

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Département Urbanisme – bureau 31
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 Bruxelles

V/Réf : dossier n°34213
N/Réf. : GM/MSJ-2.142/s.440
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Mommaerts, 30 / angle rue du Jardinier.
Changement d'affectation d'une ancienne polyclinique en logements.

En réponse à votre lettre du 8 août 2008 sous référence, réceptionnée le 14 août, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 3 septembre 2009 et concernant l'objet susmentionné notre Assemblée a émis **un avis défavorable**.

La demande concerne un immeuble d'angle situé dans la zone de protection de l'Académie des Beaux-Arts de Molenbeek, classée comme monument. Elle porte sur la réaffectation complète en logement d'une ancienne polyclinique qui était déjà partiellement affectée en logement. Le projet prévoit de convertir les anciens locaux de la polyclinique, de réaménager les appartements existants et d'investir la toiture de manière à pouvoir aménager 8 logements (5 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 studio). Les transformations s'accompagnent, au niveau du rez-de-chaussée, de la démolition d'une annexe dans la cour au profit d'un espace de parking pour 2 voitures et la création de 2 baies dans le mur aveugle de la rue du Jardinier pour permettre le placement de 2 grilles sectionnelles métalliques.

Si le projet ne porte, en soi, pas préjudice au bien classé, ni à sa zone de protection, la CRMS estime cependant qu'il soulève plusieurs objections au niveau urbanistique.

La C.R.M.S. s'interroge d'abord sur la densité d'occupation de la maison et en particulier sur la surexploitation des sous-sols et des combles. **De manière générale, elle décourage ce type d'opération qui mène souvent à des conditions de logement peu satisfaisantes (logements privés de ventilation et de lumière naturelle). Le logement prévu dans les combles n'aurait, en outre, pas de vue droite sur l'extérieur, ce qui n'est pas conforme à l'article au titre II – chapitre II article 11 du RRU.** Elle demande à la Commune de rester vigilante à cet égard de manière à assurer la qualité des logements et de respecter strictement le RRU. La Commission recommande, dans ce cadre, de diminuer le nombre de logements et de ne pas réaliser un logement séparé dans les combles. Ce niveau devrait plutôt être traité en duplex avec le 2^e étage.

Pour ce qui concerne la création de deux places de parking dans la cour, la Commission estime que cette intervention ne devrait pas être autorisée. En effet, elle constate qu'il s'agit d'emplacements de parking de dimensions très réduites qui soulèvent d'importantes questions quant à leur fonctionnalité. En outre, leur implantation induirait d'importantes nuisances pour la

qualité des 2 logements situés au rez-de-chaussée et réduirait davantage l'apport en lumière naturelle dans les pièces situées en cave. La CRMS encourage le maître de l'ouvrage à plutôt mettre à profit le présent projet pour revaloriser l'espace de la cour (plantations) ce qui contribuera à la qualité et la convivialité des logements situés autour.

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

A .VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président ff.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille VALCKE
- A.A.T.L. – D.U. : Mme I. VAN DEN CRUYCE