

**Commune de
Molenbeek-Saint-Jean
Monsieur Paul LEMAIRE
Service de l'Urbanisme
Rue du Comte de Flandre, 20
B – 1080 BRUXELLES**

V/Réf : 34.728
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.149/s.457
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Van Meyel, 57.
Transformation et rénovation de l'immeuble à rue et de l'annexe en intérieur d'îlot.

En réponse à votre lettre du 28 avril 2009, en référence, reçue le 5 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 mai 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le projet concerne une maison de rapport, construite avant 1932, qui est comprise dans la zone de protection de l'ancienne Société des Entrepôts de Bruxelles situés aux n°s 26-32, rue Van Meyel. En fond de parcelle, un petit entrepôt industriel est séparé de la maison par une cour actuellement couverte par une tôle ondulée translucide.

La demande vise à réhabiliter ces deux bâtiments, à l'abandon depuis plusieurs années, en logements : quatre appartements seraient aménagés dans la maison principale (dont un sur deux niveaux en toiture) et un loft dans l'entrepôt arrière. La couverture de la cour serait démontée, ce qui est positif. Ce projet devrait contribuer à améliorer la situation actuelle des bâtiments.

La CRMS formule cependant des remarques sur les points suivants :

- Le logement prévu dans les combles de la maison ne jouira d'aucune vue directe sur la rue. Seule une vue droite serait créée en façade arrière grâce au percement d'une terrasse.

L'aménagement de cet appartement sur deux niveaux, qui rencontre également une réticence de la part des pompiers pour des raisons d'accès, s'accompagne aussi d'un nombre élevé de velux dans la toiture (6 à l'avant ; 5 à l'arrière + 1 lucarne avec porte-fenêtre).

La Commission décourage la suroccupation des combles en raison des conditions de logement souvent peu satisfaisantes. Elle demande de renoncer à cet appartement ainsi qu'à l'ajout de velux supplémentaires dont la surface totale sera disproportionnée par rapport au reste de la toiture.

- En ce qui concerne la réouverture de la porte cochère (actuellement obturée) et le placement d'une nouvelle porte à doubles vantaux en bois, ***la CRMS demande de soigner le détail de la menuiserie qui est schématique. Elle suggère de s'inspirer de modèles similaires qui existeraient dans le quartier.***

- A toutes fins utiles, la CRMS signale que, de manière générale, elle préconise la conservation des châssis et leur restauration, si cela s'avère nécessaire, plutôt que leur remplacement systématique. Elle signale qu'il existe aujourd'hui une nouvelles génération de vitrages simples qui permet de conserver les châssis anciens tout en répondant aux normes énergétiques actuelles.

En tout état de cause, si le remplacement des châssis s'avère inévitable, la CRMS demande de recourir à des matériaux naturels (pas de PVC).

- ***La Commission demande également de conserver les cheminées, y compris les manteaux de cheminées, car elles contribuent à la ventilation naturelle du bâti (voir ordonnance PEB) et au décor de la maison.***

- Enfin, en ce qui concerne le petit entrepôt arrière, reconverti en un logement avec un atelier-bureau, la CRMS signale que le nombre de velux (5) et les dimensions de la nouvelle fenêtre (type verrière) prévus augmenteront l'ensoleillement de l'espace sous toiture de manière telle qu'il risque d'entraîner des problèmes de surchauffe particulièrement inconfortable pour les occupants.

Une diminution importante de la surface des velux serait préférable.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U.