

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

V/Réf : PU26603 (corr. M L. Masse)  
N/Réf. : JMB/FRT-2.133/s.613  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

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

En réponse à votre lettre du 6 novembre 2017 sous référence, reçue le 8 novembre, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 29 novembre 2017.

Le projet concerne une maison mitoyenne unifamiliale qui abritait un laboratoire médical (rez+4) due à l'architecte Alfred Nyst (1926) et d'inspiration Art-déco. Elle est située dans la zone de protection de l'immeuble d'angle sis avenue Molière 177-179 et avenue Brugmann 176-178 et est inscrite à l'Inventaire.

La demande vise à la rénovation et la transformation du bien. 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 qui caractérisent la configuration de la maison. La façade avant se distingue quant à elle par un trumeau, dans l'axe, orné de petits carreaux céramiques à motifs Art Déco, qu'on retrouve à hauteur des étages où ils forment de minces bandes décoratives verticales. Ce trumeau supporte un oriel de plan trapézoïdal, fermé aux deux premiers étages par une paire de fenêtres et, au troisième, d'une loggia dont la toiture sert d'assise à une terrasse fermée d'un garde-corps métallique tubulaire et protégée par une toiture plate triangulaire prenant appui sur une colonne qui est perçue comme la continuation du trumeau du rez-de-chaussée.

**Description du projet.**

La CRMS avait déjà émis un avis circonstancié en date du 23/12/2015 (AVL/JMB/FRT-2.133/s.580) sur un projet de transformation et de rénovation. Ce projet prévoyait :

- d'avancer d'une travée le principal puits de lumière avec lanterneau qui se situe entre le premier et le troisième étage ;
- d'installer un ascenseur à la place du monte-plats de l'office à côté de la cage d'escalier ;
- d'obturer le passage cocher pour y créer des emplacements de parking voiture ;
- de créer des terrasses en toiture avec des retraits par rapport à la façade avant ;
- de réaménager la terrasse au quatrième étage ;
- de remplacer les châssis en acier (aujourd'hui peints en blanc) par des châssis en aluminium noir ;
- de conserver et restaurer les éléments décoratifs les plus significatifs.

Un PU a été délivré sur ce projet le 25/08/2016 (PU26132).

L'actuel dossier demande plusieurs modifications du PU délivré en 2016 pour ce qui concerne :

- le puits de lumière et son lanterneau ne sont plus avancés d'une travée vers l'avant et demeurent donc à leur emplacement d'origine ;
- l'obturation du passage cocher est modifiée mais maintenue ;
- l'abandon des nouveaux dispositifs en toiture.

Le reste du dossier est identique à la demande précédente et au PU :

- 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 ;
- la transformation et la rénovation de la maison arrière ;
- le réaménagement du jardin en enlevant le passage des véhicules et la création d'une terrasse attenante à chacun des bâtiments ainsi qu'une zone de jardin de pleine terre entre celles-ci ;
- le réaménagement de la terrasse du quatrième étage en façade arrière ;
- le remplacement des châssis en acier d'origine (aujourd'hui peints en blanc) par de nouveaux châssis en aluminium thermolaqués noirs afin d'en améliorer les performances énergétiques ;
- la rénovation du cimentage couleur pierre de France en façade avant ;
- l'isolation de la façade arrière et son enduisage en blanc ;
- la restauration des petits carreaux mosaïques du trumeau au niveau du rez-de-chaussée ;
- la conservation et la restauration des éléments décoratifs caractéristiques.

### **Avis de la CRMS**

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

Le projet actuel est moins interventionniste que le précédent dans la mesure où le puits de lumière est maintenu à son emplacement d'origine, ce qui est plus respectueux de la configuration du bien. La CRMS s'en réjouit. Pour le reste, la CRMS réitère toutefois ses remarques car plusieurs interventions prévues 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 d'une perte de ses finitions et décors vu l'exigence RF pour isoler le parking des locaux de vie ;
- 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. Certains châssis sont dédoublés, ce qui permettrait assez aisément, et au minimum, la conservation des châssis extérieurs. Les nouveaux châssis projetés sont prévus 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 déterminer 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 D010A ne mentionne que les petits carrés mosaïques du trumeau central au niveau du rez-de-chaussée et omet de les désigner au premier et au deuxième étage ; leur disparition constituerait une perte irrémédiable de l'une des

principales caractéristiques décoratives extérieures du bien. Il y a donc lieu d'adapter les plans et le cahier des charges dans ce sens.

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

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-Fr. DEGEMBE  
Présidente f.f.

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