

**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 : 34.144  
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.121/s.415  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Place Communale, 27.  
Transformation et surhaussement d'un immeuble.

En réponse à votre lettre du 11 juin 2007, en référence, reçue le 12 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 juin 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande concerne un immeuble néoclassique dont la façade avant se situe dans la zone de protection de la maison communale de Molenbeek alors que la façade arrière donne sur les abords de l'ancienne manufacture de tabac Ajja.

La façade, hormis le rez-de-chaussée déjà fortement transformé, présente un intérêt patrimonial et s'inscrit bien dans l'ensemble néoclassique qui borde encore la place de ce côté.

La demande concerne la transformation et le surhaussement de l'immeuble (qui compte actuellement un étage surmonté d'un étage en attique). L'affectation après travaux serait un bureau au rez-de-chaussée, un logement au premier étage, et un logement en duplex comprenant le deuxième étage et les combles. Les étages seraient desservis par un nouvel escalier en béton à placer dans la cage existante.

#### Rehaussement

Le rehaussement de l'immeuble entraînerait une forte modification de la façade avant. En effet, le projet prévoit l'agrandissement du niveau en attique et la reproduction à l'identique (mais de plus grandes dimensions) des éléments décoratifs. Les châssis seraient remplacés par de nouveaux modèles oscillo-battants. La toiture serait elle-même rehaussée de près de 2,5 mètres et percée de trois velux.

La CRMS estime que le gabarit et l'expression architecturale de cette intervention sont peu judicieux eu égard à la qualité intrinsèque de la façade à rue, et à son décor particulièrement ouvragé.

En outre, vu la position stratégique de l'immeuble sur la place Communale, à proximité de la maison communale, la CRMS estime qu'il convient de conserver la composition de la façade aux proportions harmonieuses dans le contexte du quartier.

***La Commission s'oppose donc au surhaussement de l'immeuble et à la modification de sa façade avant. Par ailleurs, dès lors que le projet du surhaussement serait abandonné, le renforcement des planchers des étages par une dalle en béton armé n'aurait pas de raison d'être.***

#### Façade arrière

Outre la rehausse du mur mitoyen de gauche que le projet de surhaussement occasionnerait, on prévoit aussi la fermeture de la terrasse du rez-de-chaussée (prolongation du bureau) et l'aménagement de balcons aux étages, ainsi que le percement du pignon par de petites baies éclairant une salle de bain à chaque étage.

La CRMS attire l'attention de la Commune sur l'emplacement de cette façade qui donne sur les abords du complexe de l'ancienne manufacture Ajja, sise rue Vandermaelen 5-7.

Pour mémoire, la Commission a formulé plusieurs avis concernant ce projet de réaménagement dans lesquels elle soulignait l'importance de concevoir un espace (semi-)public qui intègre la remise en valeur du tracé de la petite Senne.

***Dès lors, concernant la façade arrière de la maison sous-rubrique, la Commission demande de pousser plus loin la réflexion sur la façade arrière afin de lui rendre un aspect adéquat par rapport à l'espace public sur lequel elle donne.***

***A cette fin, elle recommande de ne pas surhausser cette façade et de ne pas l'encombrer de dispositifs tels que des terrasses qui porteraient davantage atteinte à sa composition et aux vues depuis l'espace public. Elle suggère aussi de conserver la courette ouverte du rez-de-chaussée.***

***De manière générale, la CRMS invite la Commune à rester également attentive au traitement des autres façades qui donneraient sur cet espace public. Une réflexion globale devrait être menée sur cette problématique.***

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

En l'absence du Président,

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe  
C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.

G. STEGEN  
Vice-Président