

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/224835  
D.M.S. : GCR/2043-0539/03/2008-243pr/01urb08  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.508/s.453  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Royale, 101-107 / rue de l'Association, 29-37. Hôtel Astoria (arch. H. Van Dievoet). Travaux de restauration, transformation, rénovation et extension.  
**Permis unique – Examen du complément d'information demandé en séance du 18/03/09**  
(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / G. Conde Reis à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 11 mars 2009, sous référence, réceptionné le 12 mars, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 18 mars 2009, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 avril 2009, concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 18 mars 2009, la Commission n'a pu, en effet, se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et a demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni. A l'examen des nouveaux documents transmis, ***la Commission souscrit aux interventions proposées, moyennant les réserves, confirmations et remarques suivantes.***

## I. PARTIES CLASSEES

### 1. Façade à rue classée

#### A) Porte d'entrée et sas (rue Royale) :

Il apparaît que pour des raisons de sécurité incendie, il n'est pas possible d'effectuer une restitution des deux ouvrants de la porte d'entrée de l'hôtel à l'identique de la situation d'origine car ceux-ci s'ouvrent dans le mauvais sens par rapport à l'évacuation et l'inversion du sens d'ouverture est rendue impossible par la présence des colonnes encadrant l'entrée. Par conséquent, ***la Commission ne peut que souscrire à la proposition de l'auteur de projet de restituer l'ensemble de la porte d'entrée à l'exception des deux ouvrants qui seront constitués de deux simples portes vitrées coulissantes automatiques.*** Ce système rendant inutile l'aménagement d'un sas dans le hall d'entrée, la Commission prend bonne note qu'aucune autre porte ne sera installée à l'autre extrémité de celui-ci (travée précédant la réception).

#### B) Hall d'entrée / réception :

Le projet prévoit la restauration des guichets du hall d'entrée, en ce compris la reconstitution, suivant le modèle d'origine, des éléments modifiés au niveau des petits ouvrants. La Commission avait toutefois, constaté que les transformations liées à la réaffectation en bar et restaurant des commerces situés en façade à rue compromettaient la réutilisation future de ces guichets notamment en raison de la présence, devant ceux-ci, d'escaliers donnant accès aux deux espaces horéca.

Le projet a été revu sur ce point, réduisant l'emprise des escaliers afin de ne pas empêcher l'utilisation de ces deux petites alcôves. Celles-ci seront utilisées d'une part par la personne chargée de prendre les commandes petits-déjeuners et d'autre part, comme point de contrôle pour le concierge de l'hôtel. **La Commission souscrit à cette nouvelle proposition. Elle estime toutefois que l'emprise des escaliers pourrait encore davantage être réduite.**

Concernant le mobilier ancien (guichet de caisse, comptoir, etc.) toujours présent dans l'espace réception de l'hôtel, le complément d'information montre qu'il ne s'agit pas d'éléments d'origine mais plus tardifs et qu'ils ont été intégrés de manière parfois peu soignée. Elle estime qu'il n'est pas impératif de les conserver.

#### **C) Devantures commerciales :**

Le projet vise à restaurer scrupuleusement les devantures des 6 anciens magasins à rue et à reconverter les intérieurs en espaces horéca (lounge bar et extension du restaurant).

Il avait été convenu, lors des réunions de travail qui ont précédé la dépose de la nouvelle demande de permis unique, de conserver la configuration actuelle des commerces – afin de garder une logique entre la façade et l'intérieur – et de ne percer que des baies dans les murs existants, au rez-de-chaussée et au niveau des entresols pour permettre le passage entre les différentes cellules.

La version définitive du projet renonce toutefois à cette option et propose de supprimer la moitié de la dalle de sol des étages des anciens commerces et de percer sur toute leur hauteur les murs de refends pour aménager une mezzanine continue. Cette nouvelle option vise à permettre un contrôle de l'occupation de l'étage et aussi à réduire la densité d'occupation de celui-ci en raison de son accès peu aisé (escalier en colimaçon). **Bien que la Commission regrette cette option, elle constate que le nouvel aménagement proposé dans le complément d'information conserve une partie plus importante de la dalle de sol de l'étage que ce qui était prévu initialement et permet donc de maintenir une plus grande cohérence spatiale. Le rapport entre la façade et l'occupation intérieure s'en trouve moins affecté que dans la proposition initiale. Par conséquent et compte tenu des impératifs de sécurité invoqués (incendie, etc.) pour justifier cette option, la Commission ne s'y oppose pas.** Elle demande toutefois que les vitrines classées restent fonctionnelles (transparence des parois et ouverture des portes).

