

**Monsieur Fr. Timmermans**  
Fonctionnaire délégué  
AATL - Direction de l'Urbanisme  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 12/PFD/184118  
N/réf. : gm/MSJ2.129/s.423  
Annexe : 1 dossier (suit)

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue de Comte de Flandre, 45-51. Rénovation d'un  
immeuble de logements dans le cadre du contrat de quartier « Ateliers Mommaerts ».  
*Dossier traité par I. Van Den Cruyce.*

En réponse à votre lettre du 30 octobre 2007, réceptionnée le 5 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 novembre 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la rénovation d'un immeuble de logements de l'Entre-deux-Guerres en style Art déco, situé dans la zone de protection de la maison communale de Molenbeek-Saint-Jean et visible depuis le parvis de l'église Saint-Jean Baptiste. Actuellement, l'immeuble compte 15 appartements à deux chambres avec un rez-de-chaussée commercial. Le projet prévoit l'aménagement de 13 logements de tailles variées (1 à 3 chambres) avec maintien du rez-de-chaussée commercial.

La CRMS formule les remarques suivantes sur le projet :

Façades et toitures

En façade avant, la principale intervention porte sur le remplacement des châssis existants en PVC par des nouveaux châssis en aluminium. Les vitrines existantes seront également remplacées.

***La CRMS souscrit au remplacement des châssis mais demande d'opter pour une teinte plus proche de l'architecture Art déco de brique et de pierre blanche. Dans ce cadre elle recommande une teinte claire (blanc – blanc cassé) au lieu du gris foncé proposé dans le projet.***

Au rez-de-chaussée, une partie des finitions en marbre rose existe encore. **La CRMS recommande de restaurer ce décor caractéristique de l'architecture de l'immeuble.**

En outre, la CRMS demande de veiller à conserver le caractère minéral de la façade et l'aspect des matériaux d'origine. L'application d'une peinture sur la façade ou sur certains éléments (p.ex. sur les éléments en béton), comme réalisé pour l'immeuble attenant, ne peut donc être autorisée.

Pour ce qui concerne la toiture, la CRMS demande de **reculer au maximum les capteurs solaires et de les placer à côté de la cage d'escalier afin de les rendre invisible depuis l'espace public.** En outre, elle déconseille la mise en place de plantes grimpantes sur des treillis pour masquer les groupes de ventilation et de froid pour des raisons d'entretien et en raison de la faible accessibilité de ces éléments.

Pour ce qui concerne la façade arrière, la principale intervention consiste en la démolition systématique des terrasses et des débarras existants pour les remplacer par une nouvelle structure métallique à laquelle s'accrochent les nouveaux balcons. **La CRMS déplore cette intervention qui modifierait fortement l'expression de la façade arrière et qui semble essentiellement être motivée par la réalisation d'une nouvelle isolation extérieure.**

#### Intérieur

Les transformations à l'intérieur de l'immeuble sont de nature à modifier entièrement l'organisation interne existante. Aussi, l'ascenseur existant serait remplacé par un nouvel ascenseur dans une nouvelle cage en béton dissociée de l'escalier. Les murs intérieurs seraient pour grande partie démolis, tout comme les cheminées qui disparaîtraient systématiquement. Différents types d'appartements sont prévus, dont certains orientés uniquement vers la façade avant ou vers la façade arrière. Aux étages supérieurs, des appartements traversant sont prévus dont les pièces de vie seraient toutefois situées à l'arrière. **La Commission déplore le parti de modifier entièrement l'organisation intérieure des appartements existants.** Ce parti nécessite des transformations importantes et l'enlèvement d'éléments (p.ex. toutes les cheminées) qui pourraient présenter un intérêt patrimonial. En outre, la CRMS regrette que la qualité de l'organisation des nouveaux appartements ne semble pas toujours atteindre la qualité des logements d'origine (peu documenté). Dans ce cadre, elle déplore en particulier l'aménagement des pièces de vie du côté de l'intérieur de l'îlot et celui des chambres du côté de la rue.

Enfin, la CRMS constate que des efforts considérables ont été effectués pour augmenter la performance énergétique du bâtiment et pour utiliser des sources d'énergie renouvelables. Si elle ne s'oppose évidemment pas à cette démarche, elle constate toutefois que les atouts du bâti anciens sont très peu pris en compte dans cette démarche. Ainsi, l'isolation systématique des façades et parois extérieures (que cette isolation se fasse à l'intérieur ou à l'extérieur) aura pour conséquence de supprimer complètement l'inertie de ces parois lourdes, qui constitue pourtant une source d'énergie gratuite et presque à 100% renouvelable, particulièrement appréciable en été. D'autre part, les cheminées existantes qui auraient utilement pu être mises à profit pour assurer une ventilation naturelle, sont toutes supprimées. Enfin, l'étanchéité maximale recherchée nécessite l'introduction d'une ventilation forcée, qui oblige elle-même une dépense énergétique supplémentaire. La CRMS estime que la surenchère déployée ici va à l'encontre d'une exploitation raisonnable des qualités de l'immeuble.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président

C.c. à : AATL – DMS (S. Valcke)