

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

V/Réf. : 34.077
N/Réf. : AVL/ah/MSJ-2.27/s399
Annexe : 1 dossier dont 10 plans

Bruxelles, le

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 – nouveaux plans.

En réponse à votre courrier du 20 septembre sous référence, réceptionné le 25 septembre 2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 4 octobre 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

En sa séance du 8 mars dernier, la Commission s'était déjà prononcée sur la première version du projet susmentionné. Elle se réfère à son avis antérieur pour ce qui concerne la valeur patrimoniale des biens existants. Les plans qui font l'objet de la demande actuelle ont été légèrement adaptés. La Commission apprécie les améliorations qui ont été apportées au projet, notamment en ce qui concerne les façades des bâtiments existants.

Le programme est resté inchangé, mis à part le fait que le nombre de logements a été réduit dans les maisons conservées du boulevard Léopold II (13 logements et 9 emplacements de parking en moins). Bien que l'image des maisons ait été améliorée et que leur gabarit soit davantage respecté, la Commission constate que la demande demeure un projet de façadisme et qu'il est donc contraire aux objectifs du PPAS en vigueur, destiné à conserver et à renforcer les valeurs patrimoniales du quartier.

La CRMS insiste donc sur l'importance de conserver les façades et le gros œuvre. Elle demande de réaménager les trois maisons de manière indépendante et dans le respect du système de distribution d'origine, tout en conservant la nature et la hauteur des planchers existants. Les façades arrières devront refléter ce parti.

Selon les plans, les murs mitoyens semblent conservés derrière les façades mais les planchers sont entièrement refaits en béton, et les niveaux des planchers d'origine ne sont pas systématiquement respectés. Cette intervention n'est pas renseignée sur le plan constructif mais elle semble nécessiter le dédoublement des mitoyens par une structure complémentaire. Tout comme les façades, les mitoyens (s'ils sont réellement conservés) seraient donc réduits à des éléments de décor, ce qui va à l'encontre des objectifs du PPAS.

Ne tenant pas compte du dispositif en plan existant, les accès aux maisons sont bouleversées et les interventions font disparaître les cages d'escaliers de chacune des maisons au profit de noyaux de circulation desservant plusieurs unités de logements à la fois.

La porte d'entrée du n° 59 est conservée mais donne uniquement accès au logement du premier étage tandis que le rez-de-chaussée serait accessible via le passage couvert situé à côté. A partir du deuxième étage le n° 59 est annexé à la nouvelle construction. De même, la porte du n° 57 donne uniquement accès au rez-de-chaussée, les n° 55-57 étant rassemblés entre eux aux étages. Le dispositif d'entrée caractéristique du n° 55 disparaît également. Le projet devrait être amélioré sur ce point.

La Commission apprécie que les toitures ne soient pas rehaussées et que l'impact des lucarnes ait été réduit. Elle demande toutefois de prévoir des lucarnes qui soient moins larges que les baies de fenêtre situées au niveau inférieur, conformément aux caractéristiques des maisons anciennes, surtout en ce qui concerne n° 55. De manière générale, les lucarnes ne devraient pas être 'encadrées' tel que proposé, ce qui rétablirait déjà une certaine hiérarchie de la composition.

En ce qui concerne le traitement des façades, aucun renseignement technique n'est fourni. Les indications données restent vagues et ne garantissent pas une approche conservatrice du patrimoine.

Les façades seront pourvues de châssis en bois ; le type de verre n'est pas précisé sur les plans. La Commission demande de munir les châssis 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. Si l'application de châssis métalliques permettait d'atténuer l'impact de la fenêtre de toiture au n° 59, la Commission ne s'y opposerait pas.

Pour ce qui concerne l'immeuble de la rue de l'Intendant, l'expression de la toiture mansardée a été revue et l'on a renoncé au bardage en bois. L'impact des terrasses en façade arrière est légèrement réduit, ce qui est positif. Toutefois, la Commission demande un effort supplémentaire pour ***davantage conserver le caractère industriel de l'ancienne brasserie*** et pour ***inscrire l'organisation spatiale des lofts dans l'expression architecturale de la façade***. Elle demande de prendre en compte les points suivants :

- Les cheminées monumentales qui rythment la façade arrière devraient être entièrement maintenues, y compris les corps de cheminées au-dessus des corniches. Le maintien des traces des cheminées tel que proposé dans le projet n'est toujours pas satisfaisant. La largueur des terrasses devrait donc encore être réduite pour permettre de les disposer entre les cheminées. Il s'agit d'une petite adaptation ne mettant pas l'économie du projet en question.
- Le dispositif triplé des baies existantes devrait être conservé (garder les éléments en pierre bleue)
- 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.
- Le nombre de vélux en toiture pourrait être considérablement réduit, surtout en ce qui concerne la dernière rangée de fenêtre éclairant des volumes dont la profondeur ne justifie pas l'éclairage par l'avant et par l'arrière.
- 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, les différents immeubles s'organisent autour d'une zone verte privative constituée de jardins communs et privés. La Commission regrette que ceux-ci soient presque entièrement réalisés 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, même si le volume de terre plein a été augmenté par rapport au projet précédent. Malgré les aménagements paysagers prévus, la présence du parking souterrain reste donc toujours aussi prépondérante (édicule d'accès, bouche d'aération, ...). La C.R.M.S. doit en outre constater que les terre-plein ne sont pas mis à profit pour la plantation d'arbres à haute tige mais qu'ils sont en grande partie couverts de terrasses. La Commission demande de davantage ***augmenter la proportion de terre-plein en intérieur d'îlot en d'en tirer parti pour permettre le développement d'un jardin digne de ce nom.***

Veillez 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.