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

B – 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : PU2010-220
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.311/s.493
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi, 222.
Aménagement d'un appartement au 4e étage (régularisation).

En réponse à votre lettre du 21 décembre 2010, en référence, reçue le 4 janvier 2011, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 janvier 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur une maison d'inspiration néo-Renaissance flamande, qui date de 1889 (arch. A. Van Roelen). Elle est située dans la zone de protection de la maison Horta (23-25, rue Américaine). Inscrite sur la liste du patrimoine mondial, la maison Horta comprend également à ce titre une zone tampon Unesco (qui fait l'objet d'une gestion particulière) dans laquelle se situe le bien concerné par la demande.
L'immeuble figure à l'inventaire architectural de la Commune de Saint-Gilles. Il est mitoyen au n°224 qui fut construit par l'architecte Jules Brunfaut en 1896 et rehaussé d'un étage en 1937. Ces deux immeubles sont reliés entre eux depuis 1940.
L'immeuble est également compris dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du quartier de l'Hôtel de Ville de Saint-Gilles.

La demande vise à régulariser des travaux qui ont été réalisés sans autorisation pour transformer le grenier du n°222 en studio. Les travaux ont notamment consisté à ajouter une vaste lucarne carrée dans le versant avant de la toiture en remplacement d'une petite lucarne à pinacle en bois. Deux petits velux ont également été posés dans la toiture de la lucarne-pignon au sommet de la travée principale.
La date exacte de ces interventions n'est toutefois pas précisée dans le dossier.

La CRMS constate que ces interventions ont été réalisées pour permettre l'aménagement d'un logement dans les combles qui ne répond toutefois pas aux normes d'habitabilité du RRU (titre II, art. 3 : superficie de la cuisine inférieure à 8m² et titre II art. 10 : éclairement du studio).
Elle constate par ailleurs que la grande lucarne, qui jouxte directement le n°224, déroge au RCUZ (art. 9 : rythme vertical de la façade, art. 22 : lucarne, art. 29 - section 3 : décorations et art. 33 : éléments sculptés). La lucarne est en effet totalement disproportionnée par rapport au reste de la toiture et rompt l'harmonie générale de la façade à pignon (dont l'amortissement du pignon a aussi disparu).

L'impact visuel de l'intervention depuis l'espace public est d'autant plus préjudiciable que l'immeuble se situe au croisement de la chaussée de Charleroi avec la rue Ducpétiaux et la rue d'Espagne, également comprises dans le périmètre du RCUZ. Elle est implantée dans l'axe de la rue Ducpétiaux dont elle constitue le fond de perspective.
Ces rues comptent également plusieurs édifices et ensembles architecturaux de qualité (chaussée de Charleroi : 204, 258-258a, 228, 230, 180-186, 210-212, 216-218, 283 ; rue Ducpétiaux : 13-15, etc.).
Pour rappel, les prescriptions du RCUZ, élaboré par la Commune, visent précisément à "sauvegarder les constructions aux caractéristiques architecturales remarquables et privilégier la perception générale qui constitue la valeur du périmètre concerné".
La CRMS ne peut donc souscrire à des interventions qui dérogeraient à ces prescriptions.

La Commission émet dès lors un avis défavorable sur la demande de régularisation.

Elle formule les recommandations suivantes pour restituer la cohérence de la façade dans le contexte patrimonial environnant :

- ***Si le studio devait être maintenu dans les combles, (ce que la CRMS n'encourage pas), et pour répondre à l'obligation légale d'équiper les logements de vues droites, la Commission demande de construire, si possible, une lucarne dans le versant <u>arrière</u> de la toiture.***
  L'intervention devra être la plus <u>discrète</u> possible pour ne pas porter atteinte aux vues vers et depuis la maison Horta, située à l'opposé de l'îlot. (Les proportions des 2/3 de la largeur de la façade, telles qu'autorisées par la RRU, ne peuvent en aucun cas être dépassées).

- ***Par conséquent, la CRMS demande de <u>démonter la grande lucarne du versant avant</u>.***

- ***Toutefois, si la solution du versant arrière ne peut être envisagée, la Commission demande, en remplacement de la lucarne avant, de prévoir dans le versant avant la pose d'une fenêtre de toit (type verrière d'artiste) parfaitement encastrée dans le plan du versant tout en ménageant de part et d'autre des portions de toiture suffisantes pour "asseoir" cette verrière.***

- ***Enfin, la Commission demande de supprimer les deux velux dans la lucarne-pignon et de les remplacer par deux petites fenêtres de toit planes (type "cast").***

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO Secrétaire	A. de SAN Présidente f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz); A.A.T.L. – D.U.