



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 16/11/2023

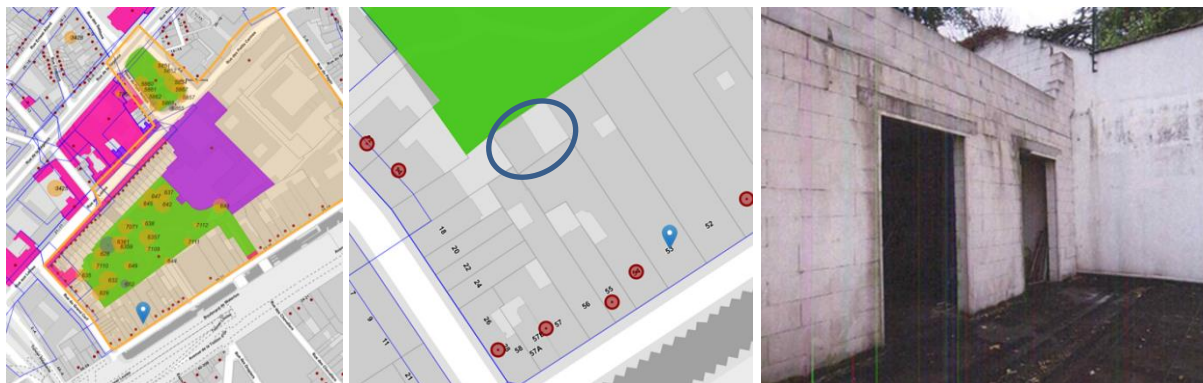
N/Réf. : BXL22031\_716\_PU  
Gest. : BDG/XX  
V/Réf. : W2858/2022  
Corr: ROLAND François  
NOVA : 04/XFD/1861119

**BRUXELLES. Boulevard de Waterloo, 53**  
(= zone de protection du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg classé comme ensemble/ ZICHEE)  
**PERMIS D'URBANISME : reconstruire un bâtiment en intérieur d'ilot (régularisation PV BR/050/08), y installer un espace polyvalent et un studio accessoires au commerce, et aménager une terrasse sur le toit**  
**Demande de la Commune du : 27/10/2023**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 27/10/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 08/11/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis) – Vue de l'annexe dans son état existant, suite à l'arrêt du chantier (extr. du dossier de demande), avec le mur donnant sur le parc d'Egmont

### CONTEXTE

La demande se situe dans la zone de protection du Palais d'Egmont (classé comme ensemble pour ses façades et toitures, ainsi que certaines parties intérieures et extérieures). Elle porte plus précisément sur la partie arrière de la parcelle n°53 (décalée à l'arrière du bâtiment n°54) qui jouxte directement le parc d'Egmont, classé comme site. Une annexe en L avait été construite (origine non précisée) et des travaux de construction entamés, sans autorisation.

- « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet,**
- les annexes derrière le n° 54 ont été démolies ;
  - les travaux de construction d'une nouvelle annexe ont été entamés ;
  - des travaux préparatoires pour recouvrir la cour derrière le n° 53 ont été commencés ;
  - deux grands appareils de conditionnement d'air ont été placés sur l'annexe arrière derrière le n° 53. » ;

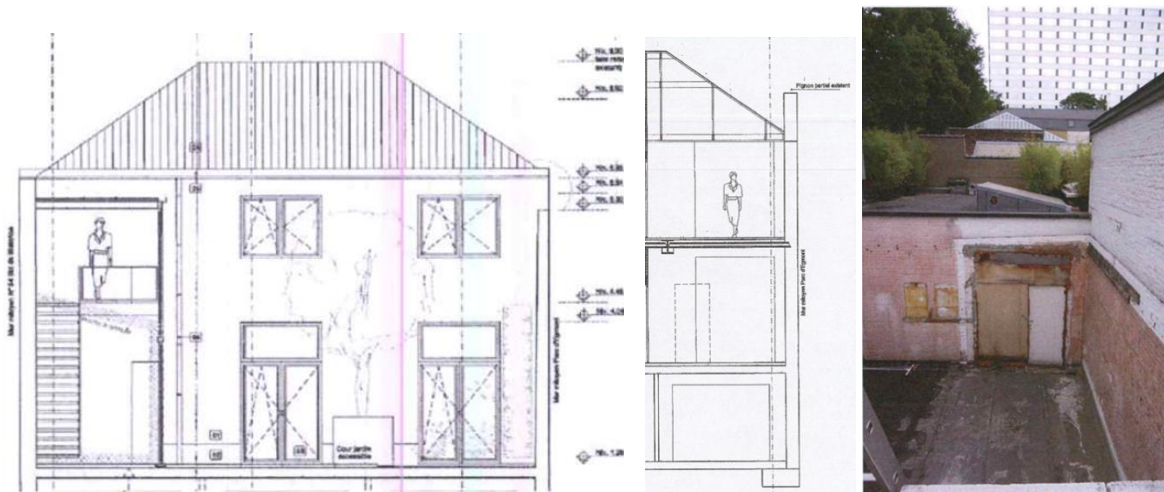
extrait du PV d'infraction BR/050/08, dressé le 14/03/2008

1/3

En 2007, une demande de permis d'urbanisme était introduite pour la construction d'une annexe R+1 en intérieur d'îlot, précédée d'une cour et affectée en cabinets de consultation au RDC et en bureau à l'étage. En sa séance du 23/01/2008, la CRMS avait rendu un avis défavorable sur le projet, principalement par la réutilisation projetée d'un mur pignon existant du côté du parc d'Egmont, à savoir le mur d'enceinte du parc. La CRMS estimait qu'une réflexion globale sur le traitement de ce mur devait être initiée, vu que ce mur d'enceinte avait déjà été remanié à diverses reprises, sans cohérence d'ensemble ([https://crms.brussels/sites/default/files/avis/427/BXL22031\\_427.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/427/BXL22031_427.pdf)).

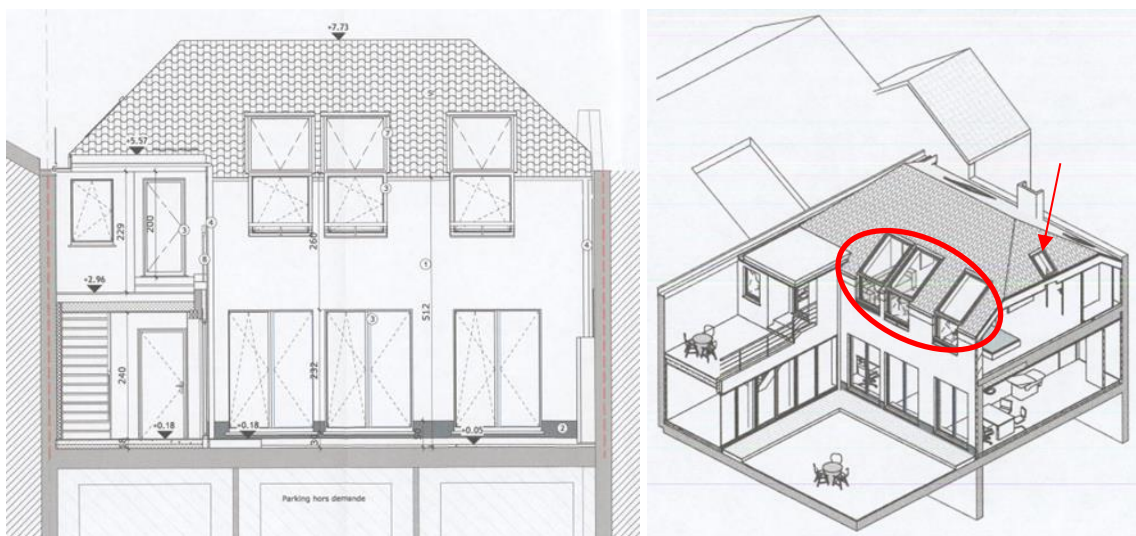
La Commission de Concertation avait ensuite rendu un avis favorable sous conditions (12/02/2008). Y faisant suite, une demande modifiée avait été introduite et un permis délivré en 2009 pour « la démolition des annexes et la reconstruction d'un bâtiment arrière R+1, avec liaison entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière, afin d'aménager un institut d'esthétique au RDC d'un immeuble de logement ». Le volume projeté affichait une toiture à quatre versants, la rehausse des mitoyens n'étant pas autorisée. Une toiture verte était prévue sur les toitures plates de la petite annexe et du volume de liaison.

Le chantier avait été entamé, puis arrêté suite à la faillite de l'entrepreneur. Prorogé un temps, le permis était ensuite devenu caduque, sans mise en œuvre définitive.



PU délivré de 2009 : élévation générale (et coupe dans le volume de liaison), coupe partielle avec le mur existant du parc.  
Etat existant : vue depuis l'annexe en construction vers l'arrière du bâtiment n°53 (extr. du dossier de demande)

## DEMANDE



Projet actuel : élévation et vue 3D projetées (extr. du dossier de demande)

Reprenant de nombreux éléments du PU délivré en 2009, la nouvelle demande a été adaptée aux nouveaux besoins du maître d'ouvrage. Les modifications concernent principalement les ouvertures au RDC, la modification des baies du 1<sup>er</sup> étage et leur prolongation en fenêtres de toit, le percement du versant donnant sur le parc d'Egmont, et l'ajout d'une terrasse au R+1. L'affectation du nouveau volume évolue vers l'aménagement de 3 cabinets/bureaux destinés à des professions libérales (dermatologue) et d'un logement accessoire (logement de fonction au 1<sup>er</sup> étage). Au niveau de la cour, elle sera aménagée en espace de jardin au-dessus du parking souterrain de l'Institut (dalle imperméable existante de droit), avec la mise en place d'une couche permettant une légère végétalisation, et la plantation d'une haie et d'arbustes en bac.

### AVIS

De manière générale, l'Assemblée émet un avis favorable sur la demande, celle-ci reprenant les grandes lignes du projet de 2009. Cependant, elle marque son désaccord sur l'installation d'une fenêtre dans le versant de toiture côté parc, soucieuse de préserver les vues vers et depuis l'ensemble classé, et afin d'éviter une source d'éclairage nocturne vers le parc.


Elle réitère également son interrogation sur le traitement du mur d'enceinte du parc (elle précise que la nouvelle construction ne peut s'appuyer sur ce mur), et le souhait de rendre à ce mur davantage de cohérence.



Vue actuelle depuis le parc vers l'arrière des n°s 53, 54 et 55 (©CRMS)

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [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) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [urb.accueil@brucity.be](mailto:urb.accueil@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) ; [Francois.Roland@brucity.be](mailto:Francois.Roland@brucity.be)