

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 27/02/2026

N/Réf. : BXL22982_BXL20202 754_PU
Gest. : TS/TJ
NOVA : 04/PFD/2014274
Corr DU : Gilles VANDEBROUCK
Julien DOIGNIES

BRUXELLES. Rue Ducale, 7-9 / Boulevard du Régent, 21-23
(= partiellement en zone de protection du Palais des Académies et de son jardin / Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : modifier l'expression architecturale et réaliser des modifications structurelles dans un immeuble de bureau à front du Boulevard du Régent, démolir et reconstruire des annexes en intérieur d'îlot et réaménager les jardins, réaliser des modifications structurelles et isoler partiellement deux immeubles néoclassiques communicants à front de la rue Ducale, augmenter la superficie de bureau sur l'ensemble de la parcelle en vue de réunir les divers cabinets ministériels du gouvernement de la région Bruxelles-Capitale
Demande de BUP – DU du 28/01/2026

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 28/01/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 25/02/2026, concernant la demande sous rubrique.



*Contexte patrimonial
(© BruGIS)*



*Vue d'ensemble du 7-9, rue Ducale
(photographie extraite du dossier).*



*Axiométrie de la situation projetée
(document extrait du dossier de demande).*

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL**

Le projet s'implante dans la zone de protection de l'ensemble et du site formés par le Palais des Académies et son jardin. Les deux immeubles de la rue Ducale sont également inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural et sont situés en face du parc de Bruxelles, classé comme site :

- Le n°9, rue Ducale est un hôtel de maître néoclassique édifié dans le dernier quart du 18^e siècle, et largement remanié en 1946-1947 sur les plans de l'architecte P. Bonduelle : rénovation de la façade avec renouvellement de la corniche et de la lucarne axiale, transformation intérieure complète et extension en intérieur d'îlot¹.

¹ Voir la [notice en ligne](#) du n°9 sur le site de l'Inventaire du Patrimoine architectural.

- Le n°7 est une maison de style néoclassique faisant partie d'un ensemble de trois habitations édifiées à la fin du 18^e siècle. Large de quatre travées, la façade a été dotée d'un balcon en 1891. Les intérieurs ont été réaménagés et le bien agrandi sur les plans des architectes E. et R. Brassinne en 1939².

L'immeuble sis 21-23, boulevard du Régent, a été édifié en 1976 sur les plans de l'architecte Smeyers. Sa façade, sobre et ordonnée, présente un revêtement de pierre bleue et des châssis foncés accentuant la verticalité de la composition.

■ OBJET DE LA DEMANDE

Le projet prévoit la rénovation lourde des trois bâtiments, en vue du regroupement de huit cabinets ministériels de la Région de Bruxelles-Capitale. Le jardin en intérieur d'îlot ainsi que la zone de recul, côté boulevard du Régent, seront également réaménagés.

Les interventions suivantes sont projetées sur les immeubles de la rue Ducale :

- L'isolation par l'extérieur des façades arrières et par l'intérieur des façades avant ;
- L'isolation et l'adaptation du profil des toitures, l'implantation d'un lanterneau vitré sur la toiture du n°9 ainsi que de deux grilles de ventilation en toiture, côté rue.
- Le remplacement de toutes les menuiseries ;
- L'implantation d'une nouvelle cage d'ascenseur et le prolongement du grand escalier du n°9 jusqu'aux combles ;
- La suppression de certains murs intérieurs pour l'aménagement de salles de réunion.

L'immeuble boulevard du Régent fait l'objet d'un remaniement complet de ses façades, reparementées de béton et d'un parement mince en pierre reconstituée de teinte terre cuite. Un auvent végétalisé reliant les bâtiments est construit dans le jardin.

La demande de permis a été précédée de deux réunions de projet en septembre 2024 (grandes orientations du projet et programmation) et en juin 2025 (avant-projet), auxquelles la CRMS a participé.

Lors de cette seconde réunion, les recommandations formulées et partagées par tous les participants consistaient, au sujet des bâtiments de la rue Ducale, à démontrer que les adaptations en toiture seraient invisibles depuis la rue, renoncer à la coupole prévue en toiture, et fonder les principes d'interventions sur les conclusions d'une étude patrimoniale des lieux. Concernant l'immeuble côté Régent, les recommandations visaient à assurer une meilleure intégration dans le paysage urbain, en envisageant l'emploi d'un matériau plus noble en façade, optant pour des teintes claires, et en tenant compte de la visibilité de l'immeuble depuis la rue Lambermont et le parc du Palais des Académies pour le choix de matériaux de façades.

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS regrette que le projet définitif ne réponde pas à toutes les recommandations communes émises lors des réunions de projet, singulièrement en ce qui concerne l'intégration paysagère, ce qui est d'autant plus dommage que l'objectif de ce dispositif est précisément de discuter au plus tôt des grandes orientations du projet avec l'ensemble des intervenants qui seront appelés à intervenir dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

En ce qui concerne le volet patrimonial, il faut ici souligner que les bâtiments nos 7 et 9, rue Ducale, présentent une valeur historique, spatiale et matérielle importante, ce dont atteste l'étude historique

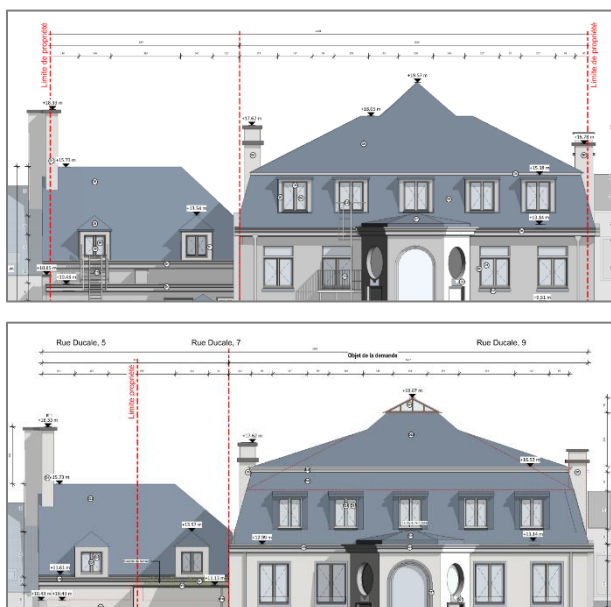
² Voir la [notice en ligne](#) du n°7 sur le site de l'Inventaire du Patrimoine architectural.

jointe au dossier³, et font partie de l'ensemble remarquable formé par le bâti néoclassique du quartier Royal, caractérisé par son homogénéité et le grand soin apporté à son intégration paysagère, tant à l'échelle de la rue que du quartier et ses composantes urbaines dans leur ensemble.

De manière générale, le dossier comporte peu d'éléments permettant de justifier les interventions sur ces bâtiments à valeur patrimoniale (notamment en ce qui concerne le traitement des menuiseries et l'impact des interventions prévues en toiture), ce qui avait pourtant été demandé en réunion de projet. Le niveau de détail sommaire des représentations graphiques ne permet pas non plus d'évaluer si la restauration sera menée avec les protocoles *ad hoc*, pour assurer un résultat respectueux de leur valeur patrimoniale.

❖ **Maisons rue Ducale, 7-9**

En ce qui concerne le bâtiment n°9, rue Ducale, le projet prévoit une intervention en **toiture** volumétriquement plus importante que celle présentée en réunion, afin d'y intégrer la nouvelle cage d'ascenseur et les techniques. Du côté de la rue Ducale, deux pans de toiture sont positionnés de manière verticale et munis de grilles de ventilation. La toiture est surmontée d'un lanterneau vitré de forme pyramidale.



*Élévation de la toiture, situation existante et projetée.
Documents extraits du dossier.*



*Axonométrie de la situation projetée.
Document extrait du dossier.*

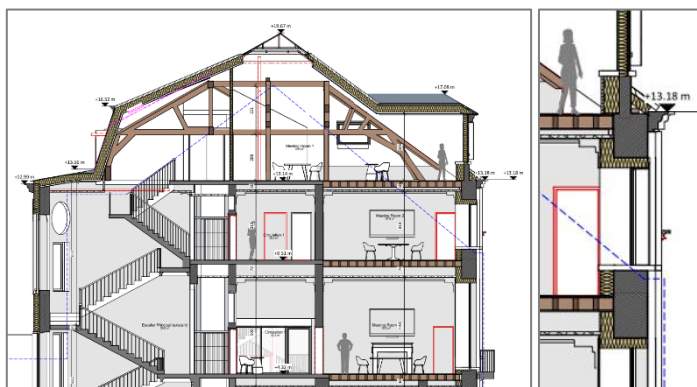
La CRMS se prononce défavorablement à l'implantation des grilles de ventilation ainsi qu'à l'établissement du lanterneau vitré, comme cela avait déjà été souligné dans les recommandations de la seconde réunion de projet. Ces éléments, insuffisamment documentés et de facture contemporaine, constitueraient des éléments discordants dans l'enfilade homogène des façades et pavillons néoclassiques de la rue Ducale et risqueraient d'être visibles depuis le Parc de Bruxelles classé. **La Commission préconise au contraire de revoir la volumétrie de la toiture et la liaison entre les pans de la toiture mansardée arrière et la toiture en pavillon du corps principal, en s'assurant que la rehausse ne soit pas visible depuis le Parc. Elle recommande d'étudier des scénarios alternatifs d'apport de lumière naturelle dans les combles, sans accentuer la singularité de cette toiture dans le paysage urbain du quartier Royal.**

³ L'étude historique souligne par exemple que « les façades contribuent au front bâti de style néoclassique longeant le parc Royal. Leur état sanitaire est bon. La composition et les matériaux des façades (à l'exception des châssis) sont restés pratiquement identiques à ceux de la situation d'origine. »

Elle incite également à affiner les nouveaux modèles de lucarne proposés en toiture tant côté rue Ducale n°7 qu'à l'arrière du n°9, en optant pour des solutions d'isolation qui compromettent moins la lisibilité et la finesse du pourtour des lucarnes. La réussite de l'intervention résidera ici dans la mise au point des détails avant réalisation.

Les **châssis** de la façade avant sont remplacés par des modèles en bois « reprenant autant que possible les profils historiques mais/car ils sont équipés de vitrages très isolants » (*Note explicative*). La CRMS estime que l'isolation énergétique peut être tout à fait compatible avec le maintien de châssis d'aspect historique et demande que des plans de détail soient élaborés et soumis à la DPC, afin de s'assurer de la mise en place de modèles présentant des profils, divisions et moulurations conformes aux modèles d'origine, sans épaississement. Le dessin du double cadre de l'imposte des châssis du premier étage au n°7, rue Ducale devra notamment être affiné.

La Commission constate également sur les coupes que le complexe isolant positionné dans les retours de baies risque de réduire la taille de ces dernières et d'être visible depuis la rue Ducale. Cette intervention d'isolation ne peut en aucun cas conduire à modifier l'apparence des châssis et leurs proportions en façade à rue.



*Coupe de la situation projetée et zoom sur l'isolation des baies.
Document extrait du dossier.*



*Nouveaux châssis projetés rue Ducale.
Doc. extrait du dossier.*

En **façade arrière** la CRMS estime que le principe d'une isolation thermique par l'extérieur se justifie, et recommande le placement de lisses métalliques plutôt que de garde-corps vitrés devant les baies.

Les interventions prévues à l'intérieur du bâtiment rue Ducale 9 n'appellent pas de remarques patrimoniales spécifiques. Le positionnement de la nouvelle cage d'ascenseur constitue une solution satisfaisante et bien intégrée pour assurer l'accessibilité des deux immeubles. Pour le n°7, il sera nécessaire de veiller au maintien des décors existants (lambris et moulurations) au rez-de-chaussée et d'adapter les plans en fonction.

❖ **Immeuble boulevard du Régent, 21-23**



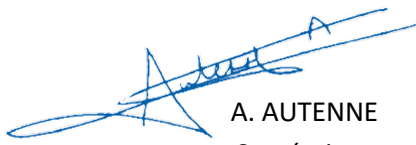
Figure 39 : Vue [3] depuis la rue Lambermont en situation existante (à gauche) et en situation projetée (à droite) (ARIES, 2025)

Simulations 3D de la nouvelle façade boulevard du Régent. Documents extraits du dossier.

La CRMS ne s'oppose pas à la rénovation lourde de ce bâtiment et de sa façade. Elle constate toutefois que la matérialité des nouvelles façades projetées (éléments en béton et pierre reconstituée de teinte terre cuite) introduit une discordance par rapport aux autres bâtiments de cette section du boulevard du Régent, tout en rendant l'immeuble particulièrement visible depuis le site protégé du jardin du Palais des Académies.

La Commission réitère donc ici aussi les recommandations, non suivies, de la réunion de projet : envisager l'emploi d'un matériau de façade noble, prévoir un traitement architectural plus qualitatif pour le mur pignon, et opter pour des teintes claires.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be