

**COMMUNE DE FOREST**  
Mme F. de WAEPENAERE  
Rue du Curé, 2  
1190 BRUXELLES

V/Réf : PU 24139  
N/Réf. : AVL/CC/FRT-2.88/s.433  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame

Objets : FOREST. Avenue Molière. 92. Transformation et extension d'une maison de maître.  
Demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre lettre du 9 avril 2008 sous référence, réceptionnée le 10 avril, nous avons l'honneur de vous vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 23 avril 2008, concernant l'objet susmentionné.

Le projet porte sur la transformation d'une maison de maître ainsi que d'un bâtiment arrière, avec augmentation de volume et augmentation de superficie au détriment du jardin.

La maison principale, construite entre mitoyen, possède un passage cocher. Elle est précédée d'une zone de recul aménagée en jardinet, délimitée de l'espace public par une splendide grille Art nouveau disposée sur un soubassement en pierre. Bien que la maison ait été abandonnée durant plusieurs années, ces dispositifs sont toujours en place et en assez bon état. Le passage cocher est fermé côté avant et côté arrière par des doubles portes vitrées de belle facture. Il est bordé sur toute sa longueur de chasse-roue et de lambris en marbre, rythmés de pilastres et de cadres moulurés. Il donne accès, à gauche, à l'entrée principale de la maison. Celle-ci est soulignée par une séquence particulière du passage, cadrée de pilastres cantonnant un plafond dont le miroir accueille un plafonnier du tournant du siècle. L'entrée est habilement aménagée dans une enclave polygonale surélevée de 4 marches, garnie de belles portes avec glaces biseautées. Le ciel vitré de ce petit volume revient à l'alignement du passage à hauteur d'imposte, à l'arrière d'un fronton qui donne toute sa monumentalité à l'entrée. Le hall intérieur est traité en prolongation des espaces extérieurs : sols et lambris en marbre, pilastres. Ce petit hall distribue la cage d'escalier principale (installée le long du passage cocher), un bureau et un salon en façade avant, ainsi que la salle à manger conçue comme une pièce centrale dans ce type de maison à 3 pièces en enfilade. Un corridor aménagé parallèlement à la cage d'escalier mène, à l'arrière, à la seconde entrée de la salle à manger et à un petit dégagement qui donne sur le jardin d'hiver, dans le prolongement de la salle à manger, et sur l'office. Le jardin couvre une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup>, divisée en deux parties égales par le passage cocher. Le bâtiment arrière est très vaste car il occupe une double parcelle. Il abrite des écuries au rez-de-chaussée et une forge, ce qui est assez exceptionnel. L'étage, construit en grande partie sur voussettes, accueillait probablement le logement des domestiques.

Nous sommes donc bien devant une maison de maître dans laquelle l'architecte (S. Raemdonck, 1907) a condensé tout le programme d'un véritable l'hôtel de maître dont il a strictement respecté la typologie et la hiérarchie spatiale. Ceci se confirme par le soin avec lequel a été mise en œuvre la finition du rez-de-chaussée. La quasi-totalité des décors intérieurs a été préservée, en particulier les menuiseries et le beau plafond à caissons de la salle à manger. Les menuiseries extérieures sont également de qualité et méritent d'être conservées dans la mesure du possible.

Le projet propose malheureusement de détruire l'ensemble des caractéristiques qui constituent tout l'intérêt de ces deux bâtiments et de leur flexibilité (accès et fonctionnement indépendants des deux entités). On se demande, dès lors, ce qui a guidé les propriétaires dans le choix de cet édifice lors de leur achat.

Pour la maison de maître, le projet consiste à :

- Créer un garage pour deux voitures en cave, sous le salon et la salle à manger, et créer une porte de garage en façade avant. A cet effet, il s'agit de :
  - . Supprimer la grille Art nouveau,
  - . Supprimer la plus grande partie du jardinet avant au profit d'un accès diagonal (car un des arbres d'alignement de l'avenue empêche un accès droit),
  - . Aménager une forte pente dans la zone de recul de manière à faire entrer les voitures dans la cave ;
- Supprimer le passage cocher et, partant, la distribution indépendante de la maison arrière ;
- Supprimer la cage d'escalier existante et en construire une nouvelle en lieu et place du passage cocher ;
- Modifier la totalité de la distribution intérieure de la maison de maître et, par la même occasion, en supprimer tout l'intérêt spatial ;
- Créer un nouveau niveau de cave au -2 et reprendre toute la construction en sous-œuvre ;
- Déplacer la quasi-totalité des murs et cloisons à chaque niveau ;
- Prévoir un chauffage par le sol, ce qui modifie les niveaux de sol, élimine tous les revêtements (mosaïques et parquets) et supprime les éléments de décor intérieur qui auraient échappés à la modification de la distribution et des parois (portes et lambris, cheminées, etc.) ;
- Aménager deux WC en façade à rue, dans le bow-window du premier étage (!) et systématiquement aménager les salles de bains dans les plus beaux volumes, en façade avant ;
- A l'arrière, étendre le rez-de-chaussée et la cave au détriment du jardin et au profit d'un vide intérieur sur deux niveaux ;
- Détruire la totalité de la façade arrière et agrandir la volumétrie globale de l'immeuble.

Pour la maison arrière, le projet consiste à :

- Accoler une nouvelle construction (50 m<sup>2</sup>) contre le rez-de-chaussée pour y aménager une piscine couverte ;
- Supprimer le mur porteur et l'escalier, modifier complètement la distribution en conservant les voussettes (qui devront être reprises par une poutre conséquente) ;
- Aménager les services de la piscine (hammam, sauna, vestiaire, sanitaire, etc ) dans une partie du rez-de-chaussée ;
- Installer, dans l'autre partie, un atelier de sculpture (dans un volume double, sans vue extérieure, avec éclairage zénithal) ainsi qu' un salon TV et une cuisine ;
- Prévoir trois chambres d'amis et trois salles de bains à l'étage ;
- Conserver le sol du premier étage mais modifier totalement la distribution (escalier) et le cloisonnement existant.

Pour le jardin en intérieur d'îlot, le projet consiste à :

- Minéraliser ou construire 50% de la surface végétale actuelle (elle passerait de 200 à 100 m<sup>2</sup>) ;
- Construire un passage couvert entre la maison de maître et le bâtiment arrière (avec toiture végétale !) ;
- Déblayer la totalité des terres du rez-de-chaussée en façade arrière de la maison de maître pour aménager une terrasse en décaissé au sous-sol ;
- Relier celle-ci à la piscine par une pente (déblais) ;
- Remblayer sous le passage de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière (+ 8 marches par rapport au niveau du rez du passage cocher actuel).

La Commission ne peut que très fermement déconseiller un tel projet. Non seulement, il résulte d'une erreur d'appréciation de l'intérêt de ce type de maison, de la rareté de ses caractéristiques et de ses potentialités de réutilisation, mais il restreint terriblement la flexibilité des usages et induit un passage obligé par l'intérieur de la maison pour accéder au bâtiment arrière – ce qui est contraire à

la typologie même de la maison de maître. Il faut également souligner que le jardin n'est plus accessible à partir du rez-de-chaussée de la maison. Pour se rendre du salon dans le jardin, il faut, au préalable, passer par le vestiaire ou le living, puis regagner le hall d'entrée et, à partir de là, monter une volée d'escalier qu'il est nécessaire de redescendre ensuite pour s'engager dans le passage couvert vitré (avec toiture verte !), longer le mur mitoyen du jardin, pénétrer dans le salon de la maison arrière, traverser la cuisine attenante, la partie réservée aux extensions de la piscine, pour enfin ressortir dans le jardin. Un raccourci consisterait à descendre une nouvelle volée d'escalier construite au bout du living, et descendre dans le vide de deux niveaux (qui a nécessité le déplacement de la façade arrière !) aménagé au droit de la nouvelle salle à manger réalisée en cave. Une pente importante reste toutefois à franchir pour regagner le rez-de-chaussée de la maison arrière, rendant le jardin inutilisable. Par ailleurs, la nouvelle terrasse (et toutes celles aménagées aux étages) sont orientées plein nord !

La CRMS note que le chauffage de l'eau sanitaire se ferait au moyen de panneaux solaires mais que ceux-ci ne sont pas figurés sur les plans. Or la toiture du bâtiment arrière est plate et la seule toiture orientée au sud est le versant avant de la maison de maître, ce qui risque de poser un problème d'aspect par rapport à l'espace public. Il est nécessaire de vérifier si les panneaux solaires sont bien les dispositifs les plus adéquats au vu de l'impact qu'ils risquent d'avoir (par rapport aux cellules photovoltaïques) et il est nécessaire de parfaitement maîtriser l'expression de ces dispositifs dès le départ du projet. Les autres interventions techniques (pompe à chaleur eau-eau, ventilation mécanique de type double flux avec récupération de chaleur) méritent d'être détaillées quant à leur impact sur les éléments de décor des pièces les plus intéressantes (faux plafonds, etc.). Concernant la ventilation, on veillera au maximum à réutiliser les dispositifs existants, comme les cheminées (systématiquement supprimées dans le projet).

La Commission propose donc que le projet soit profondément réétudié, en prenant pour point de départ un usage plus raisonnable de cette belle maison de maître. A savoir :

- La conservation de la zone de recul et de sa belle grille Art nouveau ;
- Le réaménagement du jardinet avant dans sa partition actuelle ;
- L'abandon de la réalisation d'un garage en cave ;
- L'abandon de la reprise en sous-œuvre de toute la maison pour aménager un niveau supplémentaire de cave au -2 ;
- La conservation du passage cocher, de son décor de grande qualité et de ses deux doubles portes ;
- La conservation de l'accès indépendant de la maison arrière par le passage cocher ;
- L'abandon de la réalisation d'un passage couvert entre la maison de maître et l'arrière maison ;
- La réutilisation éventuelle de la partie sous voussettes des anciennes écuries comme garage pour deux voitures (accès par deux doubles portes existantes) ;
- La conservation éventuelle de la forge dans l'atelier de sculpture ;
- L'abandon de la piscine couverte ;
- La conservation de la distribution actuelle de la maison, de sa typologie à trois pièces en enfilade, de ses qualités spatiales et de ses décors de grande qualité – en particulier au rez-de-chaussée ;
- L'abandon de la destruction totale de la façade arrière et l'exploitation maximale des dispositifs existants (belles baies du jardin d'hiver, accès aisé vers le jardin depuis les belles pièces de vie du rez-de-chaussée, etc.) ;
- La conservation du niveau du jardin actuel et la réduction substantielle de sa minéralisation.

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

En l'absence du Président,

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise CORDIER  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique HENRY