COMMUNE DE
MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Service de l'Urbanisme
Rue du Comte de Flandre
1080 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf. : 33.836
N/Réf. : AVL/ah/MSJ-2.27/s387
Annexe : 1 dossier dont 11 plans

Madame, Monsieur,

Concerne : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Boulevard Léopold II , 55-61 / rue de l'Intendant, 68-80. Demande de permis d'urbanisme pour la démolition / transformation de plusieurs constructions et pour la construction d'immeubles de logements.

En réponse à votre courrier du 15 février sous référence, réceptionné le 20 février 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 8 mars 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

La Commission souscrit entièrement à la création de logements à l'endroit proposé mais elle doit malheureusement constater que le projet n'offre pas assez de garanties pour la conservation des valeurs patrimoniales des biens existants, et en particulier de ceux du boulevard Léopold II. La surdensification du terrain et l'organisation spatiale des logements transformeraient cette opération en un projet de façadisme, contrairement aux objectifs du PPAS en vigueur, destiné à conserver et à renforcer les valeurs patrimoniales du quartier.

Les trois maisons situées 55-57, boulevard Léopold II présentent, en effet, un intérêt patrimonial qui avait été confirmé par leur inscription en classe I dans l'inventaire d'urgence du Sint-Lukasarchief. Le numéro 57 est un élément significatif de l'architecture Art nouveau. Les trois immeubles sont contemporains, de belle facture et construits dans des matériaux de qualité. La CRMS en préconise la conservation des façades et du gros œuvre, et leur réaménagement en logement dans le respect du système de distribution d'origine. De manière générale, la conservation des maisons s'inscrit dans le maintien de la cohérence et des caractéristiques esthétiques du boulevard Léopold II protégé par une ZICHEE et reconnu comme axe structurant.

En sa séance du 7/01/04, la Commission avait examiné un projet similaire à la demande du bureau d'architecture LHL portant notamment sur la démolition des maisons en question dont elle préconisait la conservation. Depuis, un certificat d'urbanisme assorti de remarques a été octroyé par la Commune. Le terrain est également compris dans le PPA Léopold II C / 34, adopté le 23/01/1992.

Selon le projet actuel, le site serait entièrement affecté au logement excepté un commerce donnant sur le boulevard. Bien que la demande actuelle porte sur une superficie légèrement réduite par rapport au projet précédent, il prévoit un plus grand nombre de logements (79 contre 74) et de parkings (78 contre 65). Différents immeubles (bâtiments A à G) s'organisent autour d'une zone verte privative constituée de jardins communs et privés. Les maisons existantes du boulevard et l'ancienne brasserie de la rue de l'Intendant seraient prolongées par des nouvelles constructions ; deux immeubles seraient en outre prévus en intérieur d'îlot. La brasserie existante serait transformée en une quinzaine de lofts. Près de 30 logements seraient aménagés dans les trois maisons donnant sur le boulevard Léopold II.
De manière générale, les logements sont en grande partie distribués par l'intérieur d'îlot ou via l'intérieur des passages. Le projet devrait être adapté dans le sens d'une meilleure interface public/privé, en localisant les accès sur la rue.

Appelé à empêcher la dégradation du boulevard, le PPAS Léopold II imposait pour les constructions de classe patrimoniale 1 et 2, la conservation du bâtiment principal sur une profondeur de deux travées et sur 10 m pour les maisons ne présentant pas la morphologie des pièces en enfilade. Ces principes ont été repris dans le certificat d'urbanisme ayant été délivré sur le projet précédent : il n'autorisait aucune modification aux façades des trois maisons existantes dont il imposait de conserver les structures sur 10 m.

Ces prescriptions sont basées sur la typologie des maisons en question dont les annexes, moins importantes sur le plan patrimonial, peuvent être remplacées pour adapter les constructions aux besoins actuels. Or, l'interprétation de cette directive faite par le projet va à l'encontre de la logique même du PPAS. Derrière les façades - qui ne sont d'ailleurs pas conservées dans des conditions optimales - seuls les murs mitoyens seraient maintenus sur 10 m. La partie arrière serait remplacée par des nouvelles constructions sur 7 à 8 niveaux (contre les 3 niveaux plus combles des maisons existantes). Ne tenant pas compte du dispositif en plan existant, ces interventions font, en plus, disparaître les cages d'escaliers de chacune des maisons au profit de noyaux de circulation desservant plusieurs unités de logements à la fois (n° 59 annexé à la nouvelle construction et n^{os} 55-57 rassemblés entre eux – le dispositif d'entrée caractéristique du n° 55 disparaît). Le projet supprime donc précisément les éléments donnant leurs sens aux prescriptions du PPAS et du C.U. en intégrant les maisons existantes dans l'organisation spatiale du nouveau complexe de logements. En témoigne l'image uniforme des façades arrières projetées. La profondeur totale des maisons anciennes serait ainsi portée à 18 et 19 m, contre les 15 à 12 m. autorisés par le C.U.

Le projet de réaménagement des trois maisons du boulevard Léopold II n'est donc rien d'autre qu'une opération de façadisme à laquelle la CRMS ne peut souscrire. Elle réitère sa demande de conserver les façades et le gros-œuvre des maisons sur l'entièreté des deux premières travées (correspondant aux 12 à 15m du C.U.). Elle demande de réaménager les trois maisons de manière indépendante et dans le respect du système de distribution d'origine, tout en respectant la nature et la hauteur des planchers existants. Les façades arrières devront refléter ce parti.

La Commission attire en outre l'attention sur l'impact négatif des surhaussements projetés sur les façades existantes. Les corniches jouent un rôle déterminant dans la perception des façades et la rupture de cet élément, que ce soit par des lucarnes (n° 55) ou par une large fenêtre (n° 57), est à proscrire. De même, la modification des pentes des toitures et leur percement par des doubles rangées de fenêtres de toitures ou l'installation de terrasses au sommet, va à l'encontre de la conservation du patrimoine visé par le PPAS. Sans vouloir s'opposer à l'installation de logements dans les combles, la CRMS demande de s'en tenir aux gabarits prescrits par le C.U. (cohérent par rapport au bâti sensé être préservé). Celui-ci délimitait le faîte des toitures à la moitié du bâtiment principal, entre 5m et 6m de l'alignement, et à 4 m au maximum au-dessus

de la corniche. Selon le projet actuel, les hauteurs de toitures s'élèveraient jusqu'à 7,5 m au-dessus des corniches et ils auraient une profondeur allant jusqu'à 8 m.
Par ailleurs, le pignon du n° 55 s'élevant suite au surhaussement aurait un impact négatif sur la maison mitoyenne située au n° 53 qui a gardé sa hauteur d'origine.

Enfin, pour les distinguer des constructions nouvelles, les façades devront être pourvues de châssis en bois munis d'un type de vitrage qui contribue à la bonne hygiène du bâti. Pour garantir sa conservation à long terme, la décision du type de vitrage devra se fonder sur l'examen de la valeur K des façades en question.

Pour ce qui concerne l'immeuble de la rue de l'Intendant, la CRMS ne s'oppose pas à sa transformation en lofts mais elle demande de davantage conserver l'identité industrielle du bien et notamment de ses façades. Le projet devrait donc être légèrement adapté tout en tenant compte des points suivants :

- La Commission demande de davantage respecter les caractéristiques de la façade à rue, de conserver le dispositif triplé des baies existantes (garder les éléments en pierre bleue) et de revoir l'aspect de l'étage mansardé. Le traitement architectural de cet étage devrait être différencié de celui de la nouvelle construction prévue à gauche de l'immeuble. L'application d'un bardage en bois convient uniquement pour la nouvelle construction.
- Les dalles des mezzanines prévues dans les lofts accessibles par le rez-de-chaussée devraient se détacher des façades donnant ainsi du sens à la restitution des grandes baies.
- Les cheminées monumentales qui rythment la façade arrière devraient être maintenues. La largeur des terrasses devrait donc être réduite pour permettre de les disposer entre les cheminées. Les terrasses du dessus ne devraient pas être aménagées au détriment de la pente de la toiture.
- Dans ce bâtiment également, il convient d'examiner le placement de double vitrage et l'isolation de la façade arrière du point de vue du comportement hygro-thermique de l'enveloppe extérieure (voir ci-dessus).

Enfin, la Commission regrette que le projet soit presque entièrement réalisé sur dalle et estime que les deux zones de terre pleine conservées sont trop réduites pour permettre la remise en valeur de l'intérieur d'îlot. Malgré les aménagements paysagers prévus, la présence du parking souterrain reste, en effet, prépondérante (édicule d'accès, bouche d'aération, …)

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.