

**Commune de Molenbeek-Saint-Jean**  
**Monsieur P. LEMAIRE**  
**Service de l'Urbanisme**  
Rue du Comte de Flandre, 20

**B – 1080 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 33.671  
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.65/s.372  
Annexes : 1 dossier + 14 plans

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Picard, 46-48 / rue Le Lorrain 31-37.  
Anciennes Entreprises Spinayer et Cie.  
Construction de deux immeubles.

En réponse à votre lettre du 2 juin 2005, en référence, reçue le 6 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 juin 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Le projet porte sur une parcelle qui traverse complètement l'îlot depuis la rue Picard jusqu'à la rue Le Lorrain. Cette parcelle incendiée en 1999 a laissé seuls en place la façade de la rue Picard (n<sup>os</sup> 46-48) et le rez-de-chaussée de la façade, rue Le Lorrain. Un premier projet de reconstruction a déjà été soumis à la CRMS qui avait formulé une série de remarques (voir avis 20/01/1999 et 19/05/1999). Aujourd'hui, un nouveau projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements à l'arrière de la façade (rue Picard), la construction d'un nouvel immeuble à appartements (rue Le Lorrain), et l'aménagement d'une surface commerciale couvrant l'entièreté du rez-de-chaussée de la parcelle.

#### Rue Picard

La CRMS avait déjà attiré l'attention de la Ville de Bruxelles sur l'intérêt de cet immeuble dont la façade témoigne encore du lien étroit qui s'est développé à partir de 1900 entre le complexe de Tour et Taxis qui lui fait face et les activités douanières environnantes. La Commission insistait sur la conservation et la restauration de cette façade (y compris les lettrages de l'enseigne) comme support de la mémoire collective du quartier.

Si le nouveau projet respecte davantage la façade existante, la CRMS réitère sa demande de maintenir sa lisibilité totale et de renoncer au versant courbe projeté comme nouvel élément de toiture en vue d'y insérer du logement, éclairé depuis la rue suite au percement à effectuer dans le niveau de l'attique. En effet, elle observe qu'en plus de l'ajout d'un dispositif incongru, la transformation n'offre pas de conditions de logements corrects (notamment du point de vue de l'éclairage naturel).

A toutes fins utiles, vu la qualité patrimoniale de l'édifice, la CRMS demande de procéder à la restauration des châssis plutôt qu'à leur remplacement systématique. Si leur état ne le permet pas, ils seront remplacés par des châssis identiques en bois.

Rue Le Lorrain

La CRMS estime que la volumétrie de ce nouvel immeuble demeure excessive, tant par rapport au front bâti de la rue qui a conservé une grande cohérence de gabarit, qu'à son emprise en intérieur d'îlot. La Commission encourage le maître de l'ouvrage à diminuer le nombre de logements prévus afin de mieux s'inscrire dans le tissu environnant.

La Commission relève, en effet, une surdensification du programme pour l'ensemble du projet. 35 logements et 41 garages (2 niveaux de sous-sols), soit 20 appartements et 15 studios sont répartis entre les deux immeubles projetés (18 Picard et 17 Lorrain). Cette surdensification de l'îlot donne lieu à l'aménagement de certains studios dont les conditions d'habitat sont difficilement acceptables (superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>). La Commission demande à la Ville de demeurer vigilante à cet égard.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président