

V/Réf : PU 25434
N/Réf. : AVL/CC/FRT-2.88/s.540
Annexe : 1 dossier

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

Bruxelles, le

Madame

Objets : FOREST. Avenue Molière, 92. Transformation et extension d'une maison de maître.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS
(Dossier traité par : Luis Masse)

En réponse à votre lettre du 9 juillet 2013 sous référence, réceptionnée le 12 juillet, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 juillet 2013, concernant le projet.

La Commission ne peut, en effet, cautionner l'opération de façadisme induite par le projet en regard de la qualité architecturale et patrimoniale de l'hôtel de maître concerné. Elle demande que le projet soit revu en tenant compte des potentialités existantes des deux corps de bâtiments investis et en leur conservant leurs caractéristiques les plus significatives dont les structures et les éléments de décors les plus soignés, cela d'autant que le programme d'occupation prévu par le projet pourrait aisément prendre place dans les bâtiments existants sans réclamer les démolitions radicales qui y sont projetées.

Contexte et demande

Le bien concerné par la demande se compose d'une maison de maître à rue ainsi que d'une dépendance située en fond de parcelle. L'immeuble à rue possède un passage cocher fermé par des doubles portes vitrées de belle facture et bordé sur toute sa longueur de chasse-roues et de lambris en marbre, rythmés de pilastres et de cadres moulurés.

Le hall intérieur est traité en prolongation des espaces extérieurs : sols et lambris en marbre, pilastres. Il 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 m², 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.

Dans ce bien, l'architecte (S. Raemdonck, 1907) a condensé tout le programme d'un véritable hôtel de maître dont il a strictement respecté la typologie et la hiérarchie spatiale et qu'il a doté de finitions de qualité, correspondant à son standing.

Lors d'une visite du bien, effectuée en 2008 (dans le cadre d'un précédent projet de transformation), la CRMS avait pu constater que la quasi-totalité des décors intérieurs d'origine

avait été préservée (les menuiseries extérieures sont également de qualité et mériteraient d'être maintenues en place).

Toutefois, le projet propose un réaménagement radical de la maison à rue en 4 appartements et de la maison arrière en logement unifamilial. Les transformations prévues dans ce cadre sont fort lourdes et s'apparentent à une opération de façadisme, ayant pour effet de faire disparaître une grande partie des éléments les plus caractéristiques des deux corps de bâtiment existants.

A la lecture des plans et des coupes, on constate, en effet, que **seule la façade à rue et une partie des deux pièces avant du rez-de-chaussée de la maison à rue sont plus ou moins conservées intactes.**

Pour le reste, l'ensemble de l'immeuble principal est totalement démolé et vidé de son contenu au profit de volumes redimensionnés et d'un nouveau compartimentage spatial. Le passage cocher est entièrement remodelé et perd, de ce fait, ses finitions qualitatives et caractéristiques pour réorganiser l'entrée vers les logements et installer, au fond du passage, un ascenseur pour voiture menant, sous terre, vers le parking situé en fond de parcelle. L'escalier existant est supprimé et remplacé par un nouveau noyau de circulation, déplacé dans une autre travée et incluant un ascenseur. Les planchers sont pour moitié remplacés par de nouvelles dalles de sol induisant la disparition de l'ensemble des plafonds (moulurés ?) se trouvant dans cette partie de la maison – les autres plafonds sont en grande partie dissimulés par des faux-plafonds. La façade arrière est démolie et reconstruite sans extension de volume mais de manière à pouvoir inclure de vastes baies vitrées et des terrasses à tous les étages et conférant à cette façade une expression n'ayant plus rien à voir avec l'hôtel de maître d'origine. De nombreuses cheminées sont démolies. La toiture est également remodelée afin d'augmenter la surface habitable (aménagement de trois chambres et de salles d'eau).

Une partie du jardin est minéralisée par l'aménagement du passage carrossable souterrain reliant l'ascenseur à voitures à la zone de parking (3 niveaux superposés) prévue sous le corps de bâtiment arrière qui est également radicalement transformé tant intérieurement qu'extérieurement et ne conserve plus rien de ses caractéristiques originelles.

Avis de la CRMS

La Commission constate que le projet ne tire pas parti du potentiel existant de cet hôtel de maître de grande valeur ni de ses caractéristiques mais fait, au contraire, table rase de presque toutes ses qualités intrinsèques pour y imposer de nouveaux volumes et de nouvelles circulations qui n'ont plus rien à voir avec le bâtiment initial. Il en va de même de la dépendance en fond de parcelle.

Ce parti est particulièrement regrettable tenant compte de la grande qualité architecturale et patrimoniale du bien investi mais également du fait que le programme d'occupation prévu par le projet pourrait aisément prendre place dans les deux corps de bâtiments existants sans nécessiter les transformations radicales prévues par le projet.

La Commission est dès lors fermement opposée à l'opération de façadisme proposée et réitère une partie des remarques qu'elle avait formulées dans son avis émis en 2008 (concernant le projet précédent) et dans lequel elle demandait :

- **La conservation du passage cocher, de son décor de grande qualité et de ses deux doubles portes ;**
- **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 réutilisation éventuelle de la partie sous voussettes des anciennes écuries comme garage pour deux voitures (accès par deux doubles portes existantes) ;**
- **Le maintien éventuel de la forge dans l'atelier de sculpture ;**
- **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.**

Elle estime que ces remarques sont toujours d'actualité et qu'elles devraient servir de base à une nouvelle mouture amendée du projet, plus respectueuse du patrimoine et allant dans le sens d'une rénovation légère, ce qui aurait aussi comme avantage de réduire les nuisances du chantier pour le voisinage.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise M. Sam Plompen
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Véronique Henry