

**Ville de Bruxelles**  
Département de l'Urbanisme  
**Monsieur Guillaume MICHIELS**  
Directeur  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf. : W834/2017  
N/Réf. : AA/BDG/BXL21296/s.616  
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : **BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 30**

Transformation et rénovation des vitrines, extension du commerce en intérieur d'îlot.

**Permis d'urbanisme**

En réponse à votre courrier du 20/12/2017, reçu le 08/01/2018, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 31/01/2018.

#### Contexte

Situé en zone de protection du palais d'Egmont/palais d'Arenberg (classé comme ensemble par AG du 18/09/2003), cet hôtel de maître néoclassique, érigé d'après un permis de bâtir de 1829, est inscrit à l'Inventaire du patrimoine. L'ensemble comporte un bâtiment à front de rue, de trois niveaux et un attique sur cinq travées dont une porte cochère (travée droite), une cour et une dépendance arrière.

L'ancien hôtel de maître, accessible par le porche latéral, s'étend en intérieur par une extension qui s'étire le long du mitoyen gauche. Cette dernière rejoint presque les dépendances qui occupent le fond de la parcelle. Deux grands arbres s'implantent dans le sol très minéralisé de la cour.

Pour rappel, la CRMS avait rendu un avis défavorable en sa séance du 10/10/2008, répondant à la demande d'aménagement d'une nouvelle entrée en façade avant, au détriment de celle du porche. Cette nouvelle entrée aurait modifié la logique constructive de l'hôtel de maître, sa typologie et sa composition de façade. Or, ces typologies se retrouvent encore bien marquées sur le boulevard de Waterloo et participent à la qualité de l'ensemble de cette artère.

#### Demande

Le bien est actuellement occupé par plusieurs commerces et logements. La volonté est de redynamiser l'ensemble et de redonner une nouvelle image aux commerces, tout en mettant l'accent sur plus de végétal. La demande porte sur la façade principale et sur l'intérieur d'îlot.

#### *1. Façade principale, située le long du boulevard de Waterloo*

L'intervention consiste à modifier les baies du rez-de-chaussée de manière à disposer d'une plus grande visibilité pour le commerce. Bien que leurs proportions aient déjà été abaissées précédemment, les quatre baies existantes s'inscrivent dans la rythmique de la composition de la façade néoclassique. Elles seraient modifiées de la manière suivante : la baie située à gauche est élargie et les trois autres baies sont regroupées pour former une seule baie.

La note explicative et les plans mentionnent la mise en place de marquises sur les baies des étages supérieurs en façade avant. Aucune autre indication n'est fournie (pas de documents graphiques, photomontages, descriptif,...).

## *2. Constructions en intérieur d'îlot*

Deux commerces occuperont le site : un premier (A) dans le bâtiment principal et son extension, complètement remaniée, et un second (B) dans les dépendances en fond de parcelle, elles-aussi profondément rénovées et précédées d'une extension vitrée.

### *Commerce A (bâtiment néoclassique et son extension)*

Il est prévu la démolition d'un petit volume haut et étroit accolé à la façade latérale arrière et l'entière rénovation de l'extension, ce qui implique la démolition de cette façade latérale arrière en partie inférieure et son remplacement par plusieurs piliers, ouvrant l'espace (salle au plafond mouluré, probablement d'anciens salons) sur une nouvelle façade vitrée protégée par un auvent. L'emprise du volume actuel est donc légèrement étendue.

### *Commerce B (dépendance)*

Cette dépendance de plan en L, mêlant briques et pierre, serait restaurée et agrandie par l'intégration d'une verrière à l'avant. Cette extension semble « dissociée » du bâti existant de manière à permettre une préservation de la lecture de celui-ci, notamment dans la perspective à partir du porche d'entrée (surfaces complètement vitrées). Il est également demandé de remanier ses circulations verticales intérieures.

D'une manière générale, le traitement des extensions du commerce A et du commerce B est pensé de manière homogène et se caractérise par l'emploi de matériaux similaires (verre, métal) destinés à assurer une légèreté de la composition. La volonté est de traiter les abords en y intégrant de la végétation et en conservant les arbres. Une attention spécifique est portée à l'accessibilité PMR (plans inclinés situés entre les deux extensions des commerces et intégrés dans la réflexion d'aménagement des abords). L'espace situé entre les extensions fait aussi l'objet d'une proposition artistique : œuvres d'art prévues sur le parcours en intérieur d'îlot.

### *Avis*

Si la CRMS comprend le souhait de redynamiser cet ensemble, apprécie les efforts entrepris pour intégrer les extensions de manière légère et cohérente et ne s'oppose pas au projet contemporain, elle émet cependant un **avis défavorable** sur la réorganisation du bâtiment néoclassique, telle que proposée. Elle insiste sur la nécessité de partir de la typologie de l'ensemble existant et de ses spécificités, notamment en s'appuyant sur une étude historique des lieux.

## *1. Façade principale, située le long du boulevard de Waterloo*

La CRMS s'oppose fermement à la réorganisation des baies en façade principale et réitère son avis déjà émis en octobre 2008, rappelant également sa position de 1995 (réponse à une interrogation sur la transformation en façade avant d'une baie en porte) : la CRMS « réclame le maintien du rez-de-chaussée tel quel afin notamment de conserver la rythmique existante de la façade (...) ». Elle insiste sur la nécessité de maintenir la typologie et la composition de façade d'une grande qualité esthétique, et d'éviter d'induire une dominante horizontale à la façade principale.

Elle ne se prononce pas sur l'installation de marquises aux baies des étages, cette intervention étant trop peu détaillée, et demande de fournir des précisions sur le type de dispositif qui serait mis en place.

## *2. Constructions en intérieur d'îlot*

### *Bâtiment néoclassique et son extension*

Concernant la démolition d'une partie de la façade arrière latérale et l'élargissement de l'extension, la CRMS n'est pas opposée à l'intégration d'une intervention contemporaine mais demande qu'elle soit organisée dans le respect des espaces et volumes appartenant au bâtiment néoclassique (notamment la belle pièce à plafonds moulurés) qui doivent être maintenus dans leurs dimensions et limites, sans être déstructurés.

Sans remettre son principe en cause, la CRMS a toutefois questionné l'impact de l'extension par rapport à la lisibilité et aux formes de la cour en intérieur d'îlot. Elle suggère d'affiner les choix à la lumière d'une étude historique. La Commission s'interroge également sur les interventions dans les sous-sols du commerce A, elle demande de s'assurer que celles-ci n'aient pas d'impact sur la stabilité et la qualité des ouvrages adjacents.

### *Dépendances*

La CRMS a pu prendre connaissance de la volonté du demandeur de préserver la lecture de la façade des dépendances depuis le porche d'entrée par l'intégration d'une structure vitrée désolidarisée du bâti existant. Elle s'est toutefois interrogée sur les moyens mis en œuvre pour y parvenir. Dans tous les cas, elle demande que l'option retenue assure la lisibilité de cette dépendance, à la façade soignée, qui mérite d'être aperçue, notamment depuis le porche. La CRMS ne s'oppose pas pour autant aux réorganisations intérieures du bâtiment.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Sibylle Valcke (DMS)