



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 29/09/2023

N/Réf. : BXL22906_714_PU
Gest. : BDG/TJ
V/Réf. : W3244/2022
Corr: Vangeem Florence
NOVA : 04/AFD/1866921

BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 33
(= zone de protection du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg)
PERMIS D'URBANISME : apporter des transformations lourdes au bâtiment principal côté rue, modifier partiellement le profil et 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 au niveau du rez-de-chaussée

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 08/09/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis), vue d'une partie de l'enfilade Boulevard de Waterloo (©Google maps) et vue de l'hôtel de maître (extr. du dossier de demande)

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DEMANDE

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. 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 du projet.

1/3

Une première demande concernant cet hôtel de maître a été traitée par la CRMS lors de sa séance du 19/04/2023. Le contexte du bâtiment, la description du projet et l'avis de l'Assemblée sont à retrouver ici (https://crms.brussels/sites/default/files/avis/707/BXL22906_707_PU_Boulevard_Waterloo_33.pdf).

DEMANDE ACTUELLE

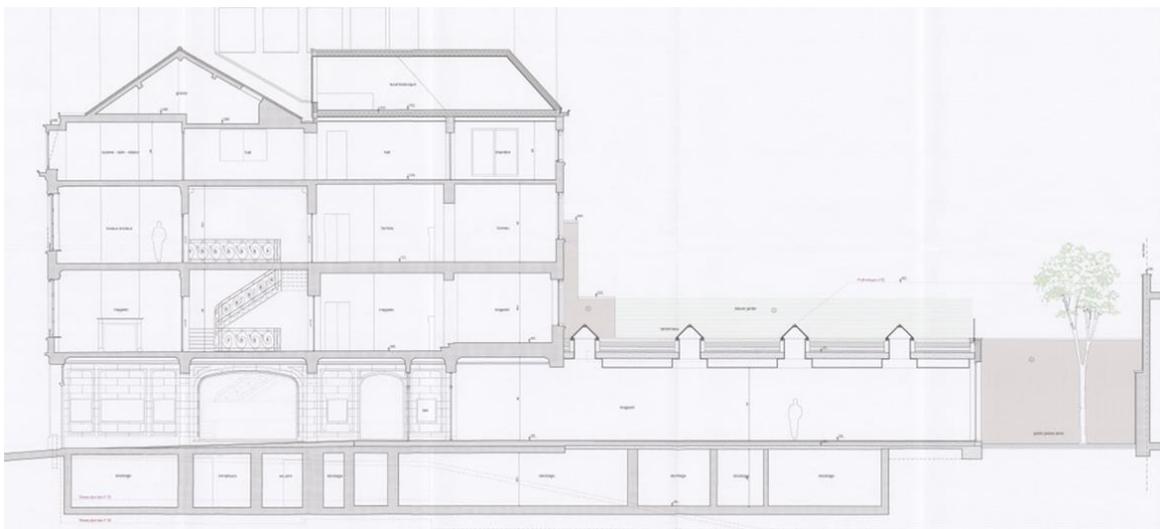
Ce second projet diffère peu de la demande déjà analysée en avril dernier : il consiste en la rénovation lourde du complexe, afin de transformer l'actuel immeuble de bureaux en bijouterie haut de gamme, accompagnée d'ateliers, d'espaces de vente, de bureaux et d'un logement de fonction.

Les différences par rapport au premier projet peuvent se résumer de la manière suivante :

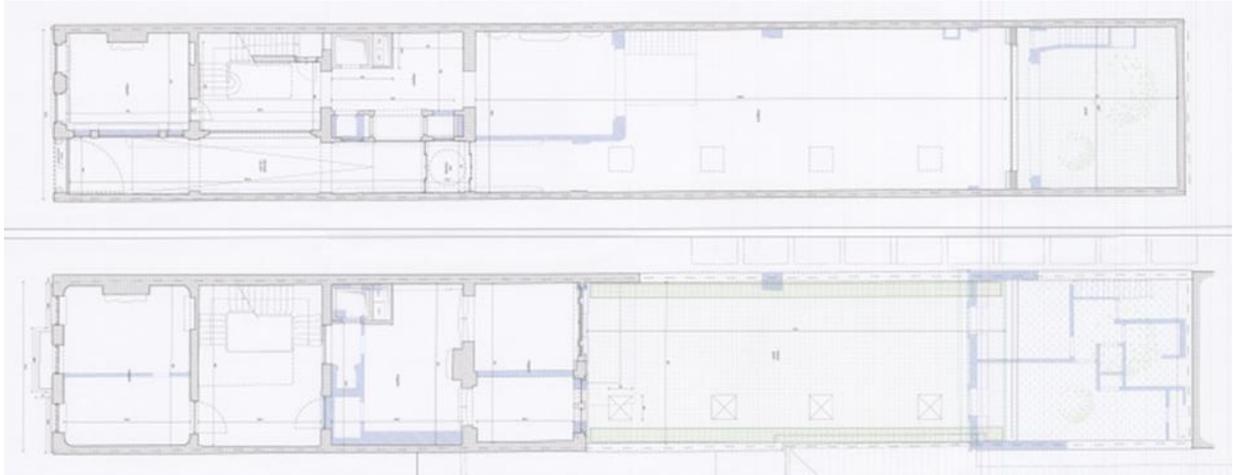
- concernant le bâtiment principal : les vitrines projetées dans le passage cocher sont réduites en hauteur, la reprise en sous-œuvre du sous-sol n'est plus projetée;
- ancienne cour : elle serait couverte d'une annexe sur toute sa superficie (approximativement jusqu'à la limite de l'ancienne annexe arrière), avec intégration de lanterneaux dans la prolongation du passage cocher. Cette annexe servirait pour l'extension du commerce et comme support d'un jardin suspendu au R+1;
- annexe arrière : démolition de l'annexe et création d'un jardin de pleine terre, au bout de la parcelle, avec la plantation d'un arbre.



Coupe projetée – 1^{er} projet analysé en avril 2023 (extr. du 1^{er} dossier de demande) – en bleu, les démolitions projetées



Coupe projetée – projet actuel (extr. du dossier de demande)



Plans projetés des RDC et R+1 (extr. du dossier de demande) avec, en bleu, les démolitions projetées

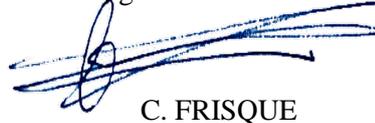
AVIS

Si la CRMS valide et apprécie les changements du projet pour l'intérieur de la maison (ampleur réduite des vitrines dans le passage cocher et maintien du niveau du sous-sol existant), l'Assemblée ne peut souscrire au parti général de couvrir la cour et de démolir l'annexe arrière. Elle réitère sur ce point l'avis rendu lors de sa séance du 19 avril dernier :

- « 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 ».

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; florence.vangeem@brucity.be