#### **D) Châssis :**

**A l'instar des options qui seront retenues pour la finition des intérieurs classés (cf. ci-dessous), le type de finition à adopter pour les châssis de la façade à rue devra être déterminé, en cours de chantier, en collaboration avec la DMS et avec l'accord préalable de celle-ci.**

L'examen des photos d'époque et les analyses stratigraphiques menées à ce jour n'ont, en effet, pas permis de déterminer le type de finition des châssis d'origine mais il se pourrait que des traces de cette finition soient décelées lors de la dépose des châssis en PVC existants.

#### **E) Mise en éclairage :**

**La Commission prend bonne note du fait qu'aucun projet d'éclairage n'est prévu à ce stade pour la façade de l'hôtel Astoria** et que le plan 60E.A. du 19/01/2009 a donc été erronément joint à la demande de permis unique. Elle rappelle que si une mise en lumière de la façade est prévue ultérieurement, elle devra impérativement faire l'objet, au préalable, d'une demande de permis unique.

## **2. Toiture classée**

#### **a) Revêtement**

La Commission souscrit à la proposition faite par l'auteur de projet pour le renouvellement du recouvrement de la toiture. Elle s'interroge toutefois sur **les inconvénients que pourrait présenter l'usage, sur la partie plate de la toiture, de granulats d'argex en raison de la légèreté de ce matériau** – risque d'être emporté en cas de grand vent. Elle demande de vérifier cet aspect avec la DMS (lestage à envisager ?) et de lui soumettre pour raccord préalable la solution retenue définitivement.

#### **b) Transformation**

Dans son courrier précédent, la Commission s'est fermement opposée à la transformation de la toiture classée envisagée par le projet et visant à faciliter le raccord avec le nouveau bâtiment prévu aux n°105-107 de la rue Royale : démolition du versant nord de la toiture mansardée, en ce compris la

corniche principale en pierre et la démolition de la cheminée (souche et couronnement) pour la réalisation du raccord avec le nouveau bâtiment.

Une telle intervention était inacceptable car elle aurait brisé la symétrie actuelle de l'hôtel classé et lui aurait fait perdre sa forte autonomie voulue par son concepteur. Elle se serait faite au détriment de la cohérence du bâtiment protégé et n'aurait plus permis une lecture correcte de la toiture classée. Une nouvelle proposition a donc été faite par l'auteur de projet pour le traitement de la nouvelle toiture. **Les plans montrent clairement que la toiture classée conserve sa mansarde côté nord et que le nouveau bâtiment se désolidarise de l'hôtel à partir du 4<sup>ème</sup> étage pour que l'autonomie « matérielle » de la toiture classée soit préservée. La Commission souscrit à cette nouvelle proposition.**

Toutefois, le projet prévoit que le parement métallique de façade du futur bâtiment se prolonge de manière à occulter l'espace qui sera laissé libre entre les deux toitures. **La Commission est défavorable à cette option** puisque, à nouveau, elle entraverait l'autonomie de la toiture protégée de l'hôtel – sur le plan visuel cette fois – et qu'elle hypothéquerait donc une perception correcte de celle-ci. **La CRMS demande, par conséquent, de ne pas occulter l'espace libre entre les deux toitures** (le raccord arrière entre les deux bâtiments ne sera de toute façon pas visibles depuis l'espace public).

Quant à la toiture classée proprement dite, bien que le descriptif des interventions laisse entendre qu'elle n'est plus modifiée par rapport à la situation existante, **l'examen des plans atteste toutefois que la mansarde nord est raccourcie** (cf. plans PU-SE/ar/09 et PU-SP/ar/09).

**La Commission insiste pour que la toiture soit strictement maintenue telle quelle et ne subisse donc aucune modification dans sa forme et dans sa configuration.**

### **3. Grand hall (Lobby)**

La Commission a découragé la reconstitution historique des tapis du lobby car les documents d'époque sont trop peu précis que pour permettre une reconstitution fiable. Elle prend bonne note du fait que ce poste est retiré du cahier des charges. **Des tapis similaires à ceux d'origine, disponibles sur le marché et choisis avec accord préalable de la DMS seront installés.**

### **4. Salle Waldorf**

La Commission souscrit à la composition qui est proposée pour les verrières de la salle Waldorf.

### **5. Bars C (cour VIII)**

**La Commission approuve la proposition de verrière contemporaine** présentée dans le complément d'information pour couvrir l'ancienne cour devenue Bar C. Pour ce qui concerne **la finition** des parois murales, elle demande que celle-ci soit **déterminée en même temps que le reste des finitions des parties classées de l'hôtel**, avec accord préalable de la DMS.

### **6. Salon bleu**

La Commission prend acte du fait que **le percement de la nouvelle porte** dans la paroi gauche du salon bleu **est abandonné**.

### **7. Palier du 1<sup>er</sup> étage**

La Commission prend acte du fait que **la loggia** sera restaurée telle quelle et qu'elle **ne sera donc pas restituée dans un état antérieur à celui de l'hôtel Astoria**.

### **8. Escalier d'honneur**

La Commission prend bonne note du fait que **l'installation des deux raidisseurs** destinés à renforcer la stabilité de la rampe de l'escalier d'honneur **est abandonnée** et que seule l'option des ancrages chimiques sera retenue à cette fin.

### **9. Finitions**

La CRMS constate que l'étude stratigraphique est très conséquente au niveau du nombre de sondages effectués. La DMS a toutefois mis en évidence, dans son rapport, certaines lacunes ou incohérences au niveau des conclusions de l'étude. Cet aspect du dossier est pourtant fondamental dans la réussite du présent projet de restauration.

**La Commission conseille de faire pratiquer, auprès d'un autre organisme spécialisé, une contre-interprétation des résultats des sondages stratigraphiques afin de disposer de nouvelles conclusions. Ces conclusions contradictoires** pourront être effectuées après le début du chantier.

Les options finalement retenues pour les finitions des espaces classés **devront être soumises à la DMS pour accord, préalablement à leur mise en œuvre.**

### **10. Techniques spéciales**

A l'instar de la DMS, la CRMS a constaté que l'impact des installations HVAC initialement prévues dans les salles classées n'avait pas fait l'objet d'une étude spécifique d'intégration. Elle a souligné, en tout état de cause, que le placement de dispositifs de type Opticlean 600/600 dans les plafonds des salles classées n'était pas acceptable car il entraînerait un préjudice visuel non négligeable. Elle a donc demandé de trouver une alternative adéquate.

Etant donné la difficulté de trouver une solution esthétiquement acceptable, l'auteur de projet propose de réutiliser les équipements techniques déjà existants là où il y en a (cache-radiateurs dans le salon bleu, le bar A, le restaurant). Là où il n'y en a pas, il propose d'intégrer les prises et les pulsions d'air dans les parquets des pièces concernées, aux endroits les moins visibles.

***Bien qu'elle soit favorable à ce nouveau principe d'intervention, la Commission insiste toutefois pour que la DMS assure un étroit suivi des interventions relatives à l'intégration des techniques spéciales dans les salles classées en raison de l'impact non négligeable que ces aménagements pourraient avoir sur les espaces classés. Cet aspect des travaux doit évidemment faire l'objet d'une réflexion globale.***

## **II. PARTIES NON CLASSEES**

Une nouvelle façade est prévue pour l'extension de l'hôtel sur la rue Royale de même que pour une partie de l'extension arrière, rue de l'Association.

Celle prévue côté rue Royale se composerait d'une paroi en verre isolant imprimée d'un motif végétal à laquelle succéderait une seconde peau en inox perforé et embouti de manière à créer, vers l'espace public, un motif décoratif présentant l'image de feuilles de lauriers stylisées.

A l'instar de ce qu'elle a déjà formulé dans son premier avis conforme, la Commission n'est pas favorable à l'expression de la nouvelle façade. Elle estime que le parti adopté, qui mise essentiellement sur la rupture et sur le « marketing », n'est pas valorisant pour le bâtiment classé et n'est donc pas adapté au cadre dans lequel le nouveau bâtiment est amené à s'inscrire. Si elle n'est pas opposée à une expression contemporaine, la Commission estime toutefois que la nouvelle façade ne devrait pas apparaître aussi incongrue et décontextualisée par rapport à la façade de l'hôtel. Elle souligne, dans ce cadre, que les façades des maisons néoclassiques existantes (qui seront démolies) présentent un environnement nettement plus favorable à la mise en valeur de l'hôtel, n'engendrant aucune mise en concurrence des bâtiments entre eux.

Par ailleurs, la Commission estime que le projet dans son ensemble ne rencontre pas les préoccupations actuelles en matière de développement durable et d'environnement car il ne prend pas en compte l'énergie nécessaire à la démolition du bâti existant et au transport des déchets ni l'énergie grise et du cycle LCA des nouvelles constructions. Outre l'importante dépense d'énergie nécessaire à la production de l'inox, la Commission insiste tout particulièrement sur l'inconfort que générera, en été, la surchauffe de la façade métallique pour les bâtiments voisins ainsi que pour l'espace public (micro-climat urbain) alors que tout doit être mis en œuvre pour réduire les conséquences du réchauffement climatique.

Elle déplore que les constructions neuves n'intègrent pas davantage les réflexions qui sont actuellement menées sur ces problématiques cruciales.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Guy Conde Reis - Mme Sibylle Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles

- Aa<sup>2</sup> - M. F. Metzger, rue de Toulouse, 27 – 1040 Bruxelles