

Ville de Bruxelles
Département d'Urbanisme
Plans et Autorisations
Mme G. Schillebeeckx,
Directrice
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 6W/06
N/Réf. : GM/BXL2.599/s.392
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice,

Objet : BRUXELLES. Boulevard de Waterloo 20-25. Ancien Hôtel Wittouck et hôtels de maître attenant. Transformation en commerces et logements.
Dossier traité par M. Goetyncx

En réponse à votre lettre du 9 mai 2006, réceptionnée le 15 mai, concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 24 mai 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la transformation et la rénovation lourde de l'ancien hôtel Wittouck et sur la démolition de la totalité de ses écuries, ainsi que sur des transformations lourdes des deux maisons de maîtres attenantes. L'ensemble est situé aux n°s 20-25 boulevard de Waterloo.

Lors de sa séance du 4 août 2003, la CRMS avait déjà examiné un projet semblable sur lequel elle avait rendu un avis défavorable en raison de l'impact sur le patrimoine existant, en particulier pour ce qui concernait l'hôtel Wittouck. Dans ce cadre, la CRMS rappelait également que l'intérêt patrimonial manifeste de l'ancien hôtel Wittouck avait amené la Ville de Bruxelles à en proposer elle-même le classement pour totalité, écuries comprises. La Commission s'était prononcée favorablement sur cette proposition de classement dans son avis du 7 décembre 2001.

Malgré l'avis fermement défavorable de la CRMS sur le projet examiné en 2003, le permis d'urbanisme a été accordé par la Ville de Bruxelles le 19/05/2004.

L'actuelle demande porte sur des modifications à ce permis délivré, suite à des changements de programme. De manière générale et bien que le projet conserve mieux la volumétrie et certains éléments de l'intérieur de l'hôtel Wittouck (notamment les cages d'escaliers), la Commission estime que les conséquences du projet sur le patrimoine existant restent très dommageables. Le parti architectural même du projet n'ayant pas été fondamentalement modifié, la CRMS réitère la plupart des remarques formulées dans son avis précédent, tout en les modulant par rapport aux modifications proposées.

- Le projet prévoit la construction de l'entièreté des parcelles en sous-sol. Si le projet prétend à une certaine verdurisation par la création de toitures vertes (gazonnées), le fait de construire l'entièreté du terrain va à l'encontre de l'objectif affiché par la Région de Bruxelles-Capitale de valoriser les intérieurs d'îlots et de préserver les jardins. Dans ce cadre, la CRMS soulève la problématique du calcul des surfaces bâties autorisables par le biais du rapport P/S. Cet instrument de mesure, qui ne prend pas en compte les constructions souterraines, perd son sens dans le cas présent. Il est évident que dans des projets où les sous-sols abritent une partie considérable du programme, ces espaces doivent impérativement être pris en compte dans les calculs. En outre, les nouvelles constructions seront très visibles depuis le palais d'Egmont et ses jardins. Les façades arrière se présenteront comme des grandes surfaces vertes ondulées, complètement étrangères au vocabulaire urbain et à la typologie des maisons de maître existantes.

- le projet intervient de manière très lourde sur les façades avant, notamment par la création de nouvelles vitrines sous forme des bacs en verre proéminents intercalés de manière aléatoire à travers tous les éléments de façade existants (baies, pierres, ferronneries, etc.) sans tenir aucunement compte de la composition architecturale. Ces transformations découlent d'une volonté explicite de « déconstruire » les façades anciennes, au détriment de leurs qualités et de leur cohérence dans l'alignement. Elles détruisent le patrimoine de manière irréversible et n'apportent rien à la qualité de l'espace public. La CRMS demande dès lors de renoncer à la création de ces vitrines. En effet, outre le dommage esthétique perpétré, le projet nécessite le dédoublement de la façade, à l'intérieur, par un voile de béton de ca.30 cm, ce qui risque de mettre en péril la bonne conservation du reste des façades. Enfin, la Commission constate que le changement de programme du rez-de-chaussée de l'hôtel Maskens (l'espace commercial devient désormais une salle de réunion), rend encore plus incompréhensible l'ajout d'une vitrine à cet endroit.

L'obturation des baies de fenêtres du 1^e étage des façades avant a été abandonnée, ce qui est positif. La Commission s'interroge toutefois sur la nécessité de remplacer les châssis existants par des nouveaux châssis dits « à l'identique » munis de double vitrage. De manière générale, elle encourage le maintien et la restauration des châssis d'origine.

- Les façades arrières seraient revêtues de briques de teinte grise. La CRMS s'oppose à ce matériau et demande d'enduire les façades arrières ou de conserver/restaurer les enduits existants. Outre le fait que le revêtement en briques modifierait entièrement la lecture de ces façades, la CRMS attire également l'attention sur les problèmes de raccord (notamment au niveau des ébrasements de fenêtres) que poserait un tel revêtement.

- Au niveau des intérieurs, une évolution positive a pu être constatée pour ce qui concerne l'hôtel Wittouck et l'hôtel Maskens. Ainsi, la Commission se réjouit du fait que la partie arrière de l'hôtel Wittouck n'est plus entièrement démolie et que les trois cages d'escaliers soient conservées et restaurées. La Commission estime toutefois que cette opération de conservation/restauration aurait pu être poussée plus loin en respectant mieux la volumétrie et la distribution des pièces d'origine, ainsi qu'en restaurant/restituant certains décors.

- Enfin, le projet laisse des doutes quant à la conservation du mur de clôture existant du côté de la cour intérieure de la Caserne. La Commission insiste sur le fait que ce mur fait partie de la

composition de cette cour où il constitue le pendant du mur situé de l'autre côté du bâtiment dit de l'Horloge. Elle demande dès lors de veiller à sa conservation.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

Copie : AATL – DMS ; AATL – DU ; Cabinet du Secrétaire d'Etat E. Kir