

**Commune de SAINT-GILLES**  
**Service de l'Urbanisme**  
Place Maurice Van Meenen, 39

**B – 1060 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 1226/2008-309 (corr. M. A. Lopez)  
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.273/s.450  
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

**Objet : SAINT-GILLES. Avenue du Roi, 84.**  
**Extension (régularisation) et transformation d'une maison unifamiliale.**

En réponse à votre lettre du 20 janvier 2009, en référence, reçue le 22 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

L'immeuble, qui figure à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la commune de Saint-Gilles, est compris dans un ensemble de quatre maisons éclectiques probablement conçues par le même architecte pour différents propriétaires (1896).

La demande vise la régularisation de travaux qui ont été réalisés en infraction, vraisemblablement avant 1975. Ces travaux, qui ont principalement consisté à construire une annexe à l'entre-sol (niveau jardin arrière), ont été réalisés simultanément avec ceux entrepris au même niveau sur la parcelle voisine (n°82) pour permettre l'installation d'une imprimerie en intérieur d'îlot. Ces deux niveaux sont en communication l'un avec l'autre.

Pour information, le n°82 fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme sur laquelle la CRMS s'est également prononcée en cette séance du 4 février 2009.

**Régularisation et démolition partielle en intérieur d'îlot**

L'extension qui abritait l'imprimerie fut construite sans autorisation par un précédent propriétaire. L'actuel maître d'ouvrage, qui pourrait être contraint de démolir l'annexe qui d'un point de vue légal n'existe pas, a toutefois projeté, lors de l'achat de la maison, d'utiliser l'annexe comme atelier (l'espace actuel faisant 76 m<sup>2</sup>, le propriétaire souhaiterait disposer d'un minimum de 45 m<sup>2</sup> pour ses activités). Comme pour le n°82, le maître de l'ouvrage propose donc de démolir partiellement l'annexe (au-delà de la surface nécessaire pour ses activités) et de procéder à la régularisation de la partie qui serait conservée.

**Extension en façade arrière**

D'autre part, le projet prévoit d'étendre un volume existant sur toute la largeur de la façade et sur deux niveaux pour servir d'extension à la cuisine actuelle.

De manière générale, la CRMS n'encourage pas la régularisation de travaux réalisés sans autorisation préalable. Toutefois, dans le cas présent, la demande de régularisation s'accompagne d'une proposition de démolition partielle et de reconstruction qui devrait améliorer les conditions de vie en intérieur d'îlot et restituer l'autonomie de la parcelle, ce qui est positif.

***La Commission n'émet donc pas d'objection sur la demande de régularisation ni sur la démolition partielle.***

Construction d'une lucarne en façade arrière

Le projet prévoit la construction d'une large lucarne en façade arrière afin de pouvoir utiliser l'étage sous toiture.

Cette lucarne, qui serait identique à celle projetée au n°82, ne serait toutefois pas adaptée aux dimensions du versant de toiture (la hauteur projetée dérogerait au RRU).

***Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable sur la construction de la lucarne projetée en façade arrière. Elle demande d'en réduire les dimensions (hauteur et largeur) et d'en revoir l'expression.***

Veillez agréer, Madame, 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., A.A.T.L. – D.U.