



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

Commune de Forest
Service Urbanisme-Environnement
Monsieur MUGABO Alain
Chaussée de Bruxelles, 112
B - 1190 BRUXELLES

V/Réf. : PU 27839 (corr. : TSHIBANGU Kabuya)
N/Réf. : AA/MB/FRT20192_687_PU_Av_du_Roi_177
Annexe : //

Bruxelles, le 21/03/2022

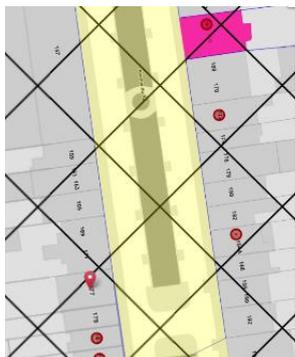
Objet : FOREST. Avenue du Roi 177
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rehausse de l'immeuble de 4 niveaux,
l'augmentation du nombre de logements de 1 à 5 et la création d'une cour anglaise

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 07/03/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 16/03/2022.

Le bien est compris dans la zone de protection d'une maison de maître classée de type 'Beaux-Arts' sis Av du Roi n°166. Il est aussi situé en ZICHEE et le long d'un axe structurant au PRAS.



Situation Brugis



La maison de maître Beaux-arts classée. Photo CRMS



Le bâtiment prévu à la rehausse. Photo CRMS

Historique et description du bien



Vue panoramique de l'avenue du Roi avec le n°177 au centre. Photo CRMS.



Photo des décors intérieur du rez-de chaussée.
Image tirée du dossier de demande

Le bâtiment existant est marqué par un socle en pierre bleue et une façade en pierre de taille avec plusieurs éléments d'ornementation au niveau des linteaux de fenêtre du balcon et de la porte d'entrée. Il est couronné par une colonnade en pierre. A l'intérieur, certaines pièces ont gardé leurs décorations.

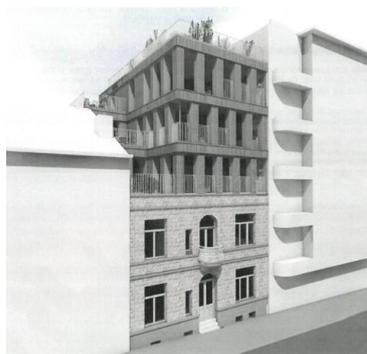
1/2

Analyse de la demande

Le projet vise la création d'une rehausse de 4 niveaux sur la toiture de l'immeuble existant. Le nouveau volume est conçu en différents paliers de façon à être +/- 3 m plus haut que le voisin de gauche et +/- 3 m plus bas que le voisin de droite. La nouvelle façade serait revêtue d'un 'bardage bois' et équipée de châssis en aluminium. En toiture, un cabanon en béton, prolongé d'une verrière/véranda, est prévu pour accueillir l'ascenseur desservant la toiture-terrasse. A l'intérieur, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont réaménagés pour accueillir un triplex. À l'arrière, une cour anglaise est aménagée au sous-sol pour donner accès au jardin



L'immeuble actuel. Photo CRMS



Situation projetée en façade avant. tirée du dossier.



Situation projetée en façade arrière. Image tirée du dossier.

Avis

Outre que la CRMS s'interroge sur la faisabilité du projet en termes de stabilité (surtout que la rehausse prévue ne se situe pas à l'aplomb de l'immeuble existant), elle juge le nouveau volume écrasant et particulièrement mal intégré. Tant au niveau des proportions, que de la forme et de la matérialisation, le juste équilibre qui devrait permettre un dialogue subtil et de qualité entre architecture ancienne et nouvelles interventions n'est pas atteint. Les deux parties sont pensées indépendamment l'une de l'autre et la hiérarchie entre les deux volumes n'est pas respectée, ce qui crée un ensemble peu harmonieux et déséquilibré. Le cabanon en béton/véranda en toiture ne suit pas non plus la logique de la nouvelle façade et constitue un élément "étranger". La CRMS recommande une révision profonde du projet, qui devrait sans doute s'assortir d'une révision à la baisse du nouveau volume et d'une réévaluation de la composition. En intérieur, au rez-de-chaussée, la CRMS suggère de maintenir la typologie des pièces en enfilade et de conserver / récupérer au maximum les décorations en bois existantes. La création de la cour anglaise n'appelle pas de remarques particulières.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président f. f.

c.c. : mllclef@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; aleussier@urban.brussels ;
acoppieters@urban.brussels ; urbanisme@forest.brussels ; ktshibangu@forest.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels