



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibaut JOSSART**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 04/PFD/1790858 (corr. DU : )

Réf. CRMS : AA/BXL20764\_682\_PU\_Waterloo\_TheHotel

Annexe : //

Bruxelles, le 05/12/2021

**Objet :** BRUXELLES - Boulevard de Waterloo 38 – 39

Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension de l'hôtel sur la toiture plate attenante à la tour, remplacer la verrière du restaurant à l'arrière du rez-de-chaussée et réaménager l'entrée du parc.

**Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/07/2021, reçu le 29/07/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 01/12//2021.

Contexte patrimonial



The Hotel (anciennement Hotel Hilton) a été édifié par l'architecte fonctionnaliste Henri Montois entre 1963 et 1967. L'hôtel avec sa haute tour est iconique d'une architecture de tour des années 60. Il constitue aujourd'hui un signal dans le ciel bruxellois et un repère dans la perspective du boulevard de Waterloo. Il est inscrit à l'inventaire. Il se trouve dans la zone de protection du palais d'Egmont, dont les façades, les toitures, certaines parties de l'intérieur, la cour d'honneur, le porche principal et la pelouse du Sanglier ont été classés comme ensemble le 18 septembre 2003.

Il jouxte le parc d'Egmont, classé comme site depuis le 20 juillet 1972. Tout comme le palais, les jardins firent l'objet de nombreux remaniements depuis le XVI<sup>e</sup> siècle. Le parc actuel (y compris la pelouse du Sanglier), de style mixte, fut créé en 1901-1902 par l'architecte-paysagiste Edmond Galoppin, disciple de Louis Fuchs, qui serait quelques années plus tard l'auteur du parc Josaphat à Schaerbeek. Le duc Engelbert-Marie d'Arenberg, qui en était propriétaire à l'époque, vendit son domaine à la Ville de Bruxelles en 1918, avec obligation de le sauvegarder. La gestion du parc, ouvert au public en 1920, fut alors confiée à l'architecte-paysagiste Jules Buysens, inspecteur des Plantations de la Ville de Bruxelles. Acheté par l'État en 1964, le palais fut désormais séparé du parc par une clôture.



1/4

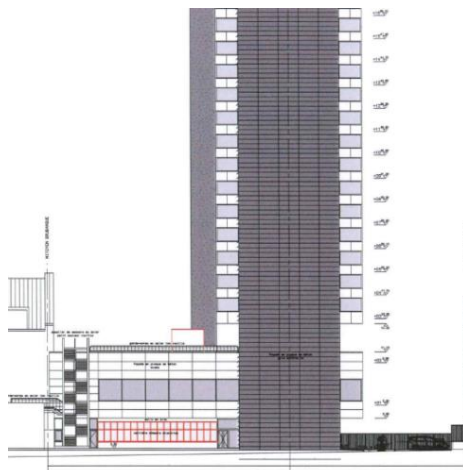
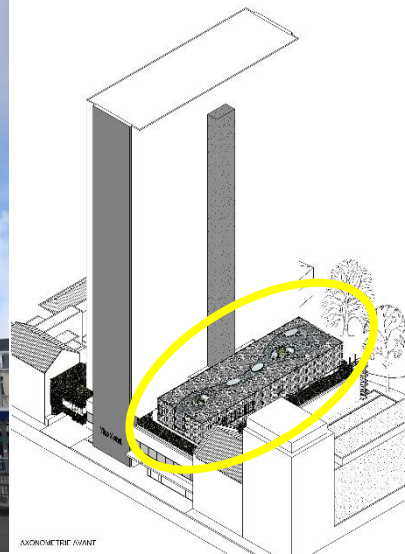


le site classé du parc d'Egmont.

## Analyse de la demande

Le projet tient en trois points :

1° Construire deux nouveaux niveaux sur la toiture plate du socle attenante à la tour afin d'y aménager un espace de détente (spa), un espace pour le sport (fitness) et des bureaux pour la gestion de l'hôtel. Une haie végétale plantée dans des bacs est prévue en périphérie du premier nouveau niveau.



SITUATION EXISTANTE 1/500



SITUATION PROJETEE 1/250

2° Remplacer la verrière existante du restaurant, située à l'arrière de l'hôtel au niveau du rez-de-chaussée et formée de panneaux de plexiglass, par une nouvelle verrière en profilés en acier laqués et verre feuilleté ;



3° Aménager, par-dessus l'entrée du passage (voirie publique appartenant à la Ville de Bruxelles située entre l'hôtel et la trémie d'accès à son parking souterrain) vers le parc d'Egmont située au boulevard de Waterloo, une structure végétalisée permettant d'annoncer une « entrée de parc ». Les 10 emplacements de parking existants seraient supprimés et remplacés par une zone « drop-off ».

Perspective avant, côté boulevard de Waterloo.

Le projet présente plusieurs dérogations au RRU :

- Titre I, Article 4 (profondeur)

Les deux nouveaux niveaux créés sur le socle dépassent les trois quarts de la profondeur du terrain et dépassent de plus de trois mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine;

- Article 6 (toiture)

La toiture de la construction projetée sur la toiture plate du socle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute située boulevard de Waterloo (n° 36-37).

### Avis

La CRMS rend un avis défavorable sur le projet.



La rehausse projetée (de 20 mètres) sur la toiture plate du socle attenante à la tour provoque une rupture, tant côté boulevard que parc, par rapport au profil élancé de la tour (tour s'extrayant d'un socle bas), qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural et fait désormais partie du paysage visuel et mémoriel de la ville et de ses habitants. Le socle, qui se poursuit de l'autre côté de la tour (côté passage vers le parc), a été conçu par l'architecte comme une base horizontale traversée par la verticalité de la tour : la rehausse projetée rompt dès lors ce jeu de lignes très sobre et épuré entre horizontalité et verticalité et s'éloigne de l'esprit de l'époque des années 60. La nouvelle écriture architecturale adopte aussi un contraste dévalorisant pour les lignes de l'architecture de Montois.

La Technique des Travaux, n° 9-10, 1967. Repris in <http://www.bruxelles50-60.be/>

D'autre part, les vues depuis le parc classé seront impactées par la rehausse, surtout en hiver, lorsque l'écran végétal est moins dense. Enfin, la question du supplément d'ombre projetée sur le parc par la nouvelle extension pose question, même si l'endroit concerné est davantage un lieu de passage que de détente et si l'ombre de la tour existante recouvrira en partie celle de la rehausse. Dans le même ordre d'idées, la forte luminosité (éventuelle) de l'extension pourrait constituer une gêne pour les usagers et les riverains du parc après le coucher du soleil.

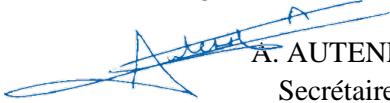


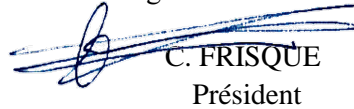
Le remplacement de la verrière en plexiglass du restaurant est un élément positif, qui devrait améliorer sa qualité esthétique et son intégration au cadre environnant du parc.

L'aménagement d'une structure végétalisée telle que prévue à l'entrée du passage vers le parc, et qui prolonge d'une certaine manière (par un jeu de pleins et de vides) l'architecture du socle de ce côté, rompt également, comme l'extension prévue de l'autre côté, l'équilibre architectural socle/tour pensé par l'architecte Montois. Il n'est pas envisageable, par ailleurs, à cet endroit stratégique d'écrire que *l'aménagement proposé est susceptible de faire l'objet de certaines adaptations en cours d'instruction de la demande de permis.*

Néanmoins, la végétalisation du passage, lieu fortement minéralisé à l'heure actuelle et qui n'engage pas le public se trouvant sur le boulevard de Waterloo à se rendre dans le parc, est assurément un élément à encourager. Un mur végétalisé (bâtiment se trouvant de l'autre côté du passage) et/ou la plantation d'arbres seraient sans doute plus respectueux de l'architecture fonctionnaliste de l'hôtel.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [mfraile@urban.brussels](mailto:mfraile@urban.brussels) ; [jnannetti@urban.brussels](mailto:jnannetti@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ;