



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**Directrice**  
Rue des Halles, 4  
**B - 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le 25/04/2023

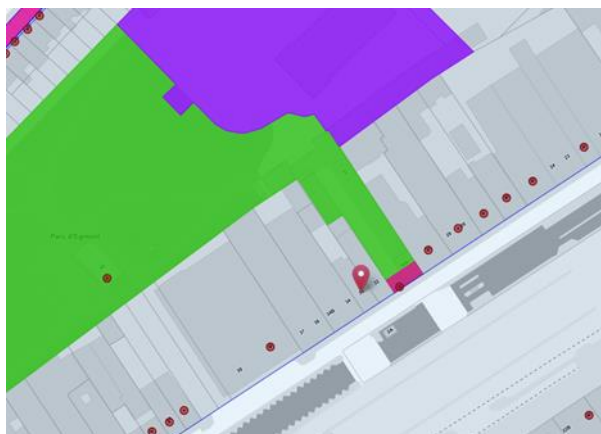
**N/Réf. : BXL22906\_707\_PU**  
**Gest. : BDG**  
**V/Réf. : W3244/2022**  
**Corr: Vangeem Florence**  
**NOVA : 04/XFD/1866921**

**BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 33**  
**(= ZP du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg)**  
**PERMIS D'URBANISME : apporter des transformations lourdes au bâtiment principal, modifier partiellement le profil et le volume de la toiture, excaver les caves et apporter des transformations structurelles intérieures ; changer la destination d'un immeuble de bureau en commerce et aménager un logement de fonction au troisième étage ; démolir le bâtiment arrière et couvrir la zone de cour et jardin sur 1 niveau et ponctuellement sur 2 niveaux**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 03/04/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 19/04/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) et vue d'une partie de l'enfilade Boulevard de Waterloo (©Google maps)

### CONTEXTE

Situé dans la zone de protection du Palais d'Egmont (classé comme ensemble), non loin du passage menant au parc, cet ancien hôtel de maître a été construit en 1886. S'il a connu plusieurs transformations, il s'organise toujours en un bâtiment avant, avec son passage cocher donnant accès au vestibule du rez-de-chaussée, en une cour (aujourd'hui minéralisée et faisant office de parking) et en une annexe en fond de parcelle (datant de 1923 d'après le dossier de demande) abritant un large garage et un logement à l'étage.

L'ensemble présente de nombreuses qualités patrimoniales : composition des façades, matérialité, distribution avec le porche latéral, l'escalier principal, la cour et le bâtiment arrière.

1/4



Plan-masse existant, vue de la façade à rue et du passage cocher, élévation originelle de la façade arrière (extr. du dossier de demande)

## DEMANDE

Le projet consiste en une rénovation lourde du complexe, afin de transformer l'actuel immeuble de bureaux en bijouterie haut de gamme, accompagnée d'ateliers, d'espaces de vente, de bureaux et d'un logement de fonction.



Vues existantes et projetées des fenêtres du RDC (allèges descendues) et du passage cocher avec les futures vitrines (extr. du dossier de demande)

La demande porte sur les points suivants :

### - Bâtiment principal :

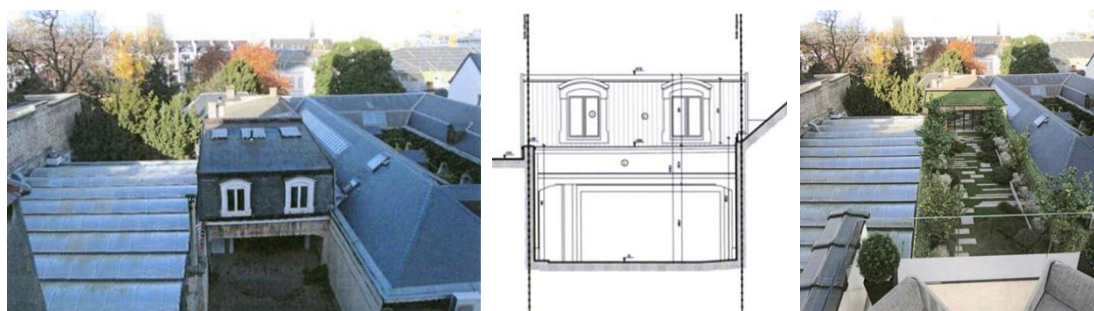
- Reprise en sous-œuvre du sous-sol : afin de l'utiliser comme atelier, local de réparation et de stockage, il est demandé de rabaisser la totalité du sous-sol pour gagner en hauteur,
- Rez-de-chaussée (magasin) : diminuer les allèges des deux fenêtres du RDC pour y installer des vitrines (châssis en bois mouluré), transformer l'entrée cochère pour y aménager des vitrines (principe de vitrines linéaires suspendues, laissant percevoir l'intérieur), création d'une rampe pour ménager un accès de plain-pied vers le magasin (la pente actuelle d'1% serait transformée en pente de 2,5%), création d'un nouveau patio/ petit jardin de 14m<sup>2</sup> au fond du passage cocher (transition entre l'hôtel avant et la nouvelle annexe de la cour),
- R+1 aménagé en salons de réception, donnant sur un jardin suspendu à créer au-dessus de la nouvelle annexe de la cour, construction d'un abri de jardin au fond, rehausse des murs mitoyens, plantation de haies sur le périmètre (hauteur de 1,9m),
- R+2 : aménager des bureaux et des locaux accessoires au commerce,
- R+3 : aménager un logement de fonction (annexe au commerce),
- En toiture : transformation arrière (installations techniques du commerce et du logement),
- En façade arrière : retrouver partiellement la façade originelle du côté gauche et créer une nouvelle façade contemporaine du côté droit,
- À l'intérieur : intégration d'un nouvel ascenseur (adapté PMR), compartimentage incendie.



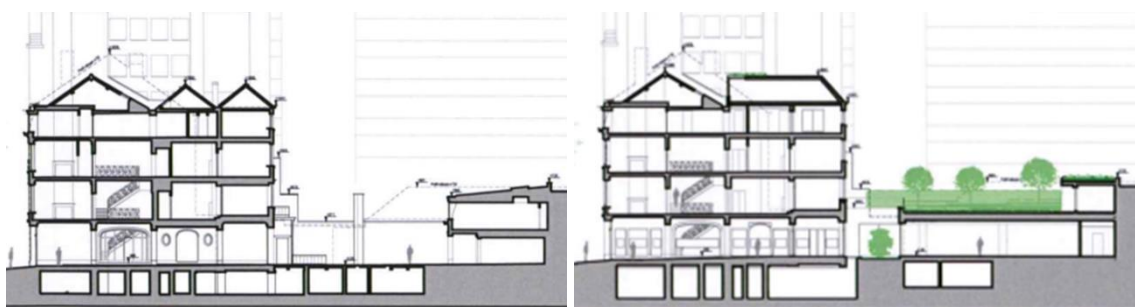
- Ancienne cour : pour l'extension du commerce au RDC et la création d'un nouveau jardin de pleine terre au R+1, la cour sera couverte par une nouvelle annexe, à l'exception du petit espace ménagé en patio, avec reconstruction de la dalle de sol, aménagement d'une toilette PMR, création d'une citerne et d'un bassin de dispersion au niveau du RDC.
- Annexe arrière : démolition de l'annexe de 1923 et construction d'un petit bâtiment vitré d'un niveau, au fond du nouveau jardin suspendu.



