

**Commune de Forest**  
Service d'Urbanisme  
Rue du Curé, 2  
1190 Bruxelles

V/Réf : PU24085  
N/Réf. : GM/FRT2.83/s.421  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : FOREST. Avenue Besme 107-109. Réaffectation d'une maison en 3 bureaux et 8 logements

*Dossier traité par Mmes J. Vanoostenryck et F. De Waepenaere*

En réponse à votre demande qui nous est parvenue le 4 octobre 2007, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 17 octobre, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis défavorable***.

La demande concerne un hôtel de maître de 1932 de style Art Déco, dessiné par l'architecte Albert Callewaert (1888-1957). Lors d'une visite sur place, le 5 septembre dernier, la CRMS, tout comme les représentants de la DMS et de la Commune de Forest, a pu constater qu'il s'agit d'un hôtel qui présente un intérêt patrimonial exceptionnel et un état de conservation remarquable. Suite à cette visite, la Commission a décidé de proposer la totalité de la maison au classement. A cette fin, un courrier a été adressé à la Direction des Monuments et des Sites (lettre du 27/09/2007) et la CRMS espère que sa demande aboutira dans les meilleurs délais à l'ouverture de l'enquête préalable au classement. En effet, elle estime que l'immeuble en question figure parmi les rares témoins d'hôtels de maître Art Déco de la Région bruxelloise d'une telle qualité, ayant préservé toutes ses qualités spatiales et la quasi-totalité de ses finitions et décors d'origine. La commission le considère comme un immeuble emblématique qu'il y a lieu de préserver soigneusement dans tous ses aspects et de revaloriser à travers une réaffectation la plus adéquate possible.

La demande propose de réaffecter l'hôtel, composé de 3 étages sous combles, en 3 unités de bureaux et 8 unités de logement. ***Pour différentes raisons, la Commission ne peut pas souscrire à ce programme qui est extrêmement lourd et prévoit de lotir l'ensemble de l'hôtel de maître en petites unités indépendantes.*** Outre le fait que des transformations importantes

sont prévues pour réaliser ce programme, notamment en façade arrière et dans le sous-sol, ainsi qu'au niveau des combles, la Commission constate que les aménagements ne mettraient aucunement en valeur les qualités patrimoniales intrinsèques de l'immeuble.

En effet, si un effort a été consenti pour préserver les principaux décors existants, le **projet serait très dommageable pour la perception spatiale et l'organisation interne de la maison**. L'ajout de nombreuses cloisons et l'installation d'unités de cuisine et de salles de bain détruira les qualités spatiales d'un grand nombre de pièces, dont les plus belles de la maison (comme celles du 1<sup>e</sup> étage, côté rue). **Après la réalisation des interventions projetées, l'encombrement spatial du nouvel aménagement rendra impossible dorénavant toute perception de la fluidité des espaces**. En outre, le système distributif d'origine sera fortement perturbé par le déplacement de l'ascenseur et la suppression de l'entrée secondaire, ce qui n'est pas acceptable. **La Commission demande, dès lors, de réétudier le projet en mettant mieux en valeur la fluidité spatiale et l'articulation des pièces**. Elle souligne que dans ce type d'architecture, la qualité des espaces et l'organisation interne jouent un rôle aussi déterminant que les finitions et la qualité des matériaux mis en oeuvre.

La Commission attire également l'attention sur une autre problématique qui ne semble pas être étudiée de manière approfondie au stade actuel du dossier, et dont l'impact risque d'être important, **à savoir l'impact sur les décors et les finitions des techniques spéciales nécessaires pour réaliser le programme et de la mise en conformité du bâtiment aux normes de la protection contre les incendies**. En effet, la multiplication des cuisines, des équipements sanitaires, des installations d'électricité et de chauffage nécessiteraient la mise en oeuvre de nombreux gainages et tuyaux qui risquent d'entamer les décors. Les interventions pour rendre les menuiseries existantes RF pourraient avoir, à leur tour, un impact très négatif sur ces éléments.

Enfin, la CRMS ne peut souscrire aux transformations lourdes qui sont prévues en façade arrière, à savoir la création d'une cour anglaise fermée par un vitrage sur deux niveaux. Ceci modifierait de manière importante l'aspect de la façade arrière et romprait avec le jeu caractéristique des terrasses ouvertes/couvertes. Elle s'oppose également à la modification importante de la volumétrie des toitures dans le but de pouvoir exploiter cet étage pour un grand logement (3 chambres).

Pour conclure, la CRMS estime que **le programme devrait être prioritairement revu à la baisse. Au lieu d'un lotissement en petites unités, la CRMS estime qu'il y a lieu de travailler plutôt par étage et de réduire, en tout état de cause, fortement le nombre de logements**. Elle insiste également pour **conserver au maximum le système de distribution d'origine** et pour ne pas condamner l'ascenseur, ni l'aéra, qui joue un rôle important dans l'éclairage et la ventilation du bâtiment. Afin de conserver également une flexibilité dans l'utilisation future de l'hôtel de maître, il y a lieu, en outre, de conserver l'entrée secondaire et sa liaison directe au niveau du rez-de-chaussée avec l'escalier situé dans la partie arrière de l'hôtel. **Enfin, la Commission demande de préserver au maximum les qualités spatiales des différentes pièces, tous comme leurs décors, et de les occuper de manière à préserver et à mettre en valeur leur volumétrie et leurs proportions**. Une attention particulière devrait également être portée à l'installation des techniques spéciales qui ne pourraient, en aucun cas, entamer les décors et les finitions d'origine.

La Commission se tient à la disposition de la Commune de Forest, ainsi que du maître de l'ouvrage et de l'auteur de projet pour apporter son aide dans une réflexion qui permettra de faire revivre et de mettre en valeur toutes les caractéristiques de ce témoin exceptionnel de l'architecture Art Déco à Bruxelles.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. STEGEN  
Vice-Président

c.c. A.A.T.L. - D.M.S. (Fr. Cordier) et D.U. (V. Henry)