



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

**Commune de Schaerbeek**  
Service Urbanisme et Environnement  
**Monsieur Frédéric Nimal**  
**Echevin**  
Place Colignon, 1  
**B - 1030 BRUXELLES**

V/Réf. : PU/2022/167-022/031/FBK (corr. : Nguyen Phuong)

N/Réf. : AA/AH/SBK20300\_697\_PU\_Bienfaiteurs\_31

Annexe : //

Bruxelles, le 04/10/2022

**Objet :** SCHAERBEEK. Place des Bienfaiteurs, 31. Demande de permis d'urbanisme portant sur les travaux suivants : modifier le volume de toiture, aménager un duplex sous combles, installer un escalier extérieur pour accéder à une terrasse aménagée au 3ème étage, apporter des modifications à la façade a rue (modification du permis d'urbanisme 2015/154 du 26 janvier 2016).

**Avis de la CRMS**

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier reçu le 14/09/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 28/09/2022, concernant l'objet sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

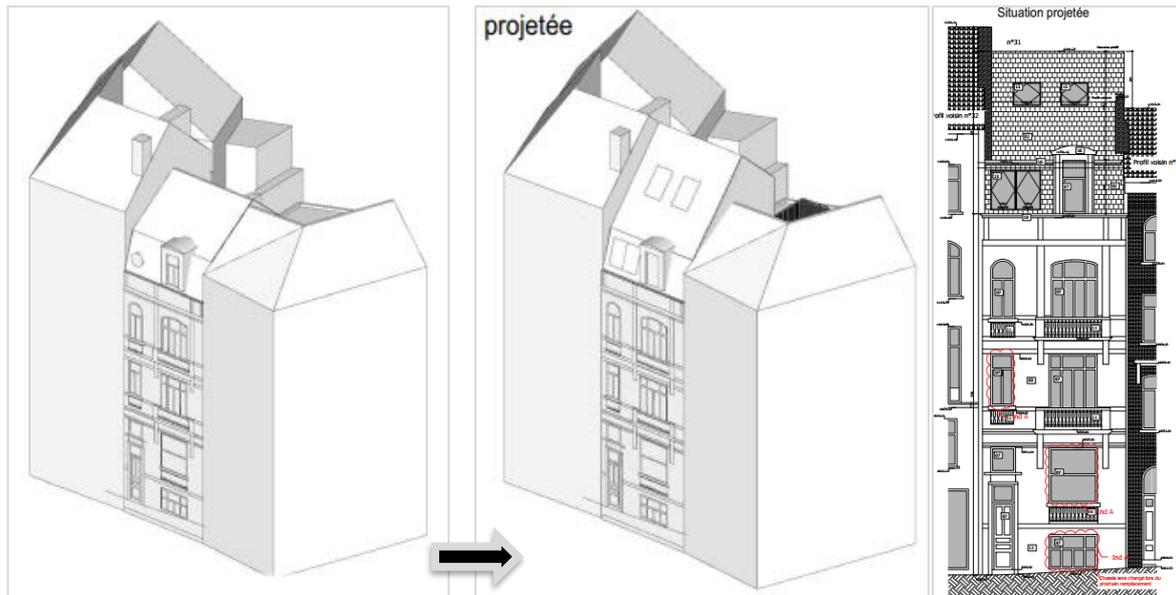
Ce projet concerne une maison de style éclectique située 31 place des Bienfaiteurs, réalisée en 1911 selon les plans des architectes A. Struyven-Gilson et J. Gilson. *Elle est comprise dans la zone de protection du monument aux Bienfaiteurs, classé avec ses abords comme monument et comme site par arrêté du 10/07/2008* (monument dû au sculpteur G. Devreese et l'architecte H. Jacobs, square aménagé par le paysagiste E. Galoppin). *Le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural.*



Implantation du bien © Brugis et © Streetview et état existant de la façade © Urban.brussels

Cette ancienne maison unifamiliale est aujourd'hui subdivisée en quatre logements. Elle compte trois étages sur un rez-de-chaussée semi-enterré et est surmontée d'une toiture mansardée intégrant une lucarne sous fronton courbe.

La demande porte sur le réaménagement et la mise aux normes des logements ainsi que sur l'augmentation du volume de la toiture pour permettre la création d'un duplex aux 3e/4e étages. Cet appartement disposerait d'une terrasse créée en toiture de l'annexe arrière, accessible par un nouvel escalier. Il serait éclairé par 8 nouvelles fenêtres de toiture, dont 2 placées côte à côte dans le brisis avant, à l'emplacement de l'œil-de-bœuf original aujourd'hui disparu.



*Axonométries de l'état existant et projeté et projet de façade à rue, documents joint à la demande*

### AVIS

***La CRMS rend un avis défavorable sur la demande. 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.***

Celle-ci appartient à un front bâti cohérent, dont le style oscille entre l'Art Nouveau et l'éclectisme, et bénéficie d'une grande visibilité grâce au recul offert par l'espace vert qui la précède. Mitoyenne à l'un des deux immeubles qui monumentalisent l'articulation de la place avec l'avenue Rogier (arch. M. Dechamps), la maison participe pleinement à la composition urbaine du lieu, ayant en grande partie conservé sa cohérence depuis son urbanisation au début du XXème siècle.



*Bâtiments d'angle à l'articulation de la place avec l'avenue Rogier © Delcape.net*

Au regard de ce contexte hautement patrimonial, la CRMS estime que la modification de volume proposée est inacceptable pour les raisons suivantes :

- . 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, en particulier le rapport avec les éléments de bâti voisins situés aux n° 30 et 32 ;
- . 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 ;
- . les plans prévoient un surnombre de fenêtres de toit, tant à l'avant qu'à l'arrière, peu articulées avec la logique de composition des façades. En particulier les deux vélux placés côte à côte sur le brisis sont inacceptables du point de vue architectural ;
- . la surhausse induit en intérieur d'îlot une surélévation peu maîtrisée et crée un nouveau pignon aveugle mitoyen au bâtiment voisin situé au numéro 30.

Afin de préserver la lecture d'ensemble de la place des Bienfaiteurs, la CRMS, qui encourage la rénovation des logements, demande de réorienter le projet vers un plus grand respect de la typologie et de la volumétrie existantes (une baie s'inspirant de l'œil de bœuf originel pourrait être rétablie dans le brisis de toiture).

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [cdegreef@urban.brussels](mailto:cdegreef@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [bnlemmens@urban.brussels](mailto:bnlemmens@urban.brussels) ;  
[tpetitjean@urban.brussels](mailto:tpetitjean@urban.brussels) ; [grobert@urban.brussels](mailto:grobert@urban.brussels) ; [urbanisme@1030.be](http://urbanisme@1030.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)