

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

V/Réf : PU 34.672 (Mme Ch. Grumeau)
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.151/s.460
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Boulevard Léopold II, 23.
Création d'une cour anglaise pour aménager un appartement en sous-sol et remplacement de
l'escalier existant.

En réponse à votre lettre du 23 juin 2009, en référence, reçue le 13 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 août 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

L'immeuble qui date d'avant 1932 est une maison unifamiliale de très belle facture.

La CRMS est interrogée sur la modification d'un permis d'urbanisme, octroyé le 17/02/2006. Le projet prévoyait la division de la maison en cinq appartements et la réorganisation spatiale intérieure. Plusieurs interventions étaient également prévues en façade arrière (construction d'une annexe, de lucarnes, de terrasses et sur la modification des baies). La CRMS n'a pas été interrogée sur ce projet qui a fait l'objet d'un permis.

Aujourd'hui, le maître d'ouvrage souhaite modifier le nombre d'appartements, soit créer six logements au lieu de cinq. Différentes interventions particulièrement lourdes sont projetées, parmi lesquelles la démolition de l'escalier d'origine central et la construction d'un nouvel escalier latéral, l'obturation des baies axiales éclairant la cage d'escalier en façade arrière, la création de nouvelles cloisons pour augmenter les surfaces des chambres, la création de deux petites cours anglaises pour éclairer de nouvelles chambres dans les caves, etc.).

La CRMS, qui décourage la suroccupation des maisons car elle entraîne généralement des conditions d'habitat insuffisantes, regrette, au vu de la qualité exceptionnelle de la façade, que l'intérieur de la maison ne soit pas documenté dans le dossier (quid de la qualité spatiale et des éléments de décor, quid des travaux déjà réalisés ?).

Elle encourage, dès lors, le maître d'ouvrage à tirer parti de la disposition spatiale originelle, des belles pièces du rez-de-chaussée et du premier étage, et à conserver un maximum d'éléments de décor qui présenteraient encore un intérêt patrimonial (escalier d'origine, cheminées, etc.).

Elle signale, à toutes fins utiles, qu'elle préconise la conservation et la restauration des châssis anciens plutôt que leur remplacement systématique. Elle signale également, qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrage simple qui permet de conserver ce type de châssis tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.

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.