



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\_692\_PU\_Av\_du\_Roi\_177  
Annexe : //

Bruxelles, le 29/06/2022

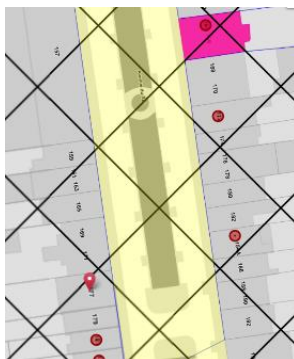
**Objet :** FOREST. Avenue du Roi 177  
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rehausse de l'immeuble de 4 niveaux,  
l'augmentation du nombre de logements de 1 à 5 et la création d'une cour anglaise

**Avis de la CRMS**

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 13/06/2022, nous vous communiquons *l'avis favorable sous réserve* formulé par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2022.

*Le bien est compris dans la zone de protection d'une maison de maître classée de type 'Beaux-Arts' sise 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 balustrade en pierre. A l'intérieur, certaines pièces présentent des décors d'origine.

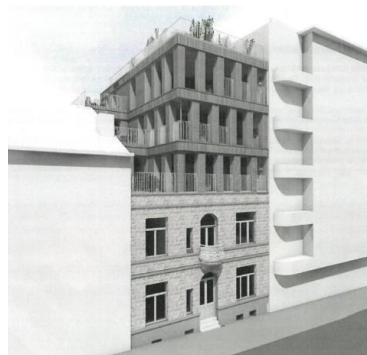
### Historique & analyse de la demande

La CRMS déjà émis un avis sur une version précédente du projet lors de sa séance du 16/03/2022. Le projet visait alors une rehausse de 4 niveaux sur la toiture de l'immeuble existant. Le nouveau volume était 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 était revêtue d'un bardage bois et équipée de châssis en aluminium. En toiture, un cabanon en béton, prolongé d'une verrière/véranda, était prévu pour accueillir l'ascenseur desservant la toiture-terrasse.

La CRMS avait émis de profondes réserves sur cette mouture du projet car elle doutait de la faisabilité du projet en termes de stabilité et jugeait le nouveau volume écrasant et particulièrement mal intégré. Elle recommandait une révision profonde du projet tout en diminuant la hauteur du nouveau volume et en réétudiant sa composition<sup>1</sup>.



*L'immeuble actuel. Photo CRMS*



*Situation projetée en façade avant.  
Version vue en mars 2022*

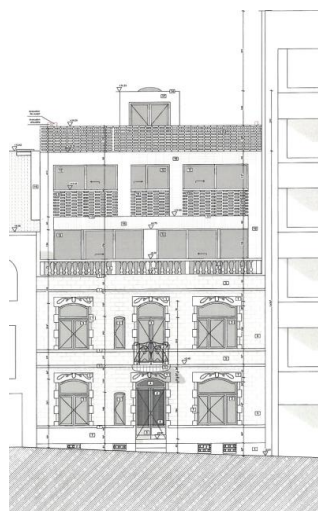


*Situation projetée en façade arrière.  
Version vue en mars 2022*

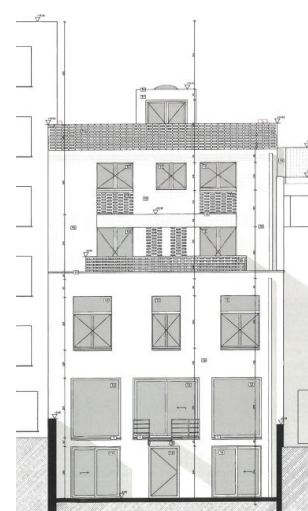
La nouvelle version du projet vise une rehausse de deux niveaux. En façade avant, le nouveau volume est recouvert d'un parement en brique claire (ajouré au niveau des garde-corps), et équipé de châssis en aluminium. En toiture, un édicule surmonte la cage d'ascenseur permettant d'accéder à un potager collectif. Contrairement à la version précédente, la balustrade en pierre présente sur le bâtiment existant est conservée. Le programme comprend 1 triplex (au -1, rez-de-chaussée et une partie du +1), et 5 appartements une chambre (un dans l'autre partie du +1, deux au +2 et deux au +3).



*Situation projetée en façade avant. Photomontage*



*Élévation projetée en façade avant.  
Images extraites du dossier de demande*



*Élévation projetée en façade arrière.*

<sup>1</sup> L'intégralité de cet avis est consultable en ligne sur le site web de la CRMS : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/687/FRT20192\\_687\\_PU\\_Av\\_du\\_Roi\\_177.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/687/FRT20192_687_PU_Av_du_Roi_177.pdf)

## Avis

Au niveau des proportions et de la volumétrie, la CRMS juge le nouveau projet beaucoup mieux intégré dans son environnement urbain et mieux équilibré par rapport au bien existant. Son impact sur le bien classé (qui se trouve à une distance de +/- 120m) serait négligeable. Dès lors la CRMS émet un avis favorable tout en formulant les remarques suivantes sur certains aspects:

- Au +3 la façade de la rehausse prend en considération la disposition des travées du bâtiment existant ; il serait préférable de retrouver une disposition similaire pour les baies du niveau +2 ;
- les claustras en briques constitueraient un élément 'étrange' dans la nouvelle façade. Au niveau +3 ils risquent par ailleurs d'avoir un impact négatif sur les vues vers l'extérieur ;
- A l'intérieur, la nouvelle proposition maintient la cage d'escalier centrale ce qui permet de conserver en grande partie l'agencement des pièces d'origine. La CRMS encourage le demandeur de conserver aussi les décors existants qui semblent être qualitatifs.

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [mlleclef@urban.brussels](mailto:mlleclef@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [aleussier@urban.brussels](mailto:aleussier@urban.brussels) ;  
[acoppieters@urban.brussels](mailto:acoppieters@urban.brussels) ; [urbanisme@forest.brussels](mailto:urbanisme@forest.brussels) ; [ktshibangu@forest.brussels](mailto:ktshibangu@forest.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ;  
[crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels)