

**Commune de Saint-Gilles**  
**Service Urbanisme**  
Place Van Meenen, 39

**B – 1060 BRUXELLES**

V/Réf. : PU2018-45 (corr. M. Fr. Vandermeulen)  
N/Réf. : AA/KD/SGL20367\_625  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Messieurs,

Objet : SAINT-GILLES. Rue Américaine, 31. Division du bien en trois unités de logement (régularisation partielle). Avis de la CRMS sur la demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre courrier du 20/07/2018, reçu le 24/07, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/08/2018.

Le bien concerné par la demande est compris dans la zone de protection et dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la maison Horta sise rue Américaine 25, distante de deux parcelles.

Le bien date d'avant 1932 et figure à l'inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise. La parcelle est reprise en Zichee au PRAS et comprise dans le périmètre du Règlement communal zoné de l'Hôtel de Ville.

Pour rappel, en sa séance du 22 avril 2015, la CRMS a examiné une première demande visant le réaménagement de la maison unifamiliale en trois logements, impliquant la réorganisation de la façade arrière avec le surhaussement d'un étage de l'annexe et la création d'une terrasse sur sa toiture plate.

La CRMS ne s'était pas opposée au principe du surhaussement de l'annexe pour autant que la transformation respecte les dispositions du Code civil (vues vers les voisins).

#### Projet

La Commission est saisie d'une nouvelle demande visant la division du bien en trois logements et la construction d'une annexe arrière sur deux niveaux. Le logement du rez-de-chaussée serait étendu au -1 pour y aménager une chambre. Au + 1, on prévoit l'agrandissement de la baie entre le séjour et la cuisine, ainsi que l'extension à l'arrière du bâtiment. Au +2, une terrasse serait installée sur l'extension des étages inférieurs. Au +3, la fenêtre de toiture arrière serait remplacée par une double porte vitrée.

Le projet prévoit de conserver les châssis standards existant en PVC blanc et de remplacer la porte d'entrée (qui n'est plus d'origine) par une nouvelle porte en bois plus traditionnelle, de ton blanc également. Le vitrail de l'imposte serait restauré.

#### Remarques de la CRMS

Si la Commission comprend la préoccupation de vouloir répondre à la demande de logements sans cesse croissante elle estime que la division des maisons traditionnelles bruxelloises comme celle concernée par la demande ne doit pas être encouragée. En effet, sur le plan patrimonial, un tel parti entraîne inévitablement la perte irréversible des qualités spatiales et des éléments de décor (cheminées, moulures, etc.) qui caractérisent ce type de biens sans créer pour autant des conditions de logement satisfaisantes (ex : l'habitabilité du logement en duplex au rez et -1 ne sera pas optimale). La CRMS estime que l'évolution démographique de la Région ne peut se régler en divisant des maisons de maître qui relèvent du patrimoine bruxellois, à plus forte raison lorsqu'il s'agit de densifier l'intérieur d'îlot comme c'est le cas dans la présente demande à proximité directe de la maison Horta.

Si la CRMS encourage le demandeur à entreprendre des travaux pour améliorer la situation existante, elle demande de revoir le projet à la baisse et de renoncer à la densification projetée du bien qui implique par ailleurs plusieurs dérogations au RRU, Code civil et RCUZ : normes d'éclairage pour les pièces de vie au rez, +1 et +2, extension sur deux niveaux avec dépassement de 30 cm de chaque côté en façade arrière, châssis PVC blanc dérogeant au RCUZ.

Sur ce point, la CRMS encourage le maître d'ouvrage à envisager le changement des châssis en PVC par de nouveaux châssis en bois de qualité et à soumettre un projet de porte en bois, moulurée et mieux adaptée à la typologie de la façade conformément aux prescriptions du RCUZ. Elle suggère de s'inspirer de maisons de la même typologie en vue du remplacement de la porte d'entrée.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

C.c. : B.U.P. – D.M.S. : Mme M. Kreutz.