Vue existante de la façade arrière, élévation et vue 3D projetées (extr. du dossier de demande)



Vue et élévation de l'annexe arrière existante et vue 3D projetée (extr. du dossier de demande)



Coupes existante et projetée (extr. du dossier de demande)

## AVIS

D'emblée, la Commission précise que cet immeuble possède - en plus de son inscription dans la zone de protection du Palais d'Egmont - une qualité patrimoniale propre, ce qui a été établi dans l'étude historique réalisée à la demande des propriétaires dans le cadre de ce projet. Pour garantir le respect de ses qualités patrimoniales (typologie, distribution, espaces d'apparat...), l'Assemblée émet les remarques suivantes sur le projet :

- concernant les interventions au droit des baies du RDC, l'abaissement des allèges peut être admis, car cela ne dénature pas trop la lecture de la façade, les travées étant respectées. Elle ne s'oppose pas au dessin des nouveaux châssis, qu'elle comprend pour les besoins de vitrines. Sans être

favorable aux grands aplats vitrés, elle remarque le souci de préserver un dessin d'imposte et donc une certaine rythmique ;

- concernant les interventions dans le passage cocher, elle n'a pas de remarque quant à la modification de la pente du sol (pente très douce), afin de favoriser l'accès à tous. Par contre, l'ouverture systématique et disproportionnée des murs pleins de chaque travée semble beaucoup trop lourde et modifie fortement le statut de ce lieu. Il serait adapté de revoir et/ou de réduire les proportions et la localisation des ouvertures (selon les baies existantes). La CRMS précise que la suppression de la porte du porche n'est pas acceptable ;
- dans le projet, la façade arrière est fortement remaniée pour la partie droite. Le traitement est désormais plus contemporain. D'après les informations, la façade aurait subi des campagnes de transformation qui justifieraient les interventions proposées. La façade côté gauche est quant à elle également revue pour correspondre davantage à la situation d'origine, notamment pour les deux ouvertures du niveau bas. L'Assemblée ne s'oppose pas aux transformations projetées, sauf concernant les ouvertures qui devraient être revues en fonction du niveau de jardin ;
- à propos de l'excavation des caves, cette intervention n'a pas directement de lien avec le patrimoine. Elle reste cependant une opération particulièrement délicate qui nécessite de prendre toutes les mesures et les précautions pour garantir la préservation du bâti existant. Se pose par ailleurs la question de la pertinence d'installer des ateliers dans des caves sans lumière naturelle, sans visibilité vers l'extérieur (d'autant plus avec le projet de couverture de la cour)...;
- concernant la modification du profil de toiture (côté arrière), cette intervention ne modifie pas la lisibilité du bâti existant. Elle permet aussi de résoudre certaines problématiques techniques (évacuation des eaux, intégration des équipements techniques), la Commission marque donc son accord ;
- à propos de la couverture de la cour, cette proposition modifie clairement la perception des lieux : typologie générale d'hôtel de maître, proportions de la façade arrière, impact global sur la parcelle et son environnement (parc d'Egmont et ancien tissu du boulevard de Waterloo). L'Assemblée s'oppose à cette profonde mutation et à la négation de la typologie existante. La rehausse des murs mitoyens (volet urbanistique) mérite d'être vérifiée ;
- Dans la même idée, elle s'oppose à la démolition du bâtiment en fond de cour : outre sa typologie, ce dernier présente un intérêt architectural, notamment avec le traitement de sa toiture et des fenêtres en façade avant, faisant écho aux fenêtres mansardées de la maison principale. Sa démolition complète ne se justifie pas. Le projet pourrait être étudié pour garantir sa préservation et sa valorisation, tout en étant associé à un traitement paysager de la cour ;
- Interventions dans les espaces intérieurs : elles correspondent apparemment à quelques réaménagements et à l'intégration d'un ascenseur PMR, principalement localisés dans les travées arrière (vraisemblablement moins préservées du point de vue patrimoine). La CRMS ne formule pas de remarques.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels) ; [pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels) ; [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ; [florence.vangeem@brucity.be](mailto:florence.vangeem@brucity.be) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [urb.aaccueil@brucity.be](mailto:urb.aaccueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels)