

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/01/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Place des Bienfaiteurs, 31

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 4 logements, modifier le volume de toiture afin d'aménager un duplex sous combles et installer un escalier extérieur permettant d'accéder à une terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage, apporter des modifications à la façade à rue (modification du permis d'urbanisme 2015/154 du 26 janvier 2016)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale compris dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Monument aux Bienfaiteurs, Place des Bienfaiteurs - Classement comme Monument par Arrêté du 10/7/2008

situé le long du site inscrit à l'inventaire : Place des Bienfaiteurs

du 02/01/2023 au 16/01/2023

**ENQUETE :****REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements :
  - modifier le volume de toiture afin d'aménager un duplex sous combles (à la place d'un studio), en dérogation à l'art. 8 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (inclinaison terrasson de toiture supérieur à 30°),
  - installer un escalier extérieur permettant d'accéder à une terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - apporter des modifications à la façade à rue (remplacement de l'oeil de bœuf par deux fenêtres de toit) (modification du permis d'urbanisme 2015/154 du 26 janvier 2016) ;
2. Vu que cet immeuble, signé par les architectes A. STRUYVEN-GILSON et J. GILSON, date de 1911 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 4 avril 1911 visant à « construire une maison » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 26 janvier 2016 visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, supprimer un auvent, construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée surbaissé, effectuer des travaux structurels intérieurs et revoir leurs aménagements et apporter des modifications à la façade avant » ;
5. Vu la confirmation du 1<sup>er</sup> février 2019 attestant de l'existence de quatre logements ;
6. Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 4 octobre 2022 ;
7. Considérant que, dans cet avis, la CRMS estime que la surhausse du bien serait, telle que proposée, préjudiciable aux perspectives vers et depuis le site et le monument classés et porterait atteinte à la scénographie urbaine de la place ainsi qu'à l'intérêt intrinsèque de la maison ;
8. Considérant que, de plus, la surhausse et le percement d'un surnombre de fenêtres de toiture altère la cohérence et la lecture d'ensemble du bâti au pourtour de la place ; que le projet modifie la morphologie de la toiture existante et présente en façade avant une proportion architecturalement inadéquate et ne respectant pas les proportions d'une toiture à la mansard ;
9. Considérant que le nombre de logements dans cet immeuble est inchangé ;

10. Considérant que des sas sont installés entre les séjours et les chambres des niveaux RDC, R+1 et R+2 ; que les aménagements sont toujours conformes aux normes d'habitabilité et sont par conséquent exemptés de permis d'urbanisme ;
11. Considérant que la demande vise à transformer le studio aux 3<sup>ème</sup> étage et combles en un logement duplex 1 chambre ;
12. Considérant que cette modification se fait par l'augmentation du volume de toiture ; que le versant haut avant (terrasson) passe d'une inclinaison de 30° à 70° ;
13. Considérant que le bien possède encore un front bâti cohérent, dont le style oscille entre l'Art Nouveau et l'éclectisme ; que cette surélévation de la toiture créé un déséquilibre en façade avant, est dérogatoire et ne s'accorde pas avec la typologie du bâtiment ;
14. Considérant que la partie arrière de la toiture est également rehaussée pour créer un accès sur la toiture plate ;
15. Considérant qu'une terrasse et un escalier extérieur sont prévus au 3<sup>ème</sup> étage ;
16. Considérant que la terrasse déroge en hauteur et en profondeur au RRU en raison de sa position centrale en intérieur d'îlot ;
17. Considérant que, de plus, celle-ci porte atteinte à la quiétude des immeubles voisins étant donné la situation particulière de cet immeuble à l'angle de l'îlot et les vues intrusives générées ;
18. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'agrandissement de ce logement sous combles nécessite une forte augmentation du volume de toiture qui ne s'harmonise pas avec la façade avant ; que cela porte également préjudice à l'ensoleillement et à l'intimité des autres habitations et que par conséquent cette rehausse est inacceptable ;
19. Considérant que les châssis aux rez-de-chaussée surbaissés et 1<sup>er</sup> étage gauche sont remplacés pour retrouver les caractéristiques d'origine ;
20. Considérant que la demande prévoit également la suppression d'un œil-de-bœuf et l'ajout de deux fenêtres de toiture dans le brisis de la toiture ;
21. Considérant que ce remplacement ne permet plus de préserver le caractère et la typologie d'origine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rapprocher de la situation initiale et de rétablir une baie s'inspirant de l'œil-de-bœuf originel ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*