

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/08/2025

N/Réf. : **BXL21354_746_PREA**

Gest. : **TS**

V/Réf. : **2043-0019/23/2025-266PR**

Corr DPC: Anne Totelin

BRUXELLES. Place des Palais, 7 - Ancien Hôtel de Belle-Vue (Musée BELvue) - (arch. Barnabé GUIMARD / J.B.V. BARRÉ)

(compris dans le périmètre de classement des 3 portiques de la place Royale et des façades des immeubles bordant la place Royale)
AVIS PRÉALABLE : restauration des façades et des toitures, mise en place d'une verrière solaire au-dessus de l'atrium, réactivation de l'entrée donnant sur la Place Royale, réaménagement des bureaux du 3e étage et installation d'un abri à vélos

Demande de BUP – DPC du 1/08/2025

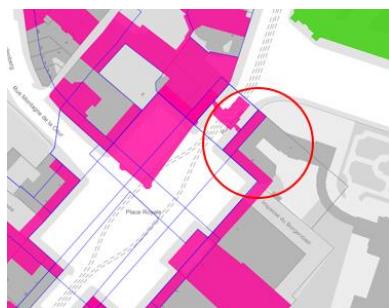
Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 01/08/2025, nous vous communiquons *l'avis* émis par la CRMS en sa séance du 20/08/2025, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

L'arrêté royal du 22/12/1951 classe comme monument les trois portiques de la Place Royale et les façades des immeubles bordant la Place Royale.



Contexte patrimonial (@ BruGIS)



Vues de l'Hôtel de Belle-Vue depuis la Place Royale et les toitures.
(Photographies © Google Maps)



L'ancien Hôtel de Belle-Vue a été édifié en 1776-1777 sur les plans des architectes B. Guimard et J.B.V. Barré. Il s'agit d'un pavillon de style néoclassique de plan en U¹. En 1902, l'Hôtel est acheté par la Fondation de la Couronne pour être englobé dans le Palais royal et servir de résidence à la princesse Clémentine. Sous la direction de l'architecte O. Flanneau, la balustrade et les corniches sont partiellement renouvelées et la toiture rehaussée en 1906. L'année suivante, l'aménagement intérieur est revu, un corps d'entrée vers la place des Palais et un nouvel escalier d'honneur sont réalisés. Cette phase de transformation constitue l'époque de référence retenue pour le projet.

¹ Pour l'historique complet, voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'Inventaire.

■ HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Le projet a fait l'objet de plusieurs phases préliminaires :

- En 2022, au stade de la conception, les interventions envisagées consistent en l'isolation par l'extérieur des façades classées, l'ajout de panneaux photovoltaïques en toiture, et l'adaptation de la verrière de l'atrium construite en 1998, sujette à des problèmes de surchauffe. Fin 2023, un essai d'application de l'enduit isolant est réalisé *in situ* sur une portion de pilastre donnant sur la Place Royale. La CRMS n'a pas été associée à cette phase préalable.
- En décembre 2023, une demande de permis unique est introduite, portant sur la « restauration des façades (dérochage des pilastres + mise en œuvre de l'enduit isolant), restauration et isolation (sarking) de la toiture et installation d'un système solaire photovoltaïque intégré, de type « joint debout solaire », modification de la verrière couvrant l'atrium. »
- En sa séance du 23/02/2024, la CRMS émet une demande de compléments d'information², visant à préciser la consommation énergétique avant et après interventions (étaillant la part de gain/bénéfice liée à chacune des interventions et tenant compte des caractéristiques constructives), à détailler les opérations de dérochage, et à documenter l'aspect visuel et le rendu projeté du concept solaire en toiture.
- Après analyse des pièces complémentaires, la CRMS a émis un avis conforme favorable sous conditions en sa séance du 24/04/2024³. Suite à cet avis, une demande de modification des plans (art. 191 du CoBAT) a été adressée au demandeur le 30/05/2024. Les auteurs de projet ont alors annoncé leur volonté de revoir plus largement le projet, en y intégrant d'autres interventions souhaitées par le Musée Belvue.
- Ce nouveau projet a fait l'objet de réunions préparatoires en janvier et avril 2025, en présence de la DPC et de la CRMS. Le mock-up des panneaux photovoltaïques a en outre été mis en place en juillet 2025, et a fait l'objet d'une évaluation *in situ* le 17/07/2025, dont les conclusions sont reprises ci-dessous dans la partie « Avis ».

■ OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande porte sur les points suivants :

1. Interventions sur l'enveloppe

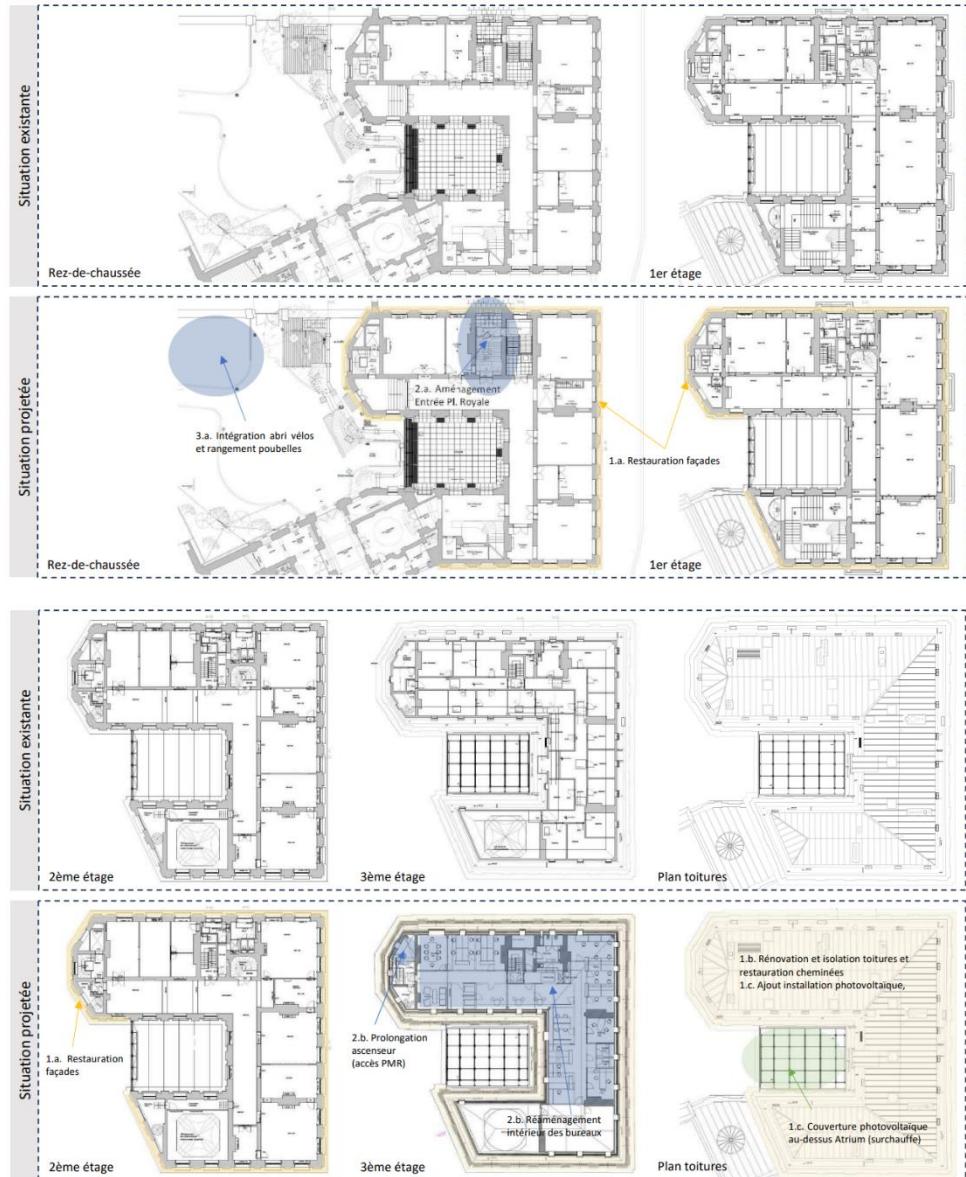
a. Restauration et isolation des façades extérieures

Lors de l'examen du projet initial, la CRMS s'était montrée défavorable au dérochage du cimentage existant, dommageable pour la maçonnerie de briques sous-jacente, et à son remplacement par un nouvel enduit isolant de 5 cm d'épaisseur dont le gain énergétique apparaissait peu significatif dans la stratégie énergétique globale. La Commission demandait de s'en tenir à une opération de restauration classique du cimentage avec une remise en peinture dans les règles de l'art, et d'envisager un remplacement des vitrages, datant d'une précédente restauration en 2004 et présentant des faibles performances thermiques.

Dans cette nouvelle version du projet, cinq scénarios ont été étudiés et comparés. L'option retenue consiste à restaurer les châssis sans en remplacer les vitrages, à restaurer le cimentage existant en façade, et à appliquer par-dessus celui-ci un nouveau complexe d'enduit isolant aérogel de 5 cm d'épaisseur à hauteur des pilastres, et des panneaux aérogel de 2 cm sur les ébrasements.

² Voir [la demande de compléments d'information en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 721)

³ Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 724)



Synthèse des interventions projetées (documents extraits du dossier de demande).

b. Rénovation des toitures

Le projet prévoit une rénovation des toitures (brisés en ardoises et terrassons en zinc), avec mise en place d'une isolation combinée, partiellement par l'intérieur, partiellement en sarking. Les souches de cheminée sont maintenues. Afin de la limiter la surépaisseur de la toiture, il est proposé de réaliser la couverture en zinc à joints debout, plutôt qu'avec des tasseaux.

Par-dessus la toiture, il est prévu d'implanter une couverture de panneaux solaires imitant l'aspect du zinc.

c. Adaptation de la verrière de l'atrium

L'espace sous la verrière de l'atrium connaissant des problèmes de surchauffe, il est proposé d'en améliorer le confort thermique en superposant une nouvelle structure sur la verrière existante. Celle-ci prend la forme d'un brise-soleil photovoltaïque, ancré dans les massifs des balustrades surmontant les corniches, dont la surface présente un motif de cellules aléatoires formant un dégradé vers les extrémités.

2. Interventions intérieures

a. Aménagement d'un nouvel accès public vers la Place Royale

Le projet propose de réactiver l'accès au Musée Belvue par la porte cochère donnant sur la Place Royale, actuellement inutilisée. L'intention est de créer une traversée du bâtiment, ainsi que d'améliorer son accessibilité. Cette intervention implique la démolition de la première volée d'un escalier de service en pierre bleue, construit au début du vingtième siècle.

b. Réaménagement des combles

Le projet prévoit le réaménagement des combles, actuellement utilisés comme locaux techniques et espaces de stockage, afin d'y implanter les bureaux du musée. Cela implique le prolongement d'un niveau de l'ascenseur existant, situé dans l'aile donnant sur la place Royale. À ce stade du projet, la proposition est présentée sous la forme d'un plan masse.

3. Abords

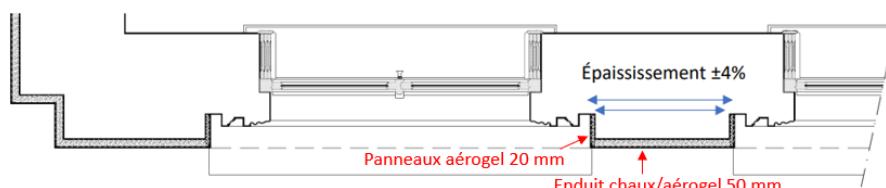
L'installation d'un abri à vélos et d'un local poubelle dans le jardin sont actuellement à l'étude. Cette proposition est encore au stade d'ébauche.

■ AVIS DE LA CRMS

1. Interventions sur l'enveloppe

Comme elle l'avait déjà exprimé dans son avis conforme, la CRMS **demande de s'en tenir à une opération de restauration dans les règles de l'art du cimentage existant**, fondée sur une analyse approfondie de la composition du cimentage et des pathologies présentes, ainsi que du comportement hygrothermique du bâtiment. La CRMS fonde cette position sur les arguments suivants :

- **En termes de stratégie énergétique** : la Commission met en cause la pertinence d'une intervention aussi partielle et localisée dans la stratégie énergétique globale du projet. L'application d'une surcouche d'enduit uniquement sur les pilastres reviendrait à isoler la partie déjà la plus épaisse de la maçonnerie, et risque de générer d'importants ponts thermiques avec les zones non isolées.
- **En termes d'impact sur la façade** : L'épaisseur projetée des pilastres de 4 cm en largeur et 5 cm en profondeur risque de générer un impact visuel sur la perception des façades classées, leurs proportions et la lisibilité des détails. Le dossier ne fournit par ailleurs pas de précisions sur les raccords entre la surcouche d'enduit et les moulures.
- **En termes d'intégration paysagère** : l'hôtel de Belle-Vue fait partie de l'ensemble homogène formé par les huit hôtels néoclassiques bordant la Place Royale, en exacte symétrie. L'homogénéité de l'ensemble doit être prioritairement préservée et ne peut pas être perturbée par une intervention singularisant ses façades.

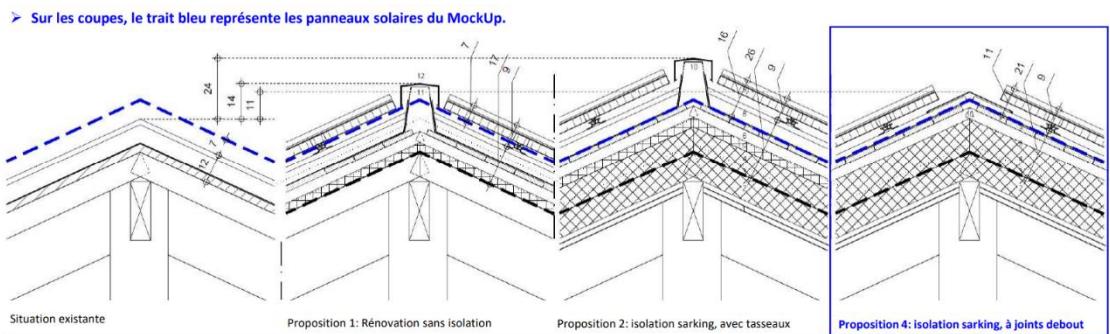


Vue en plan de l'épaisseur résultant de l'application de la surcouche d'enduit.
Document extrait du dossier.

En ce qui concerne le nouveau complexe de toiture, la CRMS se prononce favorablement sur la stratégie d'isolation proposée, permettant de limiter la surépaisseur résultant de l'intervention. Elle se réjouit également du maintien des souches de cheminées, qui datent de la période de référence retenue, et se prononce en faveur de la couverture en zinc à joints debout, que l'on rencontre déjà sur d'autres bâtiments bordant la Place Royale.



Vue de la toiture
(© CRMS)



Vue en coupe de l'isolation projetée de la toiture. Documents extraits du dossier de demande.

Pour mémoire, la Commission s'était déjà prononcée favorablement au principe des panneaux photovoltaïques reproduisant l'apparence du zinc. Le mock-up de ces panneaux a permis d'en évaluer plus finement l'intégration dans le paysage urbain. Celui-ci a consisté en l'installation temporaire de deux panneaux manufacturés sur mesure (77 x 217 cm) et d'un panneau verre BIPV standard, à proximité du faîte de toiture et d'une souche de cheminée. La visite sur place a donné lieu aux remarques suivantes :

- En termes de dimensions, les panneaux solaires sur mesure, aux dimensions proches de celles des panneaux de zinc en toiture, présentent un rendu plus satisfaisant que les éléments de facture standardisée.
- En termes de colorimétrie, l'évaluation in situ a été réalisée par un temps très ensoleillé, ce qui donnait à la toiture en zinc une teinte claire. Les panneaux photovoltaïques apparaissaient alors trop foncés, générant un contraste visuel marqué, également perceptible depuis l'espace public. Suite à ces constatations, les auteurs de projet ont positionné sur la toiture deux échantillons de teintes alternatives, plus claires, en soulignant qu'au plus la teinte retenue sera claire, au plus la perte de rendement sera significative. Il s'agit donc de trouver l'équilibre entre une teinte proche du zinc, et un degré de performance énergétique satisfaisant.

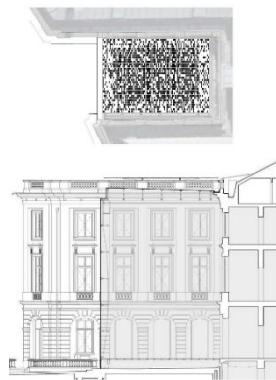


Visibilité du mock-up selon les conditions météorologiques (photographies CRMS)

Après analyse des trois options en présence (teinte du mock-up, alternative 1 et alternative 2), la CRMS confirme sa position favorable sur le placement des panneaux photovoltaïques, tout en marquant sa préférence, au niveau de la teinte, pour l'alternative 1, qui semble offrir le meilleur compromis entre intégration paysagère et pertinence dans la stratégie énergétique. La teinte définitive pourra encore faire l'objet d'ajustements au stade de la demande de permis unique, en collaboration avec la DPC. La CRMS demande par ailleurs d'étudier un profilé permettant de terminer adéquatement les panneaux photovoltaïques à hauteur du faîte.



Alternatives pour la teinte des panneaux photovoltaïques. Document extrait du dossier de demande.



Intervention projetée dans l'atrium. Documents extraits du dossier de demande.



En ce qui concerne la verrière de l'atrium, la CRMS se prononce favorablement sur le principe de la couverture solaire proposée, mais demande que la faisabilité technique de cette construction supplémentaire (stabilité, mode d'ancrage, etc.) soit démontrée. Elle recommande cependant d'opter pour un motif de cellules photovoltaïques plus sobre, par exemple en renonçant au dégradé sur les bords. Elle se questionne en outre sur la comptabilité de cette nouvelle structure avec l'entretien de la verrière existante de l'atrium (quel sera l'espace encore accessible sous la couverture solaire ?).

2. Interventions intérieures

La CRMS encourage le principe de réouverture de l'accès vers la Place Royale, d'autant plus qu'il permettra l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et marque une préférence pour la variante A (escalier de pleine largeur et plateforme élévatrice mobile). Elle note toutefois qu'en l'état, les documents transmis ne permettent pas d'évaluer finement l'intervention proposée, et demande de clarifier l'impact sur les circulations internes et le fonctionnement global du bâtiment (plans et coupes précis de la situation existante et projetée, détail des menuiseries clôturant le sas, précisions sur le fonctionnement du bâtiment, impact sur les menuiseries existantes, etc.).



Variantes d'aménagement de l'entrée cochère (documents extraits du dossier de demande).

Elle invite également à examiner la possibilité d'un remplacement de la volée d'escalier qui sera démontée, et qui est de belle facture. Enfin, la création de ce nouvel accès au musée soulève des questions relatives à la lutte contre la propagation du feu, notamment en ce qui concerne les chemins de fuite potentiellement modifiés. Une concertation devrait être organisée avec le SIAMU, afin d'anticiper et intégrer au plus vite ces contraintes au projet.

Concernant le réaménagement des combles, la CRMS se prononce favorablement quant à leur occupation par les bureaux du musée, ainsi qu'à la prolongation de l'ascenseur, dont il a été démontré qu'elle peut être réalisée sans modification volumétrique en toiture (à confirmer par les plans d'exécution).

Elle recommande toutefois de conserver ou réutiliser au maximum les éléments historiques encore présents à cet étage, tels que les portes. Ce réaménagement pose également la question de l'habilité de ces combles, notamment en termes d'éclairage. Cette question devra être résolue sans qu'elle ait un impact négatif sur la perception des façades classées.

3. Abords

La CRMS approuve le principe de création d'un rangement vélos et poubelles à l'extérieur, mais ces interventions, actuellement au stade d'esquisse, devront faire l'objet de précisions ultérieures et d'une intégration fine et harmonieuse.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels