

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 10W/11
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2181/s.501
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 26. Hôtel Maskens (arch. Félix Laureys).
Transformation d'un hôtel de maître et de son pavillon arrière, construction d'un pavillon en
intérieur d'îlot. Demande de permis modificatif. Avis de la CRMS
(Dossier traité par : W. Van Asch)

En réponse à votre lettre du 28 avril 2011 sous référence, réceptionnée le 9 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en sa séance du 25 mai 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation de l'hôtel F. Maskens, un luxueux hôtel de maître de style néo-renaissance et néo-Louis XIV construit en 1897 par Félix Laureys (neveu de T.-F. Suys). L'œuvre construit de cet architecte (qui sera lauréat du prix de Rome en 1849) est assez réduite et s'exprime dans un éclectisme polymorphe. Laureys remportera notamment un prix du concours de façades des boulevards centraux avec la construction des magasins et bureaux Thonet place de Brouckère (1873).

Outre sa localisation dans la zone de protection d'un monument classé, l'hôtel F. Maskens témoigne d'une grande qualité intrinsèque et de la virtuosité de l'architecte. La façade, de facture soignée, est en pierre blanche et possède un décor sculpté raffiné. A l'intérieur, le rez-de-chaussée et les étages possèdent encore une grande partie de leur décor. Les cages d'escalier principale et secondaire sont également très intéressantes et témoignent de la typologie de ces anciens hôtels de maître au même titre que le passage carrossable avec l'entrée latérale et la cour arrière séparant l'hôtel de maître des écuries localisées en fond de parcelle.

Pour mémoire, la Commission a examiné, en séance du 9 juin 2010, une demande de permis d'urbanisme concernant cet immeuble et portant principalement sur l'extension de la fonction commerciale à tous les étages du bâtiment avant, le percement de grandes vitrines dans le passage carrossable, la suppression partielle ou totale de pans de murs intérieurs au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la suppression des volées de l'escalier secondaire entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, l'extension de l'immeuble au sous-sol (218 m²) et au rez-de-chaussée (108 m²) par une nouvelle construction vitrée et l'installation d'un ascenseur en façade arrière dans la travée de droite, en remplacement de l'avancée carrée.

La Commission avait émis une série de remarques et recommandations visant à adapter le projet de manière à ne pas dénaturer l'hôtel de maître et à lui conserver ses caractéristiques essentielles. Elle avait, dans ce cadre, notamment demandé de ne pas étendre le commerce à l'ensemble du bâtiment avant mais de maintenir du logement aux 3^e et 4^e étages, de maintenir le noyau de circulation secondaire afin de conserver une distribution distincte pour le/s logement/s des étages supérieurs et permettre ainsi le maintien de ces derniers, de renoncer à la grande extension vitrée prévue dans la cour arrière notamment parce qu'elle induisait la disparition de l'entrée séparée vers les logements et de maintenir autant que possible les caractéristiques typologiques et volumétriques des espaces significatifs de l'immeuble et du passage cocher.

Un permis d'urbanisme a été délivré, en date du 9 mars 2011, portant sur

- la transformation du commerce au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment principal,
- la réalisation d'un accès aisé aux logements situés aux 2^e étage, 3^e étage et combles et
- l'installation d'un escalier de secours.

La Commission suppose que les plans de situation existante joints à la présente demande et qui ne correspondent pas à la situation de fait représentent le permis délivré (?). A leur examen, elle regrette de constater plusieurs interventions dommageables qui ont été autorisées :

- la démolition de la circulation secondaire du bâtiment à rue qui était pourtant très soignée notamment au niveau des paliers débouchant sur les étages de logements, et son remplacement par deux ascenseurs et un nouvel escalier.
- le percement de vastes vitrines dans le passage cocher malgré les nettes réserves formulées par la CRMS à ce propos, visant à conserver autant que possible au passage cocher sa consistance et sa typologie.
- la démolition de pans de murs au 1^{er} étage modifiant la qualité de certains espaces.

La présente demande porte sur des « modifications » à réaliser en plus de celles autorisées par ce permis. Elles concernent :

- la construction d'une vaste extension vitrée au commerce dans la cour arrière, similaire à celle prévue dans la première mouture du projet,
- le réaménagement et l'agrandissement des anciennes écuries situées en fond de parcelle en vue d'y développer une activité commerciale,
- le réaménagement des étages de logements existants aux second et troisième étages du bâtiment avant en y intégrant l'étage des combles, le but étant d'y aménager 4 logements en remplacement des 2 logements existants.

Certaines de ces interventions figuraient déjà dans la demande initiale et n'ont pas été autorisées dans le permis de mars 2011. **Plusieurs portent fortement atteinte à l'intégrité typologique du bien et à la qualité de l'intérieur de l'îlot. La Commission émet dès lors des réserves très sévères à leur encontre (cf. ci-dessous) d'autant que l'hôtel Maskens compte parmi les rares hôtels de maître du boulevard de Waterloo à avoir conservé leurs caractéristiques essentielles.**

1. Extension vitrée en intérieur d'îlot

Une extension vitrée de 3 niveaux (1 sous-sol + 2 niveaux hors sol) et de plus de 300 m² (environ 15 m de long sur 7 de large) est prévue dans la cour arrière, contre le nouveau passage couvert donnant accès aux logements. **La Commission est fermement opposée à cette extension hors sol du commerce** car elle ferait disparaître la quasi-totalité de la cour pavée séparant le bâtiment avant des écuries qui est particulièrement caractéristique de ce type d'hôtel de maître.

La monumentalité des lieux se trouverait totalement hypothéquée par cette construction qui n'est pas de nature à améliorer la qualité de l'intérieur de l'îlot. Elle estime **qu'il faut absolument éviter de réitérer le même type d'aménagement particulièrement envahissant et regrettable qui a récemment été réalisé sur la parcelle voisine (n°24, BMW), au détriment de l'intérieur de l'îlot et de la qualité des logements qui bordent encore le boulevard.**

La Commission n'est toutefois pas opposée à l'extension éventuelle du commerce au niveau du sous-sol.

2. Le réaménagement des anciennes écuries

Le projet prévoit également d'étendre le commerce dans les anciennes écuries localisées en fond de parcelle. Le changement d'occupation de ce bâtiment très soigné sur le plan architectural et fort bien conservé s'accompagnerait malheureusement de profondes transformations tant intérieures qu'au niveau de la façade qui s'en trouverait profondément dénaturée : une extension vitrée viendrait se greffer à l'avant du rez-de-chaussée des écuries, faisant disparaître une partie de la façade très caractéristique de ce petit bâtiment.

La Commission est fermement opposée à cette intervention très dévalorisante pour le bien et insiste pour que les écuries conservent leur façade inchangée, sans aucune extension, afin de préserver leur authenticité.

3. Le réaménagement des étages de logements et des combles

La Commission constate que l'extension de la fonction logement dans les combles induit des interventions inacceptables en toiture avant : aménagement d'un chien assis dans l'emprise de la toiture précédée d'une terrasse de 45 m², lesquels seraient très visibles depuis le boulevard de la Toison d'Or et inadaptés à la typologie de cet élégant hôtel de maître de la fin du XIXe siècle. La Commission ne peut en aucun cas souscrire à ces deux interventions et demande d'y renoncer. Il en va de même que la grande verrière prévue au-dessus du coin cuisine/salle à manger du dernier logement en toiture. **La Commission demande de revoir le programme des logements de manière à ne pas sur-densifier l'occupation de l'hôtel de maître. Afin d'éviter ces interventions malheureuses en toiture, elle estime qu'il serait plus raisonnable de réduire à 3 le nombre de logements et de limiter l'occupation des combles au strict minimum.**

Enfin, la Commission tient à rappeler qu'en sa séance du 1^{er} octobre 2008 dans le cadre de l'examen d'un projet de transformation de l'hôtel de maître situé au n°30 du boulevard (même demandeur que la présente demande), elle avait demandé à la DMS d'entreprendre une étude portant sur les hôtels de maître situés sur la portion du boulevard comprise entre la rue de Namur et la rue des Quatre Bras (n°1 à 66 du boulevard) et qui comporte plusieurs hôtels de maître de prestige présentant encore un intérêt patrimonial et architectural évident. Cette étude, qui a d'ores et déjà été entamée, a pour but d'évaluer le caractère exceptionnel de ces biens et de proposer au classement ceux d'entre eux qui sont les plus intéressants et les mieux conservés afin de préserver leurs caractéristiques et leur authenticité aujourd'hui menacées. La Commission avait déjà, à l'époque, souligné la qualité des immeubles sis aux n°25, 26, 27 : hôtels L. Maskens, F. Maskens et Calmeyn.

Bien que l'étude soit toujours en cours, il n'en reste pas moins que l'hôtel F. Maskens présente un intérêt patrimonial et architectural manifeste, qu'il représente une des rares constructions bruxelloises de Félix Laureys encore conservées et qu'il mérite d'être préservé au mieux pour ses qualités intrinsèques.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de San
Présidente f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke, Marie-Noëlle Martou
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans