

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

B – 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 1167/2008-308 (corr. M. A. Lopez)
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.272/s.450
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Avenue du Roi, 82.
Extension (régularisation), transformation et subdivision d'une maison unifamiliale.

En réponse à votre lettre du 19 janvier 2009, en référence, reçue le 21 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 un 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°84) 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°84 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 construite sans autorisation par un propriétaire précédent déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (cfr. chapitre 2, section 1, article 4 : profondeur). Le maître de l'ouvrage pourrait donc être obligé de démolir l'annexe qui d'un point de vue légal n'existe pas. Toutefois, lors de l'achat de la maison, le maître de l'ouvrage a projeté de diviser la maison en deux appartements, soit un duplex (entresol + rez) et un triplex (1er, 2^e + combles). Si l'annexe était démolie, la surface projetée pour le duplex serait fortement réduite.

C'est pourquoi, le maître de l'ouvrage propose de démolir la partie de l'annexe qui n'est pas conforme au RRU et de procéder à la régularisation de la partie reconnue conforme pour permettre l'aménagement des deux chambres nécessaires pour le duplex.

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 qui devrait améliorer les conditions de logement en intérieur d'îlot et restituer l'autonomie de la parcelle, ce qui est positif.

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

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 (triplex).

Cette lucarne, qui serait identique à celle projetée au n°84, 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. (Mme M. Kreutz); A.A.T.L. – D.U.