

**COMMUNE DE FOREST**  
**Service de l'Urbanisme**  
Chaussée de Bruxelles, 112  
**B – 1190 BRUXELLES**

V/Réf : pu26132 (corr. Mme M. Fryns)  
N/Réf. : AVL/JMB/FRT-2.133/s.580  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

**Objet :** FOREST. Avenue Molière, 124.  
Transformation et rénovation.

En réponse à votre lettre du 17 novembre 2015 sous référence, reçue le 18 novembre, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 9 décembre 2015.

Le projet concerne une maison mitoyenne unifamiliale (rez+4) due à l'architecte Alfred Nyst (1925) d'inspiration Art-déco. Elle est située dans la zone de protection de l'immeuble d'angle sis avenue Molière 124 et avenue Brugmann 176. La demande vise à la rénovation, la transformation et l'extension du bien.

**Description du projet.**

Le projet porte sur plusieurs aspects liés à la configuration de la maison.

-La maison présente quatre pièces en enfilade sur 20m de profondeur, du -1 au +3. Les pièces centrales étant enclavées, des puits de lumière ou d'air permettaient de leur apporter de la lumière à travers des dispositifs très qualitatifs. Le projet prévoit d'évider une partie de la troisième pièce du +1 au +3 afin d'apporter de la lumière au niveau de vie (+1) et d'éclairer le noyau de distribution verticale.

-L'installation d'un ascenseur à la place de l'office et monte-plats, desservant tous les niveaux à côté de la cage d'escalier dans la troisième pièce en enfilade.

-L'obturation du passage cocher, menant aux deux emplacements de parking situés dans le bâtiment en fond de parcelle. Cette disposition, très caractéristique de la typologie des hôtels de maître, présente, selon la note explicative, deux inconvénients majeurs : celui de traverser le jardin avec les véhicules et pour se rendre au logement de fonction prévu à l'étage du bâtiment arrière. Il est donc prévu de fermer le passage cocher à hauteur de la troisième pièce en enfilade pour y créer un garage fermé et d'aménager un second emplacement dans le volume du hall restant. Cela permettrait de créer une pièce de séjour au niveau du jardin pour le logement de fonction situé dans le bâtiment arrière et de créer un « salon d'été » en communication directe avec le jardin en façade arrière du bâtiment principal.

-Le dégagement du jardin du passage des véhicules permet une certaine valorisation du jardin et de l'intérieur de l'îlot : une terrasse attenante à chacun des bâtiments est aménagée ainsi qu'une zone de jardin de pleine terre entre celles-ci.

-Pour accéder au premier étage depuis le rez-de-chaussée, les deux escaliers existants sont maintenus, celui d'apparat aboutissant dans la deuxième pièce en enfilade et l'escalier desservant tous les niveaux. Les baies entre pièces sont élargies pour exacerber la vocation de réception et d'espace de vie à l'étage. Une terrasse est créée en façade arrière sur l'annexe existante, qui est abaissée et élargie. La terrasse se développe sur la toute la largeur de la façade, ce qui nécessite la rehausse du muret mitoyen de 145cm sur la largeur de la terrasse.

-De manière générale, les éléments les plus caractéristiques de la maison semblent conservés, notamment (« et de manière non exhaustive »), les mosaïques en façade avant, l'escalier d'apparat menant au premier étage, les luminaires et boiseries réalisés sur mesure.

-La terrasse existante au quatrième étage est réaménagée.

-Les terrasses en façade arrière étant orientées au nord, le projet prévoit une terrasse complémentaire en toiture afin de bénéficier de l'ensoleillement. Des retraits sont réalisés en façade avant et par rapport au mitoyen de droite de sorte que la terrasse ne semble pas visible depuis la rue et ne donne pas de vues droites ni obliques vers le voisin du n°126. L'escalier principal et l'ascenseur se prolongent jusqu'à ce niveau.

-Les châssis en acier (aujourd'hui peints en blanc) seraient remplacés par de l'aluminium thermolaqués noirs avec des profils assez fins dans l'objectif de garder le caractère de la maison tout en améliorant les performances énergétiques. Les mosaïques existantes et le cimentage couleur pierre de France seront rénovés. La façade arrière dont les baies sont modifiées est isolée et recouverte d'un enduit blanc.

### **Avis de la CRMS**

La CRMS estime qu'il s'agit d'un bien que son style Art-déco élégant et sa typologie si particulière pour Bruxelles, se distingue des hôtels de maître habituels et mériterait une protection.

Une partie des interventions projetées respectent les caractéristiques principales de la maison. La CRMS pourrait ainsi approuver l'extension en toiture et l'aménagement d'une terrasse sur le toit côté rue pour autant que ceux-ci ne soient pas visibles à partir de l'espace public. De la même manière, elle pourrait souscrire au placement de l'ascenseur ainsi qu'aux transformations des étages. Elle émet cependant des remarques sur plusieurs interventions prévues qui risquent de dénaturer ce bien d'exception. Il s'agit en particulier de la transformation du passage cocher en emplacements de parking. Cette intervention est dommageable car il s'agit à la fois d'une perte des caractéristiques typologiques et spatiales de ce passage mais également de l'apport de nuisances au sein même de la maison : la résistance au feu qui sera exigée pour isoler le parking des locaux de vie anéantira les caractéristiques architecturales et décors du passage cocher. La CRMS émet également de fortes réticences à propos du remplacement des châssis en façade avant. Les châssis actuels (en acier) semblent en parfait état. Vus de la façade à rue, certains châssis semblent doubles, ce qui permettrait assez aisément, et au minimum, la conservation des châssis extérieurs. Les nouveaux châssis projetés seraient en aluminium, matériau qui, malgré les progrès accomplis, ne parvient toujours pas à égaler l'élégance des anciens châssis en acier (profil et finesse). Pour ce qui est de la couleur, la CRMS suggère une petite étude stratigraphique afin de documenter la couleur originelle avec précision. La CRMS insiste également sur la nécessité absolue de maintenir toutes les mosaïques en façade avant. En effet, le plan B10 montre que les mosaïques du trumeau central des premier et second étages disparaissent, ce qui constituerait une perte irrémédiable de l'une des principales caractéristiques décoratives du bien.

Le projet présentant des qualités mais également des interventions irréversibles sur un bien exceptionnel, la CRMS souhaiterait visiter le bien afin d'évaluer plus précisément l'impact des

interventions projetées. Elle se tient à disposition du demandeur pour expliciter son avis et éventuellement suggérer des améliorations au projet sur le plan patrimonial.

S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des suggestions complémentaires.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. B.D.U. - D.M.S. Mme Françoise Cordier ;  
B.D.U. - D.U. Mme Véronique Henry.