

**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 : 34.444
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.99/s.437
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue de Liverpool, 54.
Réaffectation du rez-de-chaussée commercial et modifications des vitrines.

En réponse à votre lettre du 3 juin 2008, en référence, reçue le 10 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 25 juin 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande vise le changement d'affectation d'un salon-lavoir en deux surfaces commerciales. Cet immeuble à front de rue communique par le rez-de-chaussée, entièrement couvert, avec un immeuble situé en intérieur d'îlot. La façade de l'immeuble avant est reprise dans la zone de protection de l'hôtel de maître situé à l'angle de la rue de Liverpool 33 et de la rue Heyvaert 124.

Le premier immeuble, à front de rue, abrite des logements aux étages qui sont accessibles par une entrée indépendante au centre de la façade. Cette entrée est flanquée, de part et d'autre, de deux portes de garage coulissantes. Disposé perpendiculairement en intérieur d'îlot, un atelier construit sur trois niveaux témoigne du passé industriel du quartier. Une verrière couvre une partie de la parcelle.

Remarques préliminaires

La CRMS constate une série de contradictions dans les documents introduits, qui doivent être éclaircies.

- La première porte sur le libellé concernant les affectations. La demande et les plans parlent d'un « changement d'affectation d'un lavoir en deux surfaces commerciales » alors que le plan 04 stipule qu'il s'agit d'un « changement d'affectation d'un lavoir en salle polyvalente (communions, conférences, réunions, salle de fêtes) ». Les documents A3 évoquent un « changement d'affectation en un commerce de vente et achat de matériel usager électroménager et électronique ».

Dans ce cadre, il est à noter que l'affectation en salle polyvalente (lieu de culte ?) demanderait une étude approfondie des nuisances éventuelles, des accès, etc. Elle encourage plutôt l'option de réaffecter l'espace en deux commerces.

- La légende des matériaux est erronée.

Projet

- Façade côté rue :

Le projet prévoit la suppression des deux portes de garage et leur remplacement par deux vitrines fixes. Deux solutions sont proposées : la première ('situation modifiée') prévoit deux vitrines avec double porte ouvrante semi-vitrée, munie d'un volet électrique (plan 04) ; la deuxième ('situation projetée') propose deux vitrines équipées d'une porte à simple battant (plan 03).

Malgré une erreur dans la légende (le n°6 de la légende du plan n°4 renvoie au cimentage de la façade arrière), la CRMS comprend que le projet prévoit des châssis en PVC de ton brun, comme indiqué sur le plan 03 (n°8).

Bien que les documents ne soient pas clairs au sujet de la solution proposée par l'auteur de projet, la CRMS préconise la deuxième solution (deux vitrines à simple porte) car elle s'intégrera davantage dans la façade existante tout en répondant aux besoins de la nouvelle affectation et pour autant qu'il s'agisse de deux surfaces commerciales distinctes.

De même, la Commission recommande un autre matériau de qualité (bois, acier) au lieu du PVC pour les châssis de ces vitrines, tant pour des raisons esthétiques que dans le cadre du développement durable.

Elle demande d'être attentive à une mise en œuvre soignée afin d'améliorer les abords de l'immeuble classé, situé à proximité immédiate.

- Bâtiment arrière :

Bien que les transformations projetées en intérieur d'îlot ne fassent pas partie de la demande, la CRMS relève que les châssis existants du bâtiment industriel (châssis en vitrage simple sur structure en béton) seraient remplacés par de nouveaux en PVC blanc à double vitrage (voir plan 03).

Le plan 02 mentionne également la démolition de la verrière.

La CRMS attire l'attention du maître de l'ouvrage et de l'auteur de projet sur les châssis et la verrière existants qui sont caractéristiques de l'expression industrielle du bâtiment. Le remplacement des châssis, notamment, par de nouveaux châssis standardisés en PVC constituerait une perte à ce niveau. La CRMS conseille leur conservation et la réparation/restauration des parties qui le nécessiteraient.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S., A.A.T.L. – D.U.