble représentatif du néoclassicisme sobre de la seconde moitié du XIXe siècle. Typologie de maisons bourgeoises dont les rez-de-chaussée ont été transformés en commerces.



- Hauteurs dégressives des niveaux
- Rythme régulier des baies
- Enduit clair



5 ENSEMBLES COHÉRENTS

Des prescriptions particulières s'appliquent respectivement à 5 **ensembles urbains** reconnus dans le périmètre pour leur valeur d'ensemble paysagère, urbanistique et patrimoniale.

→ Article 5

EU4 - BONNEVIE-FACTEUR

Ensemble de maisons modestes représentatif du néoclassicisme sobre marqué par une grande simplicité.



- Hauteurs dégressives des niveaux
- Registres réguliers marqués de corniches et cordons continus
- Enduit clair
- Léger cintrage des fenêtres
- Cache-trou de boulin et cadres formant frise

EU2 - SAINT-JEAN-BAPTISTE

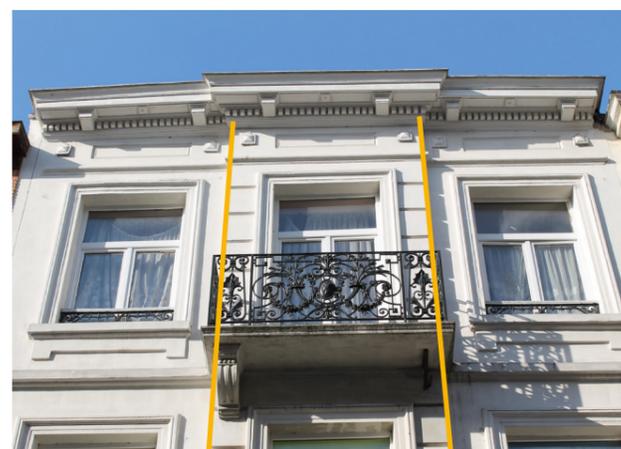
Ensemble d'immeubles à appartements représentatif du style Art déco et Moderniste.



- Dominante de lignes horizontales
- Formes arrondies (bow-windows, balcons, corniches)
- Jeux chromatiques dans les parements
- Alternances de briques à appareillage varié horizontal et vertical
- Majorité de toitures plates

EU3 - VANDERMAELEN

Maisons bourgeoises dont l'ensemble est représentatif du néoclassicisme de la fin du XIXe siècle et empreint d'éclectisme, caractérisé par un travail ornemental.



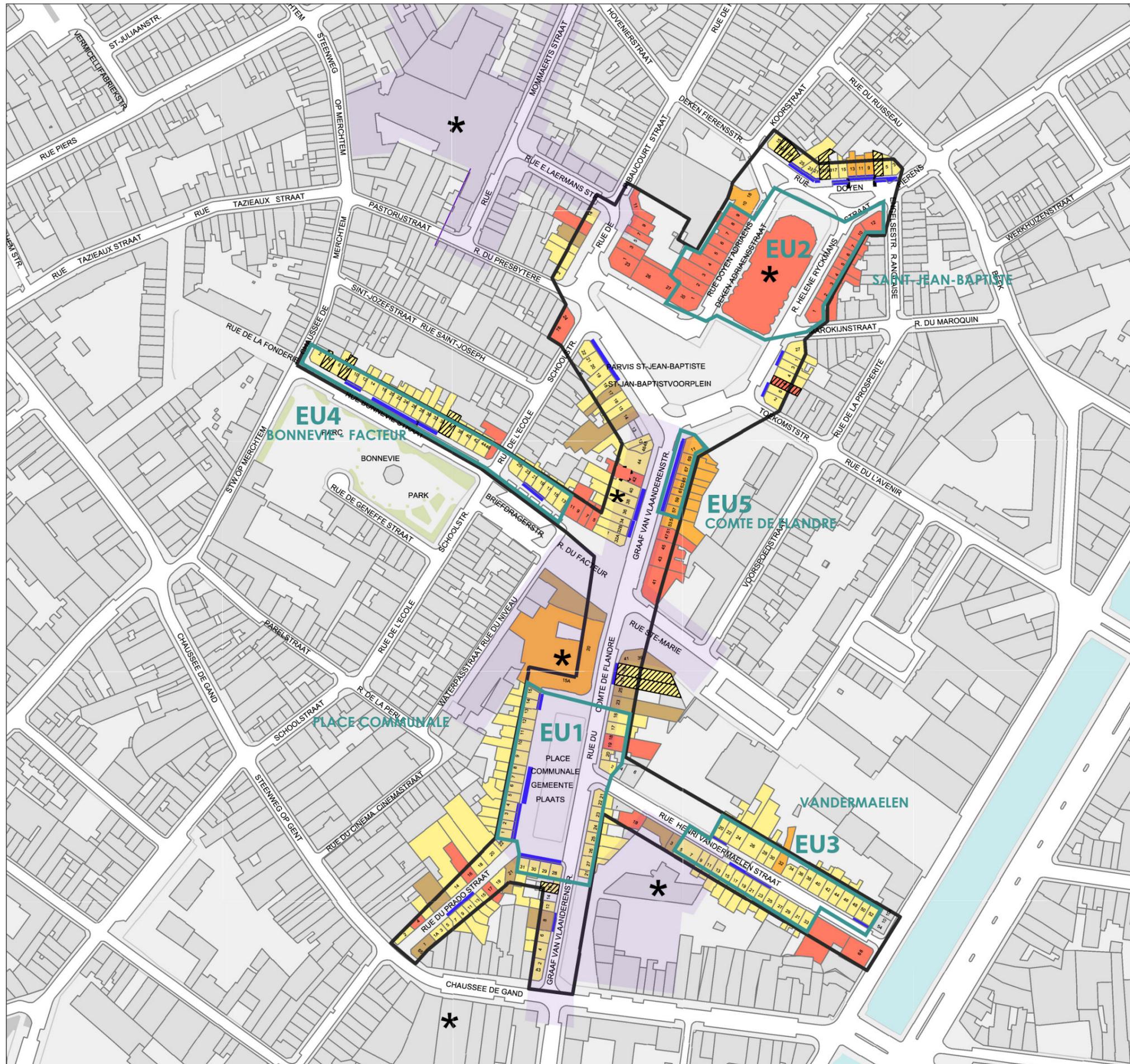
- Maçonnerie à bossage ou relief
- Rez-de-chaussée en pierre
- Marquage de la travée centrale
- Balcons centraux ou filants

EU5 - COMTE DE FLANDRE

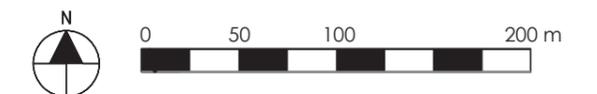
Ensemble représentatif de l'éclectisme du début du XXe siècle. Typologie d'immeubles de rapport élevés.



- Hauteurs dégressives des niveaux
- Niveau d'entresol
- Jeu de briques et de pierres
- Ligne continue de corniches en bois ouvragé
- Deux rangées de balcons quasi continus



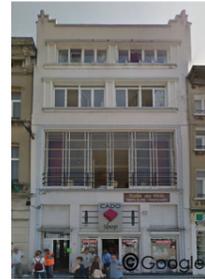
- Immeuble protégé *
- Zone de protection [shaded purple box]
- Néoclassique transformé [diagonal lines box]
- Néoclassique [yellow box]
- Eclectique [orange box]
- Modernisme / Art déco [red box]
- Contemporain [brown box]
- Ensemble architectural [blue line]
- Ensemble Urbain [green line]
- Périmètre de prescriptions légales [black line]



Sur base de : Brussels Urbis ©

QU'ENTEND-ON PAR IMMEUBLE REMARQUABLE ?

Il s'agit d'un immeuble ou partie d'immeuble ancien qui se distingue par la qualité de l'architecture; ne sont pas repris dans cette catégorie, les immeubles classés et les immeubles situés dans les ensembles urbains qui sont représentatifs du style dominant (article 8).



PLACE COMMUNALE, 18-19

1

De facture moderniste, il est le seul immeuble qui diffère de l'ensemble néoclassique caractéristique de l'ensemble urbain Place Communale.

Le permis disponible de l'immeuble n°19 concerne une transformation de la devanture commerciale préalable, à l'actuelle.

RUE DU PRADO, 20

2

L'immeuble à l'angle sud-ouest de la Place Communale est composé d'un rez-de-chaussée et d'un seul étage, permettant l'éclairage de la façade latérale du n°22. Il s'insère à l'origine dans l'ensemble néoclassique formé par les n°1 à 3 de la Place Communale (auquel le permis de construire fait référence), mais a perdu son couronnement en forme de fronton.



RUE DU PRADO, 22

2

L'immeuble a la particularité d'avoir une façade latérale visible (par le gabarit bas du n°20) et davantage ornementée que sa façade principale.



RUE DE RIBAUCCOURT, 3-5-7

3

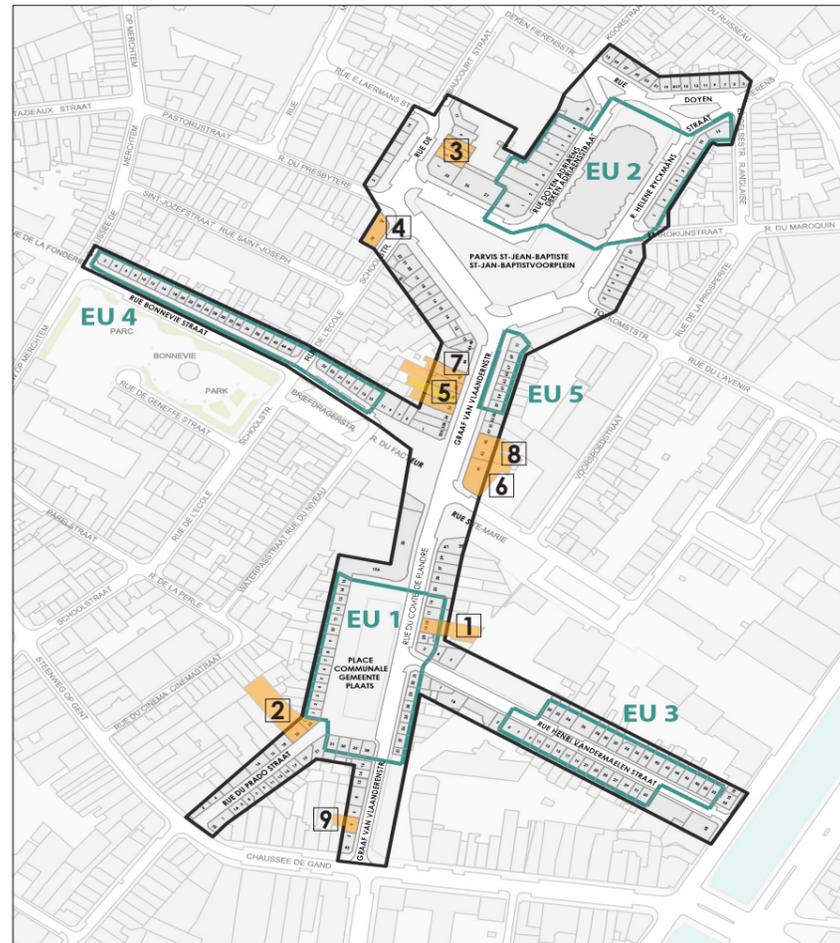
Immeuble à appartements de style Art déco moderniste. Au rez-de-chaussée, il présente une entrée centrale et deux vitrines latérales pour deux commerces. La façade présente plusieurs profondeurs, les angles sont arrondis.

Les baies sont horizontales, présence d'oculi (style Paquebot).

PARVIS SAINT-JEAN BAPTISTE, 24

4

Immeuble moderniste, style Paquebot, formant angle avec la rue de l'Ecole. Pan coupé avec mât asymétrique. L'horizontalité est marquée par des bandeaux continus.



