



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame MOSQUERA
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : W. Van Asch)W1394/2021

N/Réf. : AA/BDG/BXL20527_689_PU_BdWaterloo_26_HôtelMaskens

Bruxelles, le 25/04/2022

Objet : BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 26. Ancien Hôtel Maskens (arch. L. Laureys, 1897)
Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification des façades du rez-de-chaussée, avec la réunification des vitrines en façade avant et dans le passage cochier

Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 01/04/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 20/04/2022.

CONTEXTE

Situé en zone de protection du palais d'Egmont/palais d'Arenberg (classé comme ensemble par AGRBC du 18/09/2003) et repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural (<https://monument.heritage.brussels>), cet hôtel de maître d'inspiration néo-Renaissance et néo-Louis XVI est réalisé par l'architecte L. Laureys en 1897. Il fait partie d'un ensemble exceptionnellement cohérent formé par l'enfilade de plusieurs hôtels de maître - du n° 25 et au n° 31 -, dont les façades à rue ont conservé le rythme des travées, y compris aux rez-de-chaussée, à l'exception du n° 30 récemment transformé.

Ce bel immeuble affiche une façade à rue au décor finement travaillé, comptant quatre travées sur quatre étages, et une entrée cochère menant à d'anciennes écuries en fond de parcelle. Il se distingue notamment par la qualité de sa façade et la remarquable préservation de ses caractéristiques architecturales et typologiques.



Vue de l'enfilade des anciens hôtels de maître aux n°s 30(en travaux), 28/29, 27, 26 et 25 (extr. de Google maps en 2020)

Deux permis d'urbanisme, délivrés en 2010 et 2012, avaient respectivement pour enjeu l'extension de la fonction commerciale, le percement de grandes vitrines dans le passage carrossable et des travaux de réorganisation intérieure, ainsi que la transformation de l'hôtel de maître, celle des anciennes écuries et la construction d'un pavillon en intérieur d'îlot. La CRMS avait insisté pour que soient préservées les

1/4

caractéristiques de cette construction, plusieurs transformations alors prévues portant fortement atteinte à son intégrité typologique. La Commission soulignait en effet la qualité particulière des immeubles n°s 25, 26 et 27.



Vue de l'hôtel de maître n°26 dans les années 80, entr les n° 27 et 25, et vue en 2015 (extr. de l'Inventaire du Patrimoine)
A g. : vue actuelle du passage cocher depuis le boulevard (extr. du dossier de demande)



Vues actuelles du rez-de-chaussée et du passage cocher vu depuis la cour, avec les trois vitrines obturées à droite (©CRMS, 2022)

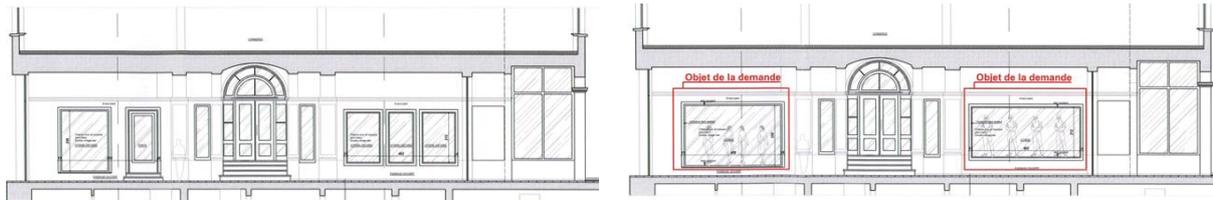
DEMANDE

La demande actuelle porte uniquement sur le rez-de-chaussée de l'immeuble principal et se décline comme suit :

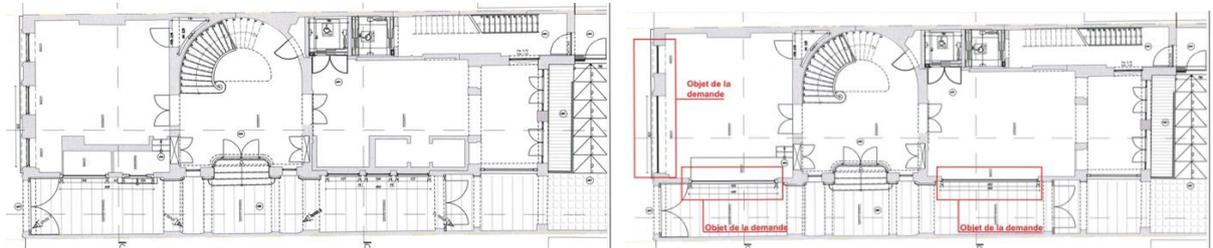
- pour la façade à rue : transformer deux fenêtres du rez-de-chaussée en une seule grande vitrine commerciale. Les seuils des fenêtres seraient conservés, de nouveaux châssis métalliques seraient installés dans les baies du rez-de-chaussée, et l'encadrement de la nouvelle vitrine serait réalisé en récupérant et en retravaillant de manière soignée les éléments de pierre existants;
- pour le passage cocher : à gauche de l'entrée du magasin, réunir la vitrine et l'ancienne porte obturée en une seule vitrine, et, à droite de l'entrée actuelle, rassembler les 3 baies (actuellement condamnées par la présence des cabines d'essayage), en une grande vitrine. L'autre mur du passage a conservé son soubassement.



Élévations du rez-de-chaussée : situations existante et projetée (extr. du dossier de demande)



Élévations du rez-de-chaussée (passage cochier) : situations existante et projetée (extr. du dossier de demande)



Plans du rez-de-chaussée : situations existante et projetée (extr. du dossier de demande)



Photomontages de la situation existante et projetée (extr. du dossier de demande)

AVIS

La Commission émet un avis fermement défavorable sur les demandes de réunification des baies actuellement en place. Elle s'en explique ci-dessous.

Pour rappel, l'Assemblée s'était déjà prononcée sur de semblables transformations demandées pour l'hôtel sis au n°30 du boulevard de Waterloo lors de sa séance du 31/01/2018 (voir https://crms.brussels/sites/default/files/avis/616/BXL21296_616_BdWaterloo30_0.pdf). Son avis défavorable n'avait pas été suivi et les vues suivantes (avant et après travaux) permettent de se rendre compte des dommages causés à l'immeuble en question et à cette séquence du boulevard de Waterloo, après la réunification de trois baies du rez-de-chaussée.



Vues avant et après travaux (extr. du dossier de demande), et vue actuelle de la façade de l'hôtel sis au n°30 (©CRMS)

Dans le cas présent, la Commission insiste sur la remarquable cohérence de l'hôtel de maître n°26 et précise que l'intervention demandée est de nature à compromettre l'équilibre de composition de la

façade à rue et la qualité d'ensemble formée par l'enfilade d'anciens hôtels de maître. Quant à la transformation des ouvertures dans le passage cocher, elle précise que des vitrines ont déjà été autorisées dans les permis précédents et que le projet actuel compromettrait davantage la cohérence architecturale de l'ensemble du passage. Elle réitère ses réserves formulées déjà à deux reprises au sujet de la création de larges vitrines, en 2010 et 2011, visant à conserver autant que possible au passage cocher sa consistance et sa typologie.

La CRMS insiste donc pour que ce type de transformation ne soit pas accepté pour l'immeuble n°26 et que la malheureuse transformation réalisée au n°30 ne fasse pas jurisprudence pour les remarquables hôtels de maître encore préservés et cohérents de ce boulevard.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ;
pielli@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; wendy.vanasch@brucity.be ;
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels