



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Saint-Gilles
Service de l'Urbanisme
Place Van Meenen, 39
B - 1060 BRUXELLES

V/Réf. : PU2019-245 (corr. : Mme S. Frère)
N/Réf. : AA/KD/SGL20432_658_Charleroi_216
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 28-07-2020

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi, 216 (arch. A. Van Roelen).
Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement partiel de l'immeuble.
Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 19/06, reçu le 23/06/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 15/07/2020.

Le bien concerné par la demande est compris dans la zone de protection et la zone Unesco délimitées autour de la maison personnelle et l'atelier de l'architecte Victor Horta, sis rue Américaine, 23-25. Il forme un ensemble architectural d'inspiration néoclassique avec les n°210-212 et 218. L'ensemble est dû à l'architecte A. Van Roelen (1886 et 1888) et figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune de Saint-Gilles. Il est également soumis aux prescriptions du Règlement zoné de l'Hôtel communal de Saint-Gilles.



© Google maps

1/3

Projet

L'immeuble concerné fait partie d'un ensemble de quatre maisons dont les rez-de-chaussée (et caves surélevées) ont été réunis pour héberger des bureaux (331 m²). Les façades des rez-de-chaussée ont été éventrées et munies de vastes vitrines encadrées de menuiseries en aluminium et surmontées par une immense enseigne publicitaire (n^os 214-216). Ces espaces étant destinés à la location, la demande n'envisage pas, à ce jour, la réhabilitation des vitrines. Les niveaux du rez-de-chaussée et des caves ne sont donc pas concernés par la demande.

Pour rappel, la CMRS a récemment traité un projet de réaménagement visant le n^o218, contigu et quasi jumeau du bien en question (cf. avis du 13/05/2020).

La présente demande vise :

- Les étages +1 et +2 sont identiques et comportent trois pièces en enfilade. Le projet partage la pièce centrale entre une extension du séjour et la salle de bain. Ce vaste séjour demande dès lors une dérogation quant à l'insuffisance de la surface d'éclairage, puisqu'il n'est pas question d'augmenter la surface vitrée en façade avant.
- Le local destiné à la deuxième chambre à coucher (9 m²) du niveau +1 n'a qu'une hauteur de plafond de 2,43 m, ce qui implique une deuxième dérogation. Celui du +2 bénéficie d'une rehausse de sa couverture pour obtenir une hauteur sous plafond de 2,5m. Leurs fenêtres sont redimensionnées.
- Le troisième étage (combles) est traité en triplex. Le niveau bas comporte un seul local de 8 m² (bureau). Le niveau intermédiaire, une volée d'escalier plus haut, comporte les locaux de jour et une chambre (avec pièce d'eau). Le niveau haut comporte une chambre avec pièce d'eau.

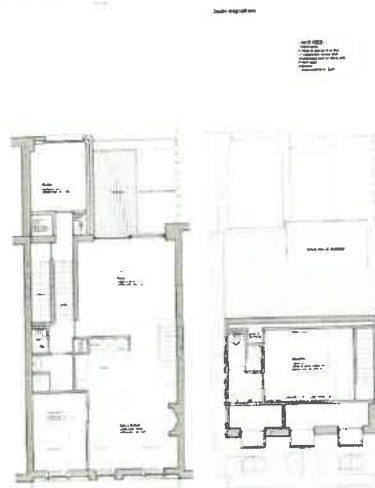
Remarques de la CRMS

En ce qui concerne les fenêtres de toiture, le Règlement zoné de l'Hôtel communal de Saint-Gilles relève que l'immeuble fait partie d'un « *ensemble architectural* » et qu'il s'agit donc d'y préserver les exigences générales du règlement et, en particulier, les caractéristiques constitutives de l'ensemble. Si les fenêtres de toit proposées dans l'axe des lucarnes sont conformes et acceptables, celles prévues plus près du faite demandent une dérogation. ***La CRMS ne souscrit pas à cette demande car l'intervention ne contribuerait pas à la mise en valeur de l'immeuble et de l'ensemble architectural auquel il appartient. Elle demande de renoncer à la deuxième série de velux prévus dans le haut du versant avant de la toiture et de privilégier l'éclairage des pièces depuis le versant arrière, le cas échéant.***

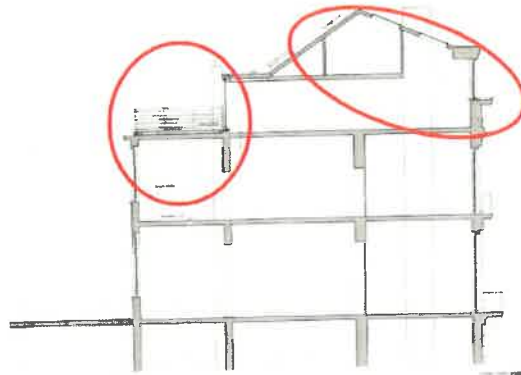
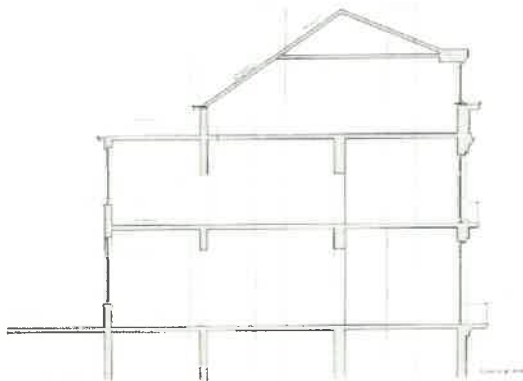


Façades avant et arrière : états existant et projeté (illustrations extraites du dossier)

En ce qui concerne l'étage des combles en façade arrière, la situation existante apparaissant sur l'élévation (voir illustration précédente) ne correspond pas à la photo jointe au dossier (voir ci-dessous) qui présente un large chien-assis. Le projet prévoit la refonte complète de ce chien-assis et son adaptation en terrasse. Cependant, le détail n'est pas clair. En plan, on observe le respect du Code civil (retrait de 1,9 m pour éviter les vues directes) mais en élévation, le garde-corps serait prolongé jusqu'au mitoyen (et/ou en recul devant la partie fixe du châssis pour la toiture plate dite non accessible ?). **La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement de la terrasse arrière qui sera peu visible vers et depuis la maison Horta en raison de la masse végétale qui les sépare. Elle demande toutefois de vérifier le fonctionnement réel de la terrasse et d'ajuster le placement du garde-corps pour s'assurer du respect de la distance de 1,90m du mitoyen.**



A gauche : façade arrière, à droite : plan projeté du +3/comble
(illustrations extraites du dossier)




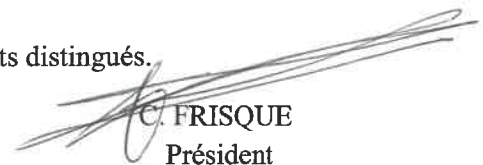
Coupe longitudinale : existante et projetée
(illustrations extraites du dossier)

La CRMS ne formule pas de remarques sur les autres aspects de la demande qui sollicitent des dérogations et qui relèvent davantage d'un examen urbanistique.

Enfin, elle invite la Commune à encourager le(s) propriétaire(s) de l'ensemble architectural (n°s 210 à 218) à se concerter pour envisager prochainement des travaux de requalification des façades du rez-de-chaussée pour rétablir la cohérence de l'ensemble qui est de très belle facture.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : M. Kreutz, H. Lelièvre ; BUP-DU : N. Pauwels, S. Lagrillière ; Commune : cdeblicck@stgilles.brussels, fvandermeulen@stgilles.brussels ; SCRMS : K. Depicker, M. Badard, crms@urban.brussels