



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

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

Bruxelles, le 07/12/2022

N/Réf. : **FRT20192\_700\_PU**  
Gest. : **XX/XX**  
V/Réf. : **PU 27839**  
Corr: **Haddad-Sebban Déborah**  
NOVA : **07/AFD/1820469**

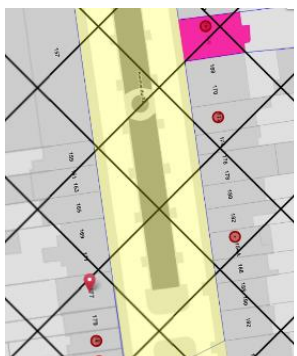
**FOREST. Avenue du Roi, 177 (arch. Xxx)**  
(= limite ZP Hôtel de maître Beaux-Arts et son jardin (maison d'A. Vandekerckhove)  
**PERMIS D'URBANISME : Rehausser l'immeuble de 2 niveaux, modifier le nombre de logements de 1 à 5 et mettre en conformité la création d'une cour anglaise**

**Avis de la CRMS**

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 15/11/2022, reçu le 18/11/2022, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 30/11/2022, concernant la demande sous rubrique.

*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*



*Vue sur le bien classé. Photo CRMS*



*Vue sur l'immeuble rehaussé. Photo CRMS*



*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 de la demande

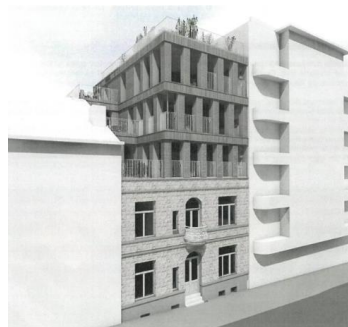
La CRMS a déjà émis deux avis sur des versions précédentes du projet de rehausse :

La première version, vue lors de sa séance du 16/03/2022, 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, 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 réévaluant sa composition<sup>1</sup>.



*L'immeuble actuel. Photo CRMS*



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



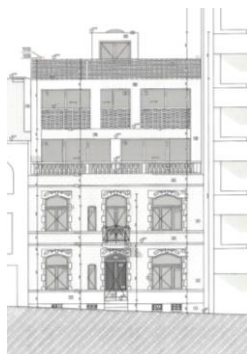
*Situation projetée en façade arrière.  
Version vue en mars 2022*

Une seconde version, vue lors de sa séance du 22/06/2022, proposait, quant à elle, une rehausse de deux niveaux. En façade avant, le nouveau volume était recouvert d'un parement en brique claire (ajouré au niveau des garde-corps), et équipé de châssis en aluminium. En toiture, un édicule surmontait 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 était conservée. Le programme comprenait 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).

La CRMS avait jugé le projet mieux intégré dans son environnement urbain et mieux équilibré par rapport au bien existant, l'impact sur le bien classé étant négligeable. Elle avait cependant formulé des remarques sur la disposition des travées de la rehausse, qu'elle suggérait de disposer selon les travées du bâtiment existant, et formulé une remarque sur les claustras en briques rendant la composition de la rehausse étrange. Elle avait en outre formulé le souhait de conserver les décors existants de qualité<sup>2</sup>.



*Situation projetée vue en juin 2022*



*Façade avant projetée vue en juin 2022  
Images archives CRMS*



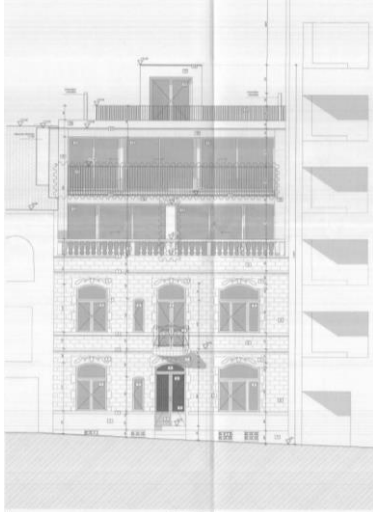
*Façade arrière projetée vue en juin 2022*

<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)

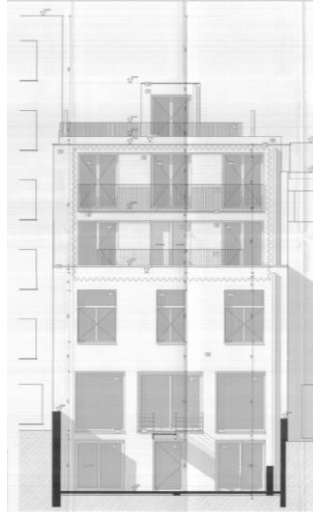
<sup>2</sup> L'intégralité de cet avis est consultable en ligne sur le site web de la CRMS : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/692/FRT20192\\_692\\_PU\\_Av\\_du\\_Roi\\_177.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/692/FRT20192_692_PU_Av_du_Roi_177.pdf)

## Nouvelle demande

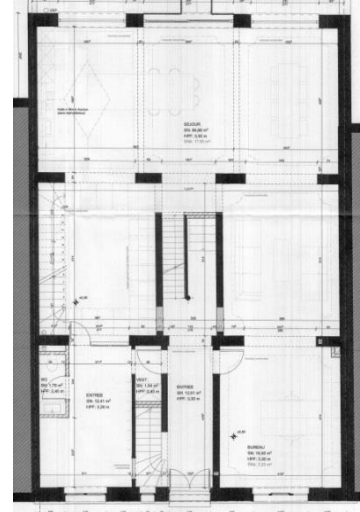
Cette troisième version propose une rehausse de deux niveaux et un programme identique. En façade avant, la disposition des baies du +3 est revue, sans se baser sur les baies du bâtiment existant. Les matériaux de parement passent de briques claires à bardage métallique noir. La couleur des menuiseries et de l'enduit de l'édicule en toiture est également noire. Les claustras en briques sont abandonnés au profit de garde-corps métalliques noirs. A l'intérieur, un percement d'un escalier vers le 1<sup>er</sup> étage est projeté dans la pièce centrale du rez-de-chaussée de la travée de gauche.



Façade avant. Élévation projetée  
Images extraites du dossier de demande.



Façade arrière. Élévation projetée



Plan du rez-de-chaussée projeté

## Avis de la CRMS

La CRMS regrette de constater que cette nouvelle variante du projet n'est toujours pas satisfaisante sur le plan du juste équilibre entre l'existant et le neuf. Plusieurs remarques formulées précédemment n'ont pas été suivies d'effets concluant. L'intervention reste disproportionnée et peu équilibrée et peu subtile par rapport au bâtiment existant, notamment dans sa composition et avec l'édicule de sortie en toiture. La CRMS s'interroge sur le bienfondé de poursuivre le projet dans la direction actuelle et suggère de revoir le projet dans son intégralité.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. : [mleclef@urban.brussels](mailto:mleclef@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) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advis@urban.brussels](mailto:urban_avis.advis@urban.brussels) ; [dhaddad@forest.brussels](mailto:dhaddad@forest.brussels)