



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
**Directrice Générale**  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/01/2023

N/Réf. : **BXL22890\_702\_PU** **BRUXELLES. Place De Brouckère, 2-4, 8-10, 12-30 et 40-50/ Rue des Augustins, 1 -11/ Rue des Hirondelles, 2 -16/ Rue de Laeken, 35 -39 (arch. J. DE BLOIS)**  
Gest. : **BDG**  
NOVA : **04/PFD/1720224**  
Corr: **Gilles Vandebrouck** (= en partie en ZP Ensemble + Monument: Complexe formé par l'Hôtel Métropole et ses extensions + à l'inventaire )  
**Julien Doignies**  
**PERMIS D'URBANISME : Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m<sup>2</sup>), rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place De Brouckère (4017m<sup>2</sup>) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m<sup>2</sup>); transformer un bâtiment mixte au 8-10 et rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place De Brouckère, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m<sup>2</sup>), des immeubles de logement (23859 m<sup>2</sup>), pour un total 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m<sup>2</sup>), un espace équipement (122 m<sup>2</sup>) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice Générale,

En réponse à votre courrier du 23/12/2022, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 11/01/2023, concernant la demande sous rubrique.

#### ÉTENDUE DE LA PROTECTION

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble de l'îlot enserré dans la place De Brouckère et les rues des Augustins, de Laeken et des Hirondelles, hormis le bâtiment de l'ancien cinéma Eldorado (pl. De Brouckère, n<sup>os</sup> 34-38), dont la totalité de la grande salle est classée comme monument (AG du 28/04/1994).

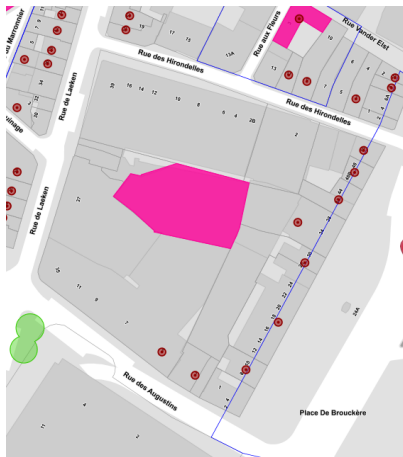
Le front bâti de la place De Brouckère (façades et versants de toiture côté place) se trouve dans la zone de protection de l'Hôtel Métropole (pl. De Brouckère, 23-35), classé comme monument (AG du 28/02/2002).

De nombreux bâtiments de cet îlot sont repris à l'Inventaire du patrimoine architectural :

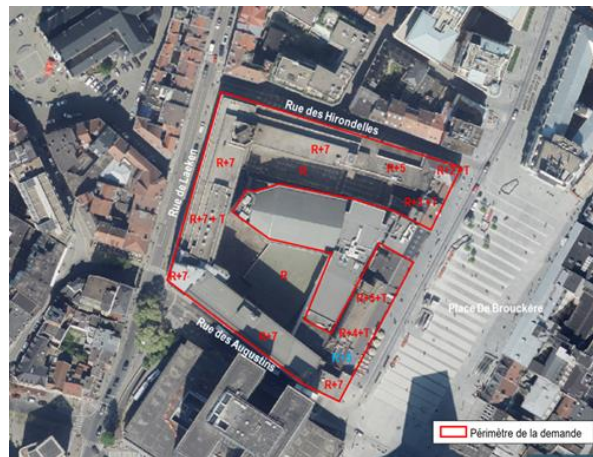
- Place De Brouckère, n<sup>os</sup> 8-10, 12-14-16-18-20-22-24, 26-30 : ensemble de 7 immeubles de rapport de style éclectique (1873-74),
- Place De Brouckère, n<sup>os</sup> 34-38, 40-42, 44-46 : ensemble d'immeubles de rapport, façade néoclassique (1872),
- Place De Brouckère, n<sup>os</sup> 48-48b : immeuble de rapport éclectique datant de 1872,
- Place De Brouckère, n<sup>o</sup> 50 : immeuble éclectique (1873),
- Rue des Augustins, n<sup>os</sup> 3, 5-7-9-11, et rue de Laeken, n<sup>o</sup> 35 (immeuble ex-Assubel).

1/6

La place De Brouckère et la rue de Laeken sont des **axes structurants patrimoniaux** (PRDD, 2018). L'îlot est repris en zone administrative avec liseré commercial et en ZICHEE au PRAS.



A g. l'îlot concerné par la demande avec son patrimoine classé et inventorié (©Brugis)



A dr., vue aérienne de l'îlot, avec le périmètre de la demande (extr. du RI accompagnant la demande de permis de 2020)

### PASSIF DU DOSSIER

Ce dossier a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis et d'avis de la CRMS. Les rétroactes en sont les suivants :

1. Demande de Permis d'Urbanisme, et demande d'avis introduite auprès de la CRMS le 23/12/2019 (04/PFD/1720224) :
  - **Avis défavorable de la CRMS** sur ce projet de démolition totale et de façadisme : impact négatif au niveau patrimonial, environnemental (déraisonnable quant au bilan carbone), enjeu des perspectives sur le paysage urbain et opposition sur le projet de rehausse. [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/649/BXL22087\\_649\\_DeBrouckere\\_Augustins\\_Laeken\\_Hironnelles\\_8.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/649/BXL22087_649_DeBrouckere_Augustins_Laeken_Hironnelles_8.pdf)
  - Avis favorable sous conditions de la Commission de Concertation.
  
2. Demande de permis modifiée, et demande d'avis introduite auprès de la CRMS le 23/11/2020 :
  - **Avis défavorable de la CRMS** sur ce projet modifié : « *En conclusion, les modifications apportées au projet sont plutôt d'ordre cosmétique et ponctuel, sans remise en cause des fondamentaux du projet, pour lequel la CRMS a déjà rendu son avis de manière claire le 15/01/2020. L'Assemblée réitère fermement sa désapprobation face à l'ampleur des démolitions et le préjudice à prévoir pour la place De Brouckère et ses alignements historiques, notamment par l'ajout d'une telle rehausse.* » [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL22087\\_665\\_PU\\_DeBrouck%C3%A8re\\_4.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL22087_665_PU_DeBrouck%C3%A8re_4.pdf)
  - PU délivré le 08/07/2021, malgré les avis défavorables de la CRMS.



Vues 3D projetées depuis la place De Brouckère avec les propositions de 2019 et 2020 (extr. du dossier de demande de 2020)

## PU1 > < PU2

La demande de permis d'urbanisme déposée le 19 juillet 2019 (PU1720224) vise à la démolition d'un ensemble de bureaux et la reconstruction de :

- un ensemble de 182 logements (variant du studio à l'appartement 3 chambres),
- un immeuble de logements étudiants de 129 chambres et un logement pour concierge
- un immeuble de bureaux de 8.902 m<sup>2</sup>
- un hôtel de 145 chambres
- des surfaces commerciales
- un parking souterrain (de 201 emplacements voitures et 23 emplacements motos) développé sur 2 niveaux
- de l'aménagement des abords en intérieur d'îlot.

L'objet de la demande de permis modifiée vise toujours la démolition d'un ensemble de bureaux et la construction de :

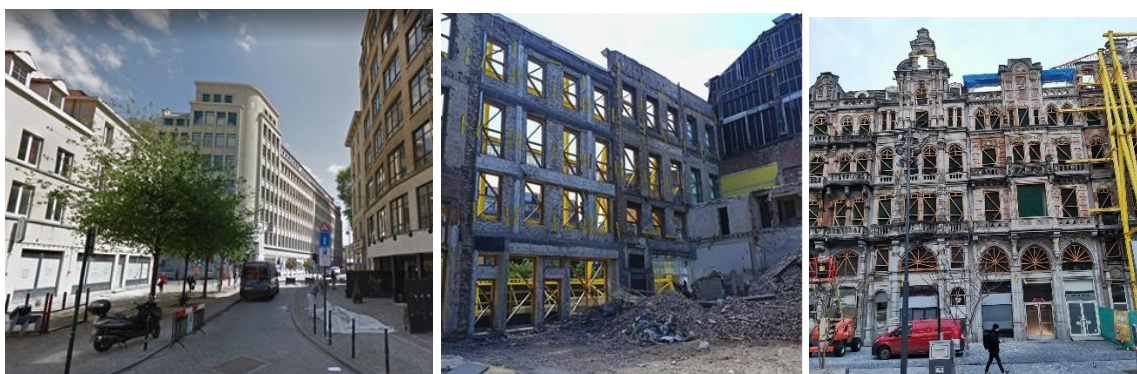
- un ensemble de 176 logements (variant du studio à l'appartement 3 chambres),
- un immeuble de logements étudiants de 129 chambres et un logement pour concierge (inclus dans les 176 logements)
- un immeuble de bureaux de 6453 m<sup>2</sup>
- un hôtel de 152 chambres
- des surfaces commerciales
- une surface d'équipement
- un parking souterrain (de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos) développé sur 2 niveaux
- l'aménagement des abords en intérieur d'îlot
- l'intégration de l'ancien Cheesecake Café redéveloppé en espace horeca + 4 logements (inclus dans les 176 logements évoqués ci-dessus)

Quelques chiffres du PU2 (>PU1) : 176 logements (>182)/ 6453m<sup>2</sup> bureaux (>8902m<sup>2</sup>)/ 152 chambres d'hôtels (>145)/ surfaces commerciales et 1 équipement/ 147 pl. parking (>201)

Comparatifs des demandes de 2019 et 2020 : compilations d'extraits des dossiers de demande



3. Travaux dès août 2021 : l'intérieur d'îlot est largement démoli, y compris la plupart des façades, à l'exception du portail à l'angle des rues des Augustins et de Laeken et des façades à front de la place.



Vue de l'angle Augustins-Laeken avant démolition - Vues du chantier en cours (©CRMS, 2023)

4. Arrêt du Conseil d'Etat du 11/04/2022 : **permis suspendu** suite à un recours notamment contre la création d'un volume contemporain surplombant les façades pl. De Brouckère. Le permis est retiré et le demandeur est invité à déposer des plans modificatifs du projet avec la condition suivante : « Ne pas réaliser la rehausse en toiture projetée sur les immeubles de la place de Brouckère n°12-30 et rétablir une typologie classique de toiture à versant tenant compte des caractéristiques architecturales des façades existantes (notamment les lucarnes en façade) et s'inspirant du rythme du parcellaire originel ».

## DEMANDE ACTUELLE

La demande de permis d'urbanisme introduite en décembre 2022 a pour objet de :

- démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m<sup>2</sup>),
- rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place De Brouckère (4017m<sup>2</sup>) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m<sup>2</sup>);

- transformer un bâtiment mixte au n° 8-10
- rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place De Brouckère,
- reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m<sup>2</sup>), des immeubles de logement (23859 m<sup>2</sup>), pour un total de 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m<sup>2</sup>), un espace équipement (122 m<sup>2</sup>) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos.



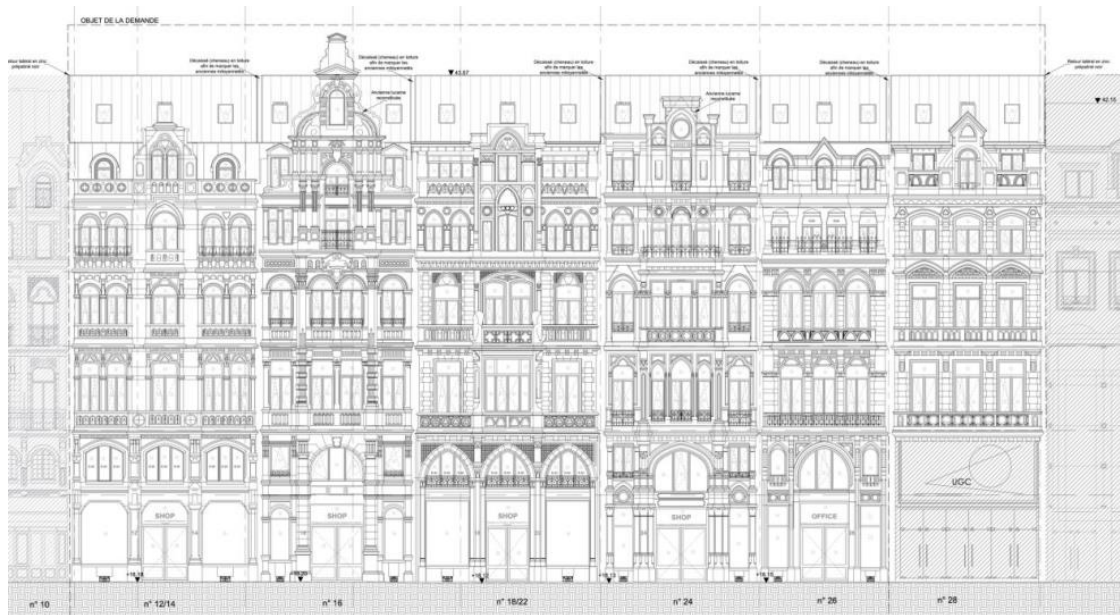
Plan du projet avec la partie J modifiée et nouvelle volumétrie du projet (extr. du dossier de demande)

Concrètement, seule la partie du projet qui concernait l'hôtel (partie J) est réellement modifiée. Elle se décline désormais comme suit :

- rénovation en 3 commerces aux rez-de-chaussée et en bureaux aux étages (affectation actuelle),
- les projets d'hôtel et de rehausse sont abandonnés, le projet reste dans le gabarit des immeubles existants,
- création d'une nouvelle entrée pour les bureaux au n°26, place De Brouckère : l'actuelle devanture n'est pas d'origine et ne cadre pas avec le rythme des travées encore présent à l'entresol et aux étages. Il est projeté de rétablir des colonnes en pierre bleue pour retrouver une organisation tripartite du rez-de-chaussée,
- pour les autres entrées et vitrines commerciales du rez-de-chaussée, réalisation de menuiseries en métal en s'inspirant des documents d'archives, de l'étude stratigraphique et en respectant les encadrements en pierre d'origine conservés,
- remplacement des châssis existants, pour les étages des façades avant, par des menuiseries en bois à haute performance isolante mais 'd'aspect identique',
- pour la toiture des façades bordant la place, le revêtement de toiture sera réalisé en zinc prépatiné noir et les « axes mitoyens de ces maisons seront, quant à eux, matérialisés par un décaissé dans le revêtement de toiture rappelant ainsi le parcellaire initial et évitant aussi la perception d'une grande toiture continue ». Il est également prévu de recréer les pans des lucarnes disparues depuis les années 70 et de restaurer les corniches,
- rénovation intérieure lourde : en gardant en grande partie la nouvelle structure dans les bâtiments n°s 12 à 22, en transformant entièrement les intérieurs des immeubles n°s 24 à 28 par de nouvelles dalles, une nouvelle façade arrière et la démolition des murs mitoyens à partir du 1<sup>er</sup> étage.



Vue projetée des façades rénovées et du nouveau bâtiment d'angle place De Brouckère (extr. du dossier de demande)



Élévation projetée des façades de la place (extr. du dossier de demande)



Image d'archives, vue actuelle de l'entrée au n°26 et élévation projetée (extr. du dossier de demande)



	N° 22	N° 24	N° 26	N° 28	N° 30
Living	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Living	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Room	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kitchen					
Corridor					
Entrance					
Staircase					
Roof					

	N° 22	N° 24	N° 26	N° 28	N° 30
Living	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Living	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Room	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kitchen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Corridor	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Entrance	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Staircase					
Roof					

Vue 3D projetée : arrière des bâtiments bordant la place –  
Tableau extrait de l'étude stratigraphique des couleurs des châssis en façade avant (extr. du dossier de demande)

## AVIS

Face à une troisième demande concernant cet îlot, la CRMS maintient son avis défavorable général sur le projet, continuant de déplorer l'ampleur des démolitions, qui sont malheureusement réalisées aujourd'hui. Elle avait donné tous les signaux en amont (cf. ses deux avis émis sur le projet qui restent d'application pour les parties de projet inchangées, à savoir toutes sauf la partie J), alertant sur le façadisme encouru avec ces façades-écrans maintenues place De Brouckère et la refonte en profondeur des volumes derrière celles-ci, et sur les dommages notamment environnementaux d'une telle démolition-reconstruction de l'îlot. Elle renvoie donc aux avis de 2019 et 2020 :

- [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/649/BXL22087\\_649\\_DeBrouckere\\_Augustins\\_La\\_eken\\_Hirondelles\\_8.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/649/BXL22087_649_DeBrouckere_Augustins_La_eken_Hirondelles_8.pdf)
- [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL22087\\_665\\_PU\\_DeBrouck%C3%A8re\\_4.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/665/BXL22087_665_PU_DeBrouck%C3%A8re_4.pdf)

Cela étant, au moins le paysage urbain et les perspectives sur cette portion de la place sont désormais épargnés, par l'abandon de la rehausse projetée, ce dont l'Assemblée se réjouit. Elle regrette cependant le profil étonnant de toiture qui en résulte : équation improbable issue de l'interprétation d'une des conditions de l'arrêt du Conseil d'Etat, exigeant de « rétablir une typologie classique de toiture à versant » mais qui, au-delà du seul versant avant, se transforme en toiture plate. Et si, en toiture, un jeu de relief permet de faire illusion du maintien d'un parcellaire, le leurre disparaît vite dès l'entrée dans le bâtiment ou la vue sur sa façade arrière.

Ensuite, sur les détails du projet (partie J), la Commission émet diverses remarques, afin que les façades avant restaurées se fondent au mieux dans ce paysage patrimonial. Elle demande donc :

- de restaurer les façades donnant sur la place De Brouckère dans les règles de l'art,
- d'utiliser un zinc de teinte claire (et non noir) pour le revêtement de toiture, et de garder des ardoises naturelles pour le brisis des mansards,
- pour les teintes des châssis en façades avant, de ne pas unifier les menuiseries ni de simplifier les résultats des études stratigraphiques, mais de conserver les subtiles différences de couleur qui étaient présentes à l'origine, dans les peintures comme dans les vernis,
- ces nuances de couleur doivent également être appliquées pour les finitions des divers éléments architecturaux (corniches, ...)
- concernant l'entrée au n°26, de restituer les divisions sur base des documents d'archives et en s'inspirant si besoin des rez-de-chaussée voisins préservés.

Enfin, elle ajoute un point concernant les futures enseignes commerciales et/ou marquises, ce qui fera probablement l'objet d'une demande ultérieure. L'Assemblée suggère de regarder du côté de l'ancien hôtel Métropole, en face, afin de proposer une solution en dialogue avec l'autre côté de la place.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels) ; [idoignies@urban.brussels](mailto:idoignies@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)