

COMMUNE DE FOREST
M. Luis MASSE
Rue du Curé, 2
1190 BRUXELLES

V/Réf : PU25477
N/Réf. : AVL/CC/FRT-103/s. 541
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objets : FOREST. Avenue Molière, 104. Extension en toiture et réaménagement du 2^e étage
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Correspondant : Luis Masse)

En réponse à votre lettre du 22 juillet 2013 sous référence, réceptionnée le 24 juillet, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en séance du 21 août 2013, concernant le projet.

Contexte et demande

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection du n°151 de la même avenue, due à J.-B. Dewin et classé comme monument par arrêté du 08/11/2007. Il est également situé en face de l'hôtel Philipot, situé au n°155 de l'avenue. Il s'agit de la maison personnelle et de l'atelier de l'architecte Jules Brunfaut.

Le bâtiment a été visité alors qu'il faisait l'objet d'une réflexion sur un agrandissement potentiel au rez-de-chaussée et son intérêt a été confirmé à cette occasion.

La présente demande porte sur la surélévation de la toiture, ce qui avait été plutôt écarté lors de l'examen de la demande précédente.

Le bâtiment est occupé par du bureau du sous-sol au 1^{er} étage et par du logement dans la partie supérieure de l'immeuble (2^e étage et combles).

La demande porte sur l'augmentation du volume habitable via la surhausse de la toiture de manière à retrouver un plateau complet de logement comprenant hall, salle à manger, salon, cuisine et terrasse (le 2^e étage étant exclusivement reconvertis en chambres et salles d'eau).

Le principe qui sous-tend la demande est de ne pas modifier le corps principal de la bâtisse mais de n'intervenir que sur la toiture. La façade serait inchangée jusqu'à la corniche. Au-dessus de celle-ci, une balustrade en béton serait installée et des fenêtres s'inscriraient dans le rythme des travées existantes. Un toit serait reconstruit « à la française ». Le brisis serait revêtu d'ardoises et le terrasson de zinc. A noter que l'inclinaison du brisis serait presque nulle, le toit étant quasi une paroi verticale. Les fenêtres indiquées comme des lucarnes seraient des grandes baies qui s'apparenteraient à des portes fenêtres.

Avis de la CRMS

Le principe de la rehausse ne semble pas à écarter à tout prix mais l'ampleur de la proposition et son développement tant à rue que côté jardin sont excessifs. Les élévations du nouvel étage attestent son importante disproportion par rapport aux étages sous-jacents et aux façades existantes. Elles en modifient l'équilibre, cela notamment par le fait que le nouveau volume s'articule sur un étage déjà en attique.

Le projet devrait être fortement revu à la baisse de ce point de vue selon les recommandations énoncées ci-dessous.

Côté rue

Il faudrait conférer une réelle inclinaison au brisis afin d'adoucir l'articulation de l'étage en toiture avec la façade (se rapprocher du profil du numéro 102 indiqué sur la coupe).

La hauteur du brisis (2, 85m) devrait être réduite d'une cinquantaine de cm. Il en va de même des nouvelles baies dont la hauteur devrait également être sensiblement diminuée (d'une cinquantaine de cm au moins).

La balustrade en béton telle que proposée n'est, par ailleurs, pas appropriée car son expression pourrait prêter à confusion et laisser croire qu'il s'agit un élément d'origine (le modèle des balustres est copié sur celui des garde-corps des fenêtres de l'immeuble). Il serait plus pertinent de placer une balustrade moins haute, plus discrète et légère d'aspect (en métal peint ?) en léger retrait par rapport à la coupe. Ces modifications, qui ne remettent pas en cause le projet (très légère diminution de volume vers la rue), permettraient de mieux intégrer le nouveau volume sur l'existant.

Côté jardin

La façade arrière existante est de belle composition, sobre et équilibrée.

L'étage sous comble en façade arrière serait principalement construit en recul, derrière une terrasse mais le plan d'élévation ne rend pas l'effet réel et le dessin est confus : coupes et élévation ne concordent pas.

Cette surélévation forme deux registres au-dessus de la corniche, dont un étage en attique très irrégulier, composé de pans de toitures inclinées, d'une partie en retrait et d'un mur percé de deux baies.

L'articulation de cette surélévation avec la façade arrière est assez peu étudiée et maladroite. L'impression qui en résultera sera celle d'un étage sur corniche d'aspect chaotique, couronné par une balustrade incomplète. La coupe AA censée figurer un pan de toiture incliné ne montre pas cet élément. Le pan incliné est-il interrompu (à droite en élévation) par une dalle entre les niveaux ?

En tout état de cause, la Commission estime que l'expression choisie pour le surhaussement n'est pas compatible avec la façade arrière très simple et sobre et qu'elle devrait être revue. Celui-ci devrait être conçu dans un souci de plus grande cohérence avec les étages inférieurs.

Dans la partie supérieure, les baies sont également trop hautes comme en façade avant et il conviendrait également de les réduire d'une cinquantaine de centimètres, ce qui devrait les mettre à même hauteur que les portes ouvrants sur la terrasse du jardin.

Dans le sens de ce qui précède, le projet devrait proposer une composition d'attique plus simple, en maçonnerie, avec baies régulières et couronné d'une rive (ou d'une deuxième corniche) mieux proportionnée et en recul de la balustrade (d'une vingtaine de cm ?).

A noter ici également que les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie du projet.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M. J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Sam PLOMPEN
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY