

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

Bruxelles, le 20/01/2026

N/Réf. : FRT20231_753_PU
Gest. : KD/MLL
V/Réf. : PU 28968
Corr. : Antoine Dieter
NOVA : 07/PU/1983341

FOREST. Avenue Brugmann, 183
(= partiellement en zone de protection d'un ensemble classé de 3 maisons Art Nouveau situé avenue Molière, 177 / Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : modifier le nombre de logements de 1 à 3 dont 1 triplex et 1 duplex, construire une lucarne arrière, modifier la façade avant (châssis), et mettre en conformité la construction d'un garage et d'un abri vélos en intérieur d'îlot

Avis de la CRMS

Monsieur l'Échevin,

En réponse à votre courrier du 22/12/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 14/01/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis, élévation originelle de 1904 (ACF/urb. 3444), transformation de 1924 (AF/Urb. 8282) et vue actuelle (extrait du dossier)

CONTEXTE ET DEMANDE

La demande concerne un hôtel particulier de style éclectique datant de 1904 et transformé en 1924. Il est repris à l'inventaire légal des Monuments et des Sites de la Région de Bruxelles-Capitale¹. Il se situe partiellement dans la zone de protection de l'ensemble classé de trois maisons Art nouveau situées avenue Molière, 177.

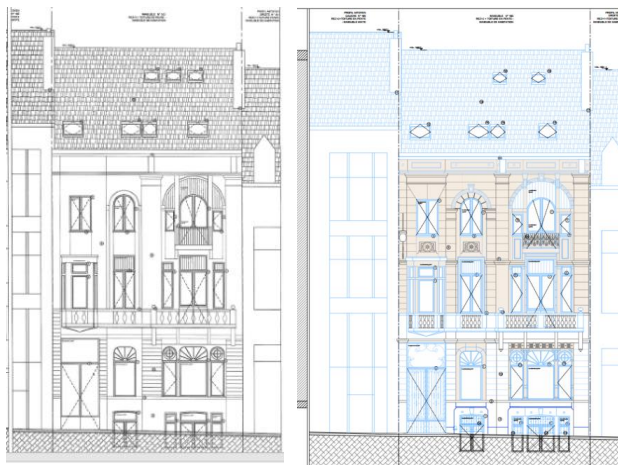
Le projet vise à modifier le nombre de logements de 1 à 3 (dont 1 triplex et 1 duplex), à modifier la façade avant, à construire une lucarne arrière et à mettre en conformité la construction d'un garage et d'un abri pour vélos en intérieur d'îlot. Le projet a fait l'objet d'un premier projet sur lequel la CRMS n'a pas été interrogée.

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Forest/Avenue_Brugmann/183/36766

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, le projet n'a pas d'impact sur les vues vers et depuis l'ensemble classé Art nouveau car l'ensemble des interventions sont projetées en intérieur d'îlot et à l'intérieur du bien. Cependant, celui-ci présente une haute valeur patrimoniale et demeure, dans une large mesure, préservé depuis sa transformation en 1924, ce que le projet demandé s'attache à respecter à travers une approche qualitative. Les espaces les plus remarquables ainsi que les décors d'origine font en effet l'objet d'une attention particulière.

Néanmoins, plusieurs interrogations subsistent sur l'impact des mises aux normes, non documentées dans le dossier. La Commission insiste pour que les aménagements et les modifications qui découleraient de la division projetée de la maison unifamiliale - en particulier ceux liés au respect des normes applicables au compartimentage en plusieurs logements - , garantissent la conservation de l'ensemble des éléments présentant une valeur patrimoniale (portes, planchers, plafonds moulurés, cheminées, etc.), ainsi que leur restauration dans les règles de l'art le cas échéant. En l'absence d'informations précises dans le dossier quant aux dispositifs techniques envisagés pour répondre aux exigences du SIAMU, la CRMS n'est pas en mesure d'évaluer en connaissance de cause l'impact de ces interventions sur le patrimoine intérieur.

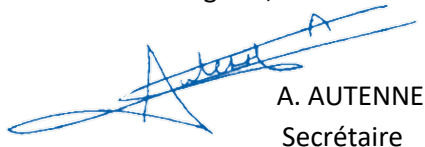


Situation existante de fait et situation projetée (extraits du dossier)

Par ailleurs, la question de la restauration de la façade principale n'est pas abordée dans le dossier alors que l'objet de la demande mentionne des modifications (dont l'ajout de velux). La façade appelle pourtant une attention particulière, tant en ce qui concerne la restauration proprement dite que la conservation des châssis existants, qui sont de très belle facture (d'origine ?). Le projet prévoit-il de les restaurer ou de les remplacer à l'identique ? A cet égard, la signification des indications en bleu figurant sur les documents graphiques joints à la présente demande mérite d'être clarifiée. En tout état de cause, la Commission demande de privilégier la conservation des châssis actuels (s'ils sont bien d'origine) à leur remplacement éventuel, et de les adapter si nécessaire pour améliorer leurs performances énergétiques. Elle recommande en outre un sondage stratigraphique pour déterminer la couleur d'origine des châssis et d'opter pour une mise en peinture conforme à celle-ci.

Enfin, la CRMS n'émet pas d'objection quant à l'installation projetée d'une lucarne en toiture arrière. En revanche, si la question du garage et de l'abri à vélos en intérieur d'îlot ne porte pas atteinte aux maisons classées (côté Brugmann) et relève d'un examen urbanistique, la CRMS déplore le piètre état du jardin, particulièrement peu valorisant eu égard à la qualité du bien.

Veuillez agréer, Monsieur l'Échevin, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: mlleclef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urbanisme@forest.brussels ; dantoine@forest.brussels