ENSEMBLE RUE DU COMTE DE FLANDRE

Les immeubles n°36, 38 et 40 forment un ensemble architectural néoclassique ayant conservé la composition d'origine commune. Le n°38, 'Aux 100.000 chemises', est classé. Les n°36 et n°38 présentent tous deux des particularités remarquables.

RUE DU COMTE DE FLANDRE, 36

5

Devanture entre-deux-guerres, carrelage et enseigne caractéristique 'Mady'.

RUE DU COMTE DE FLANDRE, 40

5

Immeuble néoclassique, ayant conservé sa devanture en boiserie ancienne.

RUE DU COMTE DE FLANDRE, 41

6

Immeuble moderniste formant l'angle avec la rue Sainte-Marie. L'horizontalité est marquée par un bossage inscrit dans la continuité des baies.

Le dernier étage est en retrait par rapport à la façade, tout comme les travées latérales de l'immeuble, créant un jeu de volumes.



RUE DU COMTE DE FLANDRE, 42

7

Immeuble Art déco moderniste, ayant conservé la devanture ainsi que les ornements aux étages (carrelages). Enseigne 'tête de cheval' au-dessus de la porte.



Les permis disponibles pour cette parcelle concernent l'immeuble préexistant ainsi qu'une version non aboutie du nouvel immeuble.

RUE DU COMTE DE FLANDRE, 43

8

Immeuble de style Art déco moderniste présentant une ornementation dépouillée. Utilisation de la brique combinée à des bandeaux horizontaux et verticaux. La travée centrale, plus étroite, est soulignée ainsi que les travées extrêmes qui sont marquées par les oriels, continus sur tous les étages. Rez asymétrique à restaurer.



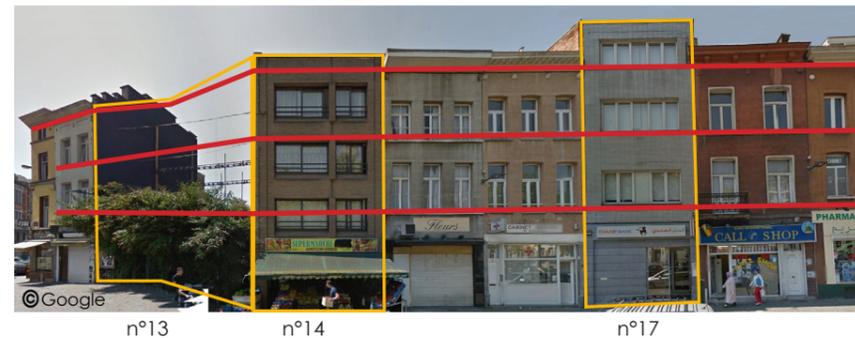
RUE DU COMTE DE FLANDRE, 6

9

Devanture ancienne conservée mais en très mauvais état. Une copie à l'identique ne serait pas difficile à réaliser.

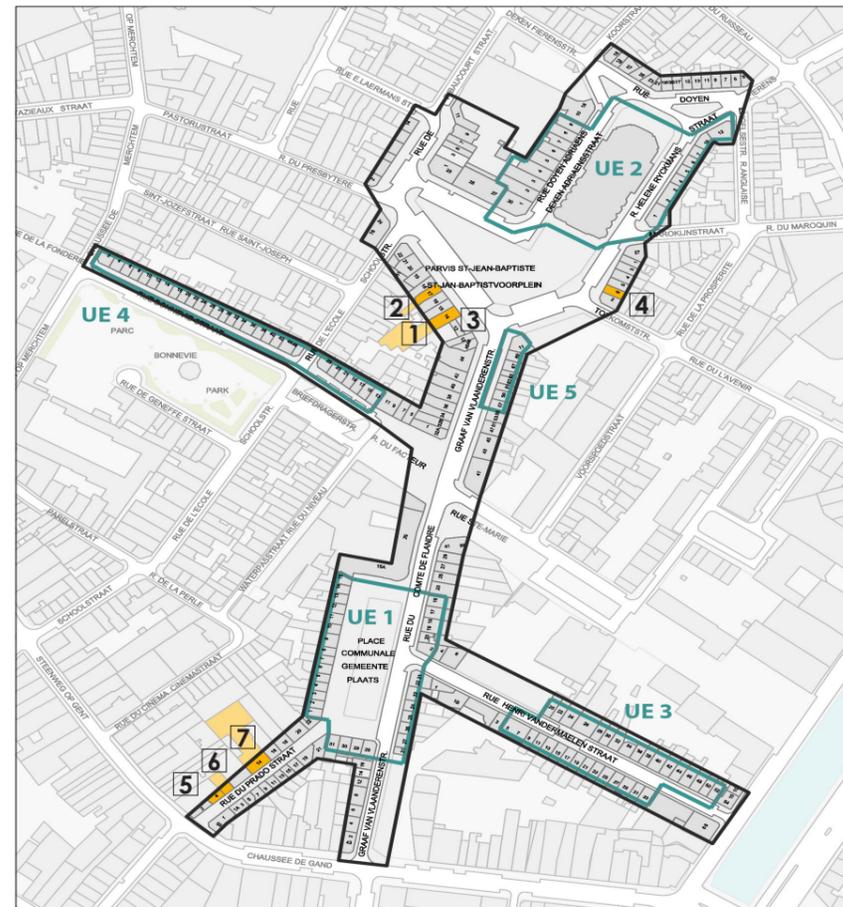
QU'ENTEND-ON PAR FAÇADE HORS CONTEXTE ?

Il s'agit d'une façade dont la composition ou le traitement crée une rupture dans le front bâti, qui ne présente pas de cohérence particulière ni n'est régi par une recherche architecturale délibérée.



L'un des fronts bâtis du parvis Saint-Jean-Baptiste présente deux façades hors contexte ainsi qu'une parcelle non bâtie, rompant la continuité des immeubles néoclassiques. La ligne de corniche ainsi que les hauteurs de niveaux et de fenêtres doivent guider les transformations et constructions.

Toute intervention à une façade hors contexte vise à en rétablir la cohérence, dans la continuité des constructions voisines (**article 9**). De même, si la démolition-reconstruction s'avère nécessaire, l'**article 10**, qui vise à respecter l'homogénéité de l'ensemble, sera appliqué.



Rue du Prado, côté pair (depuis chsée de Gand) Rue du Prado, côté impair (depuis Place Communale) n°8

Dans le front bâti pair de la rue du Prado, 3 façades sont considérées hors contexte. Le n°8 de la rue, une façade néoclassique, constitue la référence.



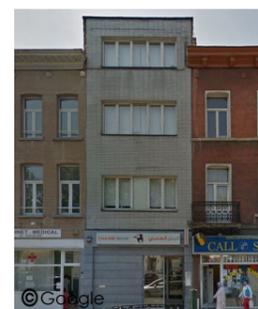
PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE, 14 1

Ruptures

Rupture de hauteur.
Baies horizontales.
Absence de corniche.
Utilisation de la brique.

Recommandations

En cas de reconstruction :
Recréer des trumeaux pour rythmer la façade.
Créer une corniche.



PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE, 17 2

Ruptures

Rupture dans le rythme de l'ensemble néoclassique:
Gabarit.
Baies horizontales.
Hauteur des niveaux.

Recommandations

En cas de reconstruction :
Créer une corniche et placer le dernier niveau en recul par rapport au plan de la façade.
Retrouver un rythme de baies plus harmonieux.



PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE, 13 3

Recommandations

Prendre les niveaux de corniche et de fenêtres comme référence pour composer la façade.
Respecter le rythme parcellaire en façade donné par les façades voisines (sauf façade hors contexte).



n°6

Cet autre front bâti du parvis Saint-Jean-Baptiste compte une façade hors contexte. On peut également noter que la couleur de façade dominante est de teinte claire.



PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE, 6 4

Ruptures

Immeuble néoclassique transformé:
Baies horizontales, rupture du rythme parcellaire des façades.

Recommandations

En cas de transformation, reconstruction :
Teinte claire de façade.
Recréer des trumeaux pour rythmer la façade.



RUE DU PRADO, 4 5

Ruptures

Immeuble en rupture avec la référence.
Oriel.
Dimension des baies.

Recommandations

En cas de reconstruction :
Grouper la parcelle avec une voisine.



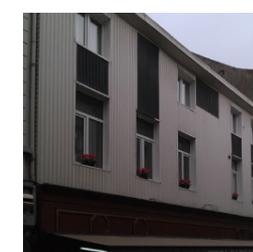
RUE DU PRADO, 6 6

Ruptures

Immeuble en rupture avec la référence.
Horizontalité et niveaux des baies.
Façade brique et pierre, simili pierre.

Recommandations

En cas de transformation, reconstruction :
Teinte claire de façade.



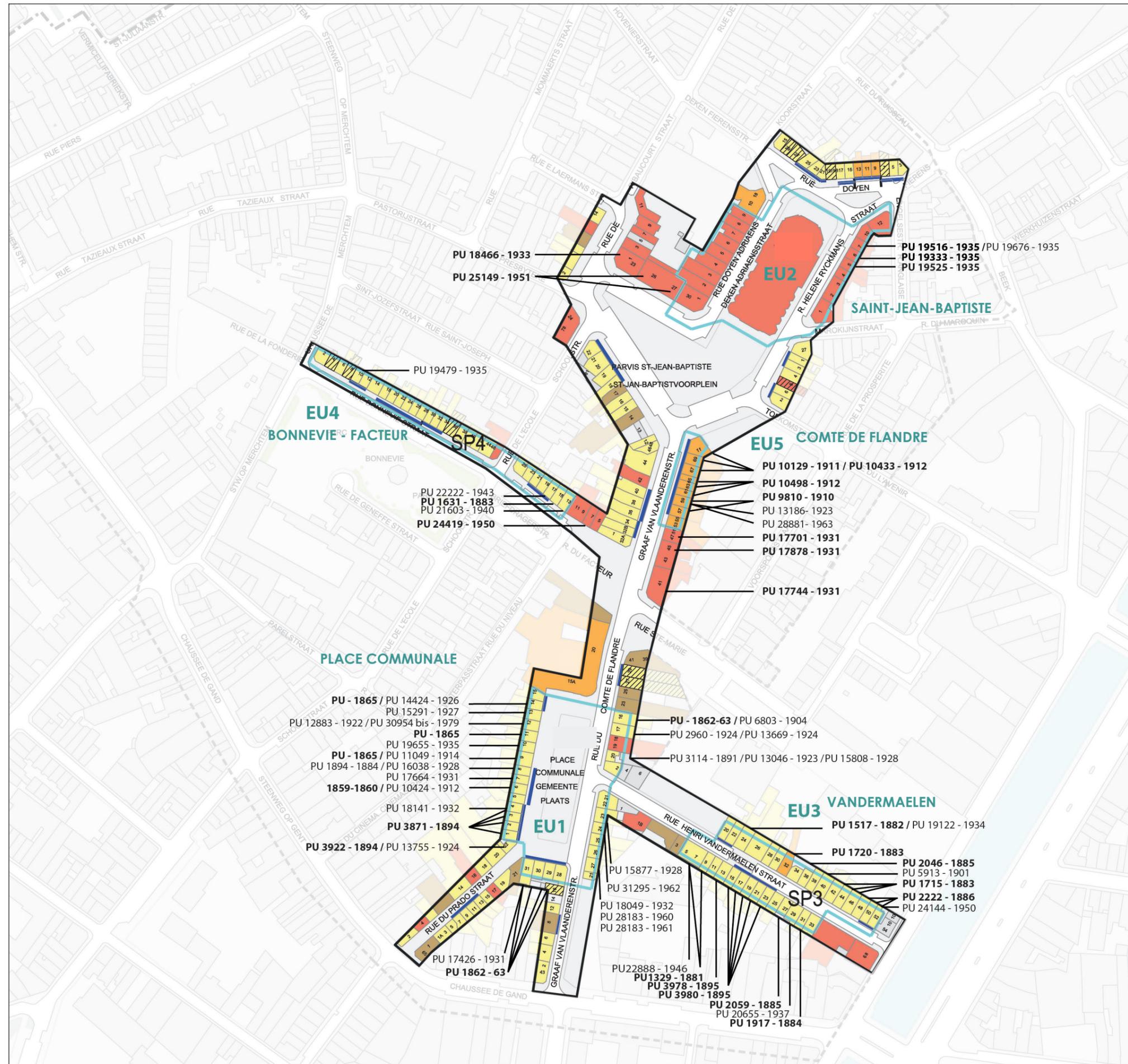
RUE DU PRADO, 10 7

Ruptures

Immeuble en rupture avec la référence.
Revêtement de façade, bardage léger, 2 teintes.
Rythme parcellaire façade.

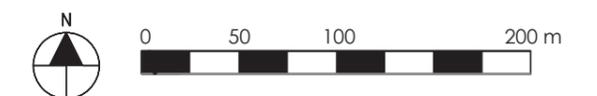
Recommandations

Changer revêtement de façade (enduit clair).
Retrouver rythme plus régulier, voir composition d'origine.



PERMIS :
 Construction « PU 3922 - 1894 »
 Transformation « PU 12883 - 1922 »

- Néoclassique transformé
- Néoclassique
- Eclectique
- Modernisme / Art déco
- Contemporain
- Ensemble architectural
- Ensemble Urbain
- Périmètre de prescriptions légales



Sur base de : Brussels Urbis ©

PRINCIPE GENERAL

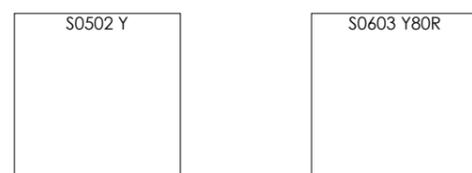
Ce **nuancier** détermine une sélection de couleurs à suivre pour le parement des façades enduites néoclassiques et les châssis, portes, devantures commerciales, ferronneries et corniches néoclassiques, éclectiques, Art déco et modernistes.

La question des couleurs est traitée aux articles 13, 14, 15 et 16 du Règlement.

PAREMENT DE FAÇADES ENDUITES

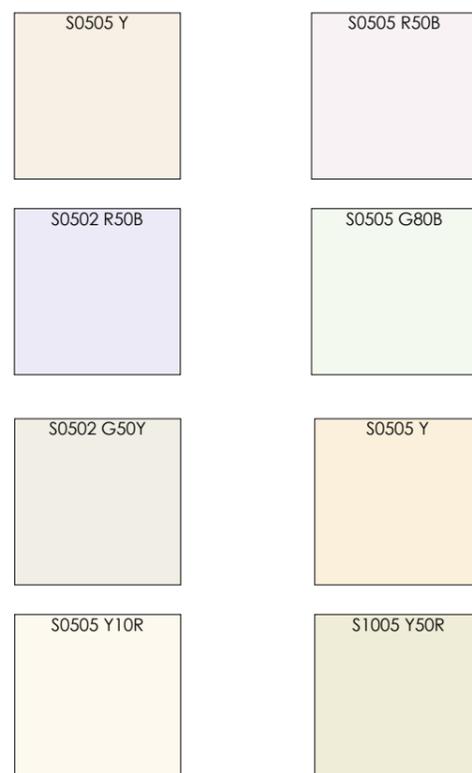
NÉOCLASSIQUE

Ensemble néoclassique 'Place communale' :



Ensembles 'Bonnevie-Facteur', 'Vandermaelen' et/ou autres immeubles situés hors ensembles :

La couleur de la façade respecte l'une des teintes ci-dessous : une variété de tons clairs est autorisée.



CHOIX DES COULEURS

La couleur du parement des façades enduites et des éléments de façade s'inspirera premièrement des **sources iconographiques** existantes pour l'immeuble concerné ou pour un autre immeuble de l'ensemble urbain, quand celles-ci sont disponibles. Sinon, on se basera sur des **sondages** en distinguant les éléments d'origine. A défaut, ce **nuancier** présente les couleurs à suivre.

CHASSIS - PORTES - DEVANTURES COMMERCIALES

NÉOCLASSIQUE & ÉCLECTIQUE

Ensembles 'Place communale' et 'Comte de Flandre' :



Ensembles 'Bonnevie-facteur', 'Vandermaelen' et autres immeubles situés hors ensemble :

Les châssis, portes, devantures commerciales sont en bois naturel ou se basent sur l'une des teintes du nuancier ci-dessous.



ART DÉCO & MODERNISME

Les châssis, portes, devantures commerciales sont en bois naturel ou se basent sur l'une des teintes du nuancier ci-dessous ou ci-dessus.



FERRONNERIES

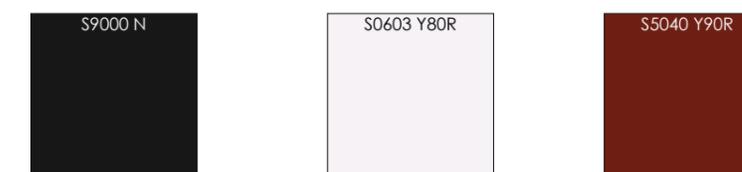
NÉOCLASSIQUE & ÉCLECTIQUE

Ferronneries de balcon, décrotoirs, garde-corps...



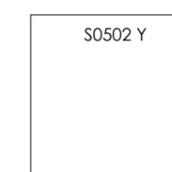
ART DÉCO & MODERNISME

La couleur est le noir, le blanc, le rouge ou toute couleur (pas le rose, le mauve) jouant sur le contraste avec les couleurs de façade, à moins que des documents iconographiques ne donnent des indications plus précises.



CORNICHES

NÉOCLASSIQUE & ÉCLECTIQUE



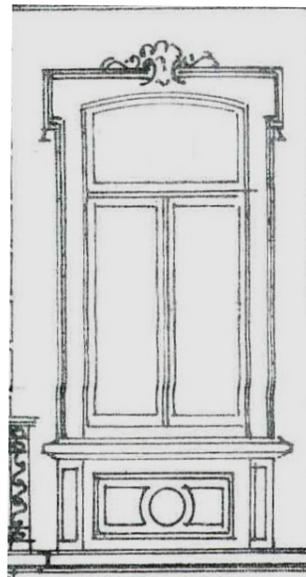
ART DÉCO & MODERNISME

Les menuiseries peuvent être claires ou foncées, cf. plans d'origine.

PRINCIPES DU CHÂSSIS NEOCLASSIQUE

Le châssis néoclassique est un modèle type utilisé pour la majeure partie des maisons d'alignement, au XIXe siècle. Il est en **bois** et ses **proportions sont très régulières**. Ce modèle se retrouve dans les immeubles éclectiques fin XIXe-début XXe siècle. Il comprend une division **tripartite** en deux ouvrants verticaux symétriques surmontés d'une imposte vitrée fixe.

Les profils du châssis sont relativement fins. Le montant central (maclair) et la traverse d'imposte présentent habituellement une **mouluration semi-circulaire** très sobre. A la fin du XIXe siècle, les châssis des bâtiments éclectiques, néogothiques et néo-Renaissance flamande adoptent des profils plus complexes (chanfreinés, à rainures...).



ENTRETIEN

Entretien du châssis d'origine assure sa longévité; cela permet aussi de conserver le mécanisme d'ouverture ancien (à battant à gueule de loup) et les crémones (poignées d'ouverture).



Détail : ouvrants à battant à gueule de loup
Photo: J. Bertrand - Centre Urbain

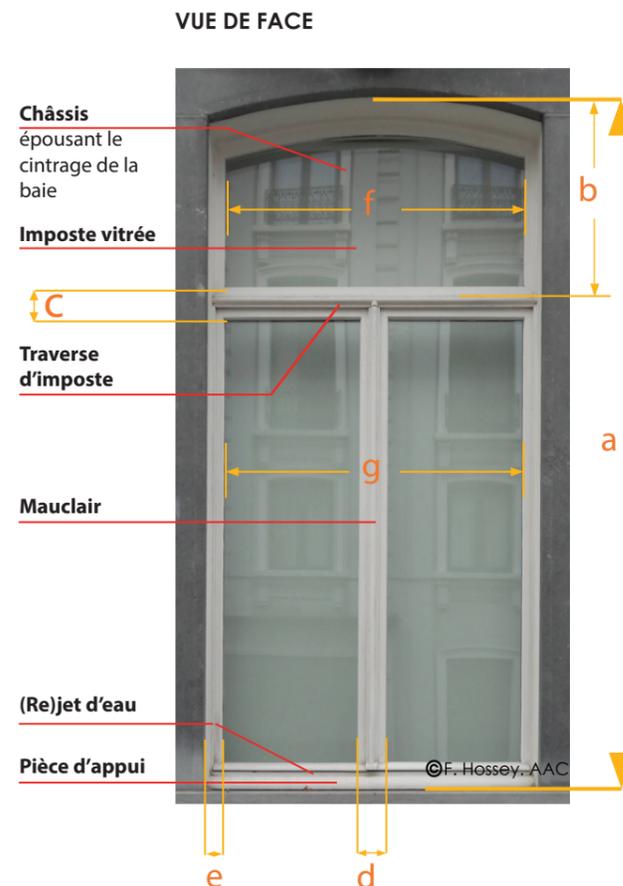
MODELE TYPE EN CAS DE REMPLACEMENT

RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES DU CHÂSSIS D'ORIGINE

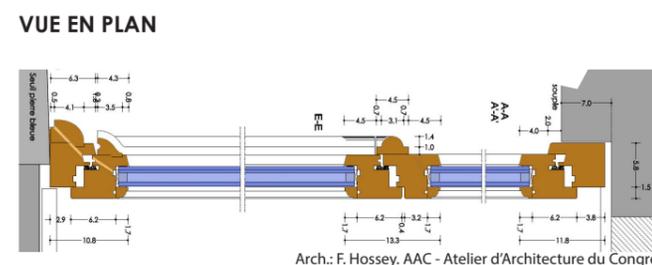
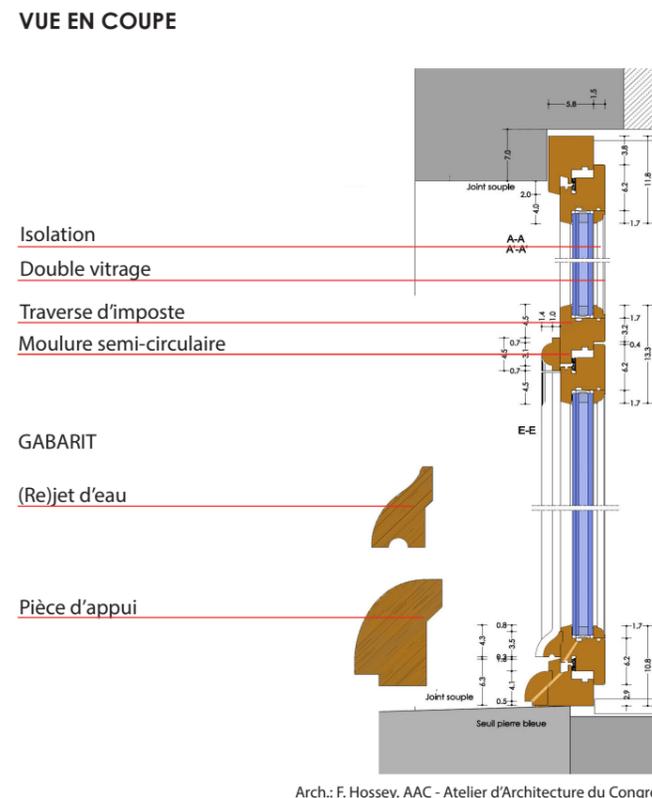
Les châssis moulurés à l'ancienne peuvent être réalisés par un artisan. Cependant, il existe des solutions pour adapter des châssis industriels en intégrant la modénature type néoclassique.

Cela permet d'assurer la cohérence et l'équilibre de la façade : dessin, divisions, cintrage, profils et moulures...

→ Article 14



- a = hauteur totale de la baie
 - b = hauteur imposte. Max. 1/3 et min. 1/4 a)
 - c = largeur traverse d'imposte = max. 13.5 cm
 - d = largeur mauclair = max. 13.5 cm
 - e = largeur des montants fixes = max. 4 cm
 - f = largeur du vitrage de l'imposte
 - g = alignée à la largeur du vitrage de l'ouvrant (ou du dormant) au-dessous de celle-ci. Cette largeur englobe les largeurs des montants intermédiaires tels petits-bois et mauclairs.
- Le cas échéant, la **hauteur du panneau plein des portes-fenêtres** sera alignée à la hauteur d'allège des fenêtres qui l'encadrent de part et d'autre.



Système d'ouvrant à triple frappe contemporain et double vitrage. Il permet la mise en oeuvre d'une bonne étanchéité tout en reproduisant de face l'esthétique du châssis néoclassique type.

POUR ALLER PLUS LOIN



REPLACER LE CHÂSSIS N'EST PAS TOUJOURS NÉCESSAIRE

Comment réparer / conserver ?

Il est possible de réparer le châssis ancien: souvent, seuls la pièce d'appui et le rejet d'eau sont endommagés et nécessitent une réparation ou un remplacement.

On peut améliorer l'isolation thermique ou acoustique du châssis existant via le placement d'un vitrage feuilleté, d'un survitrage ou l'ajout d'un double châssis (fiche du centre urbain sur les fenêtres anciennes en bois).

Mettre un vitrage clair permet de maintenir la relation entre la rue et l'intérieur du bâtiment.

Comment récupérer des pièces anciennes ?

Il est possible de récupérer des pièces de châssis anciens.
Plus d'informations : <http://www.opalis.be>.

EN CAS DE REMPLACEMENT DU CHÂSSIS...

Bien choisir le bois

On privilégiera un bois d'origine locale ou géographiquement proche et labellisé.
Plus d'informations : Guide bâtiment durable - www.bruxellesenvironnement.be

Conserver la surface éclairante

On conservera autant que possible la largeur des sections des montants et traverses d'origine.

PRINCIPE GÉNÉRAL

Les portes d'entrée varient en taille et en structure en fonction des contraintes architecturales et techniques. Elles sont par ailleurs le support d'ornements qui varient en fonction du style architectural de la façade.

Les portes d'entrée d'origine ou anciennes sont conservées, en préservant les moulurations, ferronneries et détails décoratifs. Elles sont régulièrement entretenues, maintenues étanches et protégées afin d'éviter leur dégradation.

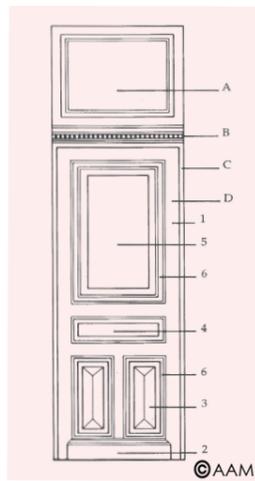
LE STYLE NÉOCLASSIQUE

Dans les portes néoclassiques, la partie ouvrante (le vantail) est surmontée d'une partie fixe vitrée appelée imposte qui éclaire le hall d'entrée. La porte est toujours réalisée en bois. En chêne ou en sapin, peinte ou vernie, elle se compose de montants et de traverses qui serrent des panneaux plus ou moins moulurés.

Exemples de portes néoclassiques

Structure de la porte classique:

- A. Imposte
- B. Traverse d'imposte
- C. Dormant
- D. Vantail
 - 1. Bâti
 - 2. Plinthe
 - 3. Panneau inférieur
 - 4. Panneau médian dit frise
 - 5. Panneau supérieur
 - 6. Cadres



Vandermaelen n°32



Vandermaelen n°42



Vandermaelen n°23



Vandermaelen n°28



Vandermaelen n°50

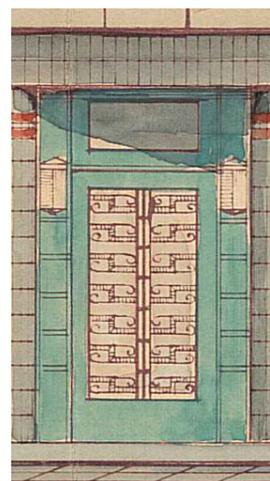


Vandermaelen n°46

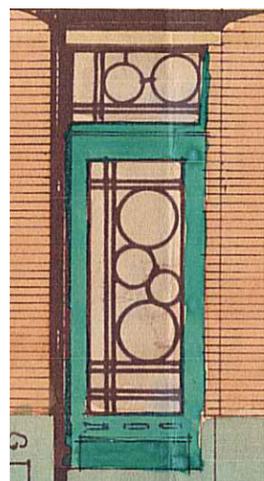


Vandermaelen n°36

Exemples de portes Art déco modernistes



Ribeaucourt n°5-7
(PU 20333 - 1936)



H.Ryckmans n°7
(PU 19516 - 1935)



Doyen Adriaens n°5



H.Ryckmans n°6



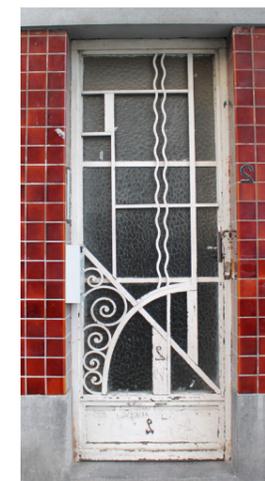
H.Ryckmans n°5



Doyen Adriaens n°4



Doyen Adriaens n°3



Doyen Adriaens n°2



Doyen Adriaens n°7

ENTREtenir SA PORTE

Une porte ancienne doit rarement être remplacée. Un entretien régulier confère une très grande longévité. Les assemblages peuvent être aisément démontés, ce qui permet différentes réparations. Il est également possible d'améliorer l'isolation thermique et acoustique d'une porte d'origine et d'y placer une serrure de sécurité.

LES STYLES ART DÉCO ET MODERNISTE

Durant l'entre-deux-guerres, les évolutions techniques permettent une simplification des portes. Le modèle type des courants Art déco et moderne est constitué d'un panneau peu mouluré, soit en métal soit en assemblage de bois ou matériau d'imitation bois, habituellement peint, et intègre une surface vitrée, plus ou moins développée, complétée par une grille métallique à motif.

QUE FAIRE SI LA PORTE A DISPARU?

Si la porte originale a disparu, il importe que la nouvelle porte respecte certains principes:

- Respecter une structure et des proportions s'inspirant de la situation/du style d'origine.
- Etre attentif aux éléments de décor, aux reliefs et aux modénatures : il est possible de copier la porte d'origine.
- Limiter le nombre de boîtes aux lettres et les placer de façon à ne pas compromettre l'ensemble.

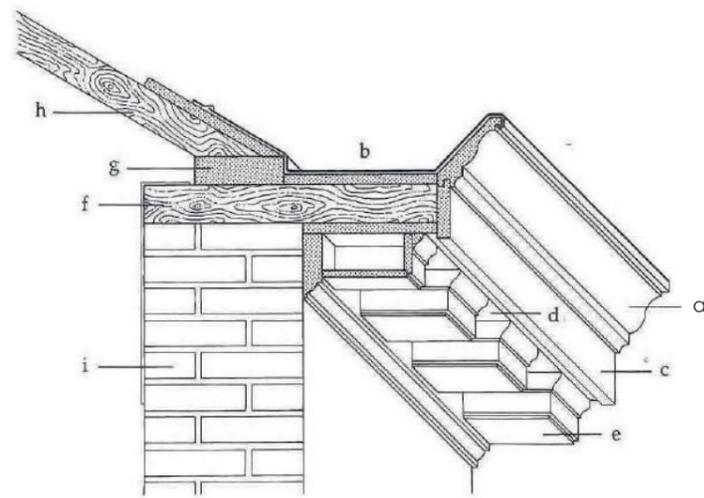
→ Article 14

Nota Bene: Il est possible de placer une ancienne porte récupérée ou de réutiliser des éléments comme les poignées, grilles, etc.

PRINCIPE GÉNÉRAL

La corniche a une fonction à la fois technique et décorative. Il s'agit d'un ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, où, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture.

Présente sur la quasi totalité des façades du XIXe et du début du XXe siècle, elle adopte un profil classique généralement avec modillons et denticules dans l'esthétique néoclassique. Dans la seconde moitié du XIX siècle, elle s'anime peu à peu et s'enrichit de consoles, de caissons, de toupies, lambrequins et autres formes ouvragées, particulièrement riches et complexes dans certains exemples de l'architecture éclectique et Art Nouveau.



Structure d'une corniche classique en bois (Col. AAM, Bruxelles)

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| a) cimaise avec moulure en doucine | e) modillon |
| b) chéneau recouvert de zinc | f) blochet |
| c) larmier | g) sablière |
| d) plafond du larmier | h) chevron |
| | i) mur |

POUR ALLER PLUS LOIN



INTEGRATION D'UN REFUGE POUR L'AVIFAUNE

L'avifaune trouve refuge dans les différents trous présents dans les constructions traditionnelles. Or les immeubles tendent à être de plus en plus hermétiques.

Pour préserver l'avifaune en ville, il est possible d'envisager de placer des refuges, même dans les immeubles existants. Il existe plusieurs manières de les créer : en maintenant les trous existants (comme les trous de boulin), en intégrant de manière discrète des petites boîtes dans la corniche, ou - dans les façades à briques apparentes - en remplaçant quelques briques par des dispositifs spécifiques.

L'intégration de ces abris sera possible à condition de respecter la qualité patrimoniale de l'immeuble (article 15). Ce type d'intervention est plus facile en façade arrière.

ENTRETIEN / RESTAURATION / RÉPARATION

- Vérifier régulièrement l'étanchéité du chéneau (vider les feuilles, etc. et réparer si nécessaire) car un manque d'entretien de celui-ci entraîne des dégradations du parement, mais aussi des structures intérieures.

- Remplacer les petits éléments endommagés et procéder aux réparations nécessaires.

- Repeindre les boiseries dans les règles de l'art, à intervalles réguliers. Dans les immeubles néoclassiques et éclectiques, la corniche est peinte en blanc ; dans les immeubles Art déco et modernistes, la teinte peut être variée, se fondant en priorité sur les sources iconographiques ou sur une étude stratigraphique.



REEMPLACEMENT

- Réaliser une nouvelle corniche en bois, matériau de l'ancienne corniche, durable et réparable.

- Proscrire le PVC, matériau non écologique et non réparable ou le béton, peu adapté à l'esthétique des bâtiments anciens.

- Doter la corniche d'une modénature qui tienne compte des modèles d'époque et du style architectural de la construction, même si elle peut adopter un profil plus simple.

→ Article 15



ENSEMBLE URBAIN RUE BONNEVIE - GABARITS ET REHAUSSES AUTORISABLES

GÉNÉRALITÉS

Pour les immeubles de la rue Bonnevie, les rehausses sont autorisées, en s'alignant aux gabarits délimités par les lignes de corniches, telles que définies dans le schéma ci-contre et moyennant respect de certaines conditions.

→ Article 24

ZOOM ÉLÉMENTS SYTLISTIQUES

Cet ensemble se singularise par trois maisons jumelles, une corniche commune et des éléments stylistiques (cadres, trous de boulines) restés intacts.



RÉFÉRENCE

La hauteur des lignes de corniches des immeubles n°18 - 20 - 22 - 24 - 26 - 28 est la hauteur de référence pour les rehausses des immeubles rue Bonnevie.

CAS PARTICULIERS

La rehausse de l'ensemble architectural Bonnevie 30 - 32 - 34 n'est autorisable que pour autant qu'elle s'effectue de manière homogène sur tous les immeubles composant l'ensemble.
En cas de rehausse, les éléments stylistiques - frise, trou de bouline, cordons - sont reproduits strictement à l'identique.

En cas de rehausse, les carrelages émaillés seront conservés. La partie rehaussée sera traitée en harmonie avec ceux-ci.

→ Article 12