

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

**B – 1080 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : PU-35368  
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.167/s.512  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

**Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Boulevard du Jubilé, 19.  
Subdivision d'une maison de maître en 6 appartements et modification des façades.**

En réponse à votre lettre du 25 novembre 2011, en référence, reçue le 2 décembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 14 décembre 2011, et concernant l'objet susmentionné, ***notre Assemblée a formulé des remarques qui portent sur le remplacement des châssis en façade avant et sur les systèmes projetés pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble.***

La demande concerne une maison de maître (avant 1932) qui a déjà été transformée dans les années 70 en 13 appartements. La maison est également comprise dans le périmètre du PPAS Léopold II B (AG 23/01/92).

La demande vise la réduction du nombre de logements (de 13 à 6) et leur mise aux normes selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le projet prévoit également la rénovation de la façade arrière.

En ce qui concerne les châssis avant, le projet prévoit de les remplacer par de nouveaux châssis en merbau dont les divisions seraient simplifiées. Cependant, la CRMS constate que les châssis existants, qui sont d'origine, participent pleinement à l'esthétique de la façade qui est de belle facture. Ils sont, par ailleurs, en bon état.

***De manière générale, la Commission préconise la conservation et la restauration des châssis anciens, surtout lorsqu'ils sont en bon état, plutôt que leur remplacement systématique.***

***A toutes fins utiles, elle signale également qu'il existe aujourd'hui une nouvelle génération de vitrages simples qui peuvent aisément être insérés dans les châssis anciens tout en répondant aux préoccupations énergétiques actuelles.***

***Dans le cas présent, la disparition des châssis existants serait une perte pour l'intérêt de la maison et pour l'image du boulevard.***

Le projet prévoit également la pose d'une isolation extérieure sur la nouvelle façade arrière, composée de polystyrène expansé d'une épaisseur de 100mm, ainsi que l'installation d'un système de ventilation à double flux pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble.

La CRMS signale qu'il est déconseillé, dans une construction traditionnelle comme c'est le cas ici, d'utiliser des isolants non « respirants ». On veillera donc à choisir un matériau adéquat.

Par ailleurs, la CRMS attire l'attention du maître d'ouvrage et de son architecte sur la fragilité de pareils systèmes qui risquent de créer rapidement des conditions de logements insalubres sans une gestion régulière (remplacement des filtres chaque mois, vérification annuelle du système, etc.), d'autant plus contraignante pour un bailleur social comme ce sera le cas ici.

***La Commission recommande, en tout état de cause, le choix d'un enduit isolant respirant et l'installation d'un système de ventilation naturelle plus robuste que le système préconisé.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (M. H. Lelièvre) ; A.A.T.L. – D.U. (Mme I. Van Den Cruyce).