



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 26929** (corr. : *SIMSEK Cemile*)
N/Réf. : **AA/MB/FRT20195_693_PU_Brugmann_185**
Annexe : //

Bruxelles, le 20/07/2022

Objet : FOREST. Avenue Brugmann 185

Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de la façade à rue, la mise en conformité du nombre de logements et la réalisation de terrasses au rez-de-chaussée et au 1^{er}

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 01/07/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 13/07/2022.

Le bien est repris dans la zone de protection d'un ensemble de 3 maisons Art-Nouveau sises Avenue Molière 177 (classée par AG du 28/06/2001), Il est aussi inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural



Situation Brugis



Vue de l'entrée de l'immeuble avec les biens classés en arrière-plan. ©Google Street View

Historique et description du bien

Le bien est une maison bourgeoise de style éclectique conçue par l'architecte Alexandre Desruelles en 1906. Elle fait partie d'une rangée homogène de maisons, du n° 175 au n° 187. Outre son intérêt architectural, cette maison s'inscrit dans un ensemble de bâtiments similaires (style, type, matériaux et du même auteur), qui possède, par sa cohérence et son homogénéité, une valeur urbanistique. Depuis 1994, la baie principale du rez-de-chaussée est défigurée par l'installation d'une façade de magasin.



Vue de l'immeuble en 2021

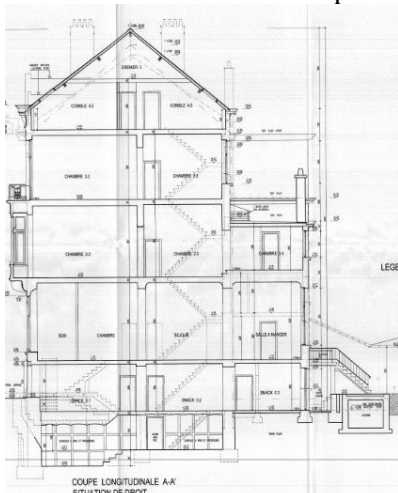


Vue de l'ensemble homogène formés par les immeubles n° 175 à 187
Images ©Google Street View

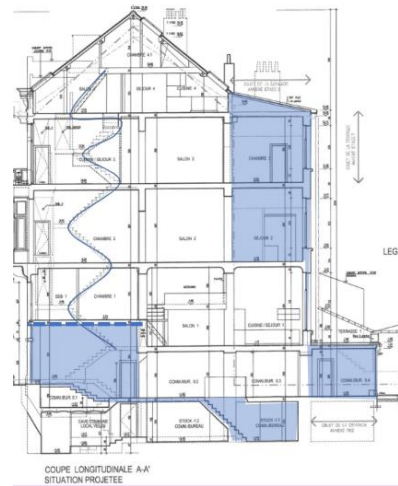
Analyse de la demande

La demande vise à régulariser la situation existante et à transformer une partie de la façade avant. Les régularisations demandées sont les suivantes :

- la modification du nombre de logements (4 appartements) ;
- la construction d'une annexe au troisième étage ;
- la construction d'une annexe au rez-de-chaussée pour agrandir le magasin (snack-bar) ;
- la construction d'une terrasse au premier étage sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- la modification du jardin ;
- une modification de la distribution des planchers (suppression de certains planchers intermédiaires, changement partiel du niveau du premier étage, déplacement de l'escalier et création d'une mezzanine au premier étage) ;

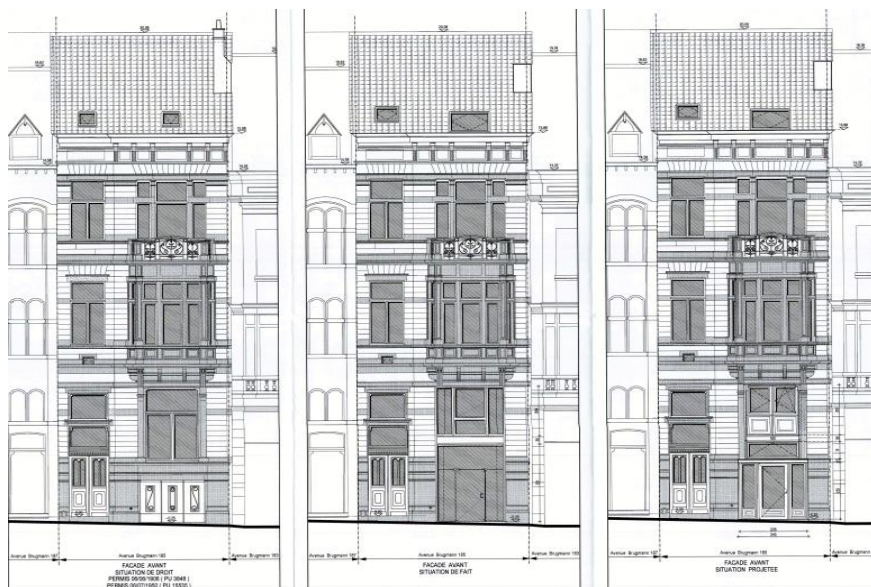


Coupe. Situation de droit



Coupe situation de fait.

Elle vise aussi la transformation d'une partie de la façade avant, au niveau de la travée droite au rez-de-chaussée et premier étage. Le demandeur propose une nouvelle composition de façade - qui permet également de conserver la nouvelle configuration intérieure suite à la modification de la distribution des planchers (cf. coupe supra) - en utilisant des matériaux déjà présents (pierre bleue et bois). Les nouvelles menuiseries seraient réalisées en bois avec des profils "à l'ancienne". En ce qui concerne la nouvelle fenêtre du +1, les deux éléments latéraux en pierre bleue seront entièrement nouveaux.



Situation de droit (1950)

Situation de fait.

Situation projetée.

Images tirées du dossier de demande

Avis de la CRMS

En préambule, la CRMS ne peut que regretter les interventions en façade avant et les changements de niveau intervenus dans les pièces avant, à rue. Dans la mesure où l'affectation commerciale est régulière, alors que les modifications apportées en façade ne le sont pas, il est difficile désormais de revenir à une situation cohérente. Une proposition 'historicisante' paraît en tous les cas peu appropriée, car un retour à une situation historique n'est pas compatible avec les nouveaux niveaux de plancher. Revenir à une situation proche de l'état de 1906 impliquerait, quant à elle, le rétablissement des niveaux de planchers d'origine, ce qui n'est pas compatible avec l'affectation commerciale, régulière.

Dans ce contexte particulier, la CRMS recommande de recourir à une proposition contemporaine sobre et soignée. Par souci d'intégration, elle insiste toutefois pour que la composition soit harmonieuse et que les nouveaux châssis et éléments de parement soient sobres et élégants, les détails soignés et les matériaux de belle facture. L'immeuble, outre sa qualité architecturale, se situe en effet dans une *zone de protection d'un ensemble de 3 maisons Art-Nouveau*. La CRMS ne formule, par ailleurs, pas de remarques particulières sur les autres interventions demandées en façade arrière et à l'intérieur, sans impact sur la zone de protection.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

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