

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de M. G. MICHIELS
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 9R/12
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.482 /s.524
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Royale, 87 / Impasse de la Bobine. Transformation, rénovation et construction d'une extension avec surhausse.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 11 juillet 2012 sous référence, réceptionnée le 30 juillet, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 22 août 2012, concernant le projet.

Bien que la façade principale soit relativement peu touchée par l'ampleur de ces transformations, la CRMS rend un avis défavorable sur la destruction de l'organisation spatiale et des décors intérieurs d'un hôtel de maître contemporain de la construction de cette partie de la rue Royale. Elle préconise une refonte du projet, basée sur un programme moins ambitieux, de manière à exploiter au mieux l'organisation spatiale majestueuse de l'édifice en réduisant au maximum les interventions lourdes en intérieur d'îlot.

Le projet porte sur la rénovation très lourde d'un hôtel de maître néoclassique de la première moitié du XIXe siècle (permis de bâtir de 1840), situé dans un tronçon de la rue Royale édifié à cette époque et dans la zone de protection de l'Hôtel Astoria. L'immeuble figure à l'Inventaire du Patrimoine monumental ; il est en outre repris au PPAS « 60-15 Rue Royale » comme édifice de catégorie 1 (construction remarquable et/ou historique).

Le projet prévoit de diviser l'ensemble constitué par l'immeuble et la petite construction arrière (accessible aussi par l'impasse de la Bobine), en un complexe comprenant un niveau de bureaux et 7 appartements.

L'édifice semble avoir conservé jusqu'à ce jour l'essentiel de ses dispositifs d'origine et des décors de qualité, qui sont peu documentés dans le dossier transmis pour avis à la CRMS :

- passage cocher, menant vers un bâtiment arrière,
- entrée latérale avec emmarchements cantonnée de colonnes,
- hall avec escalier monumental menant, au premier étage et au second étage. Dans l'axe de celui-ci escalier çà volée double menant aux étages supérieurs,
- pièces de réception avec cheminées et plafonds moulurés au rez-de-chaussée et au premier étage,
- bâtiment arrière donnant sur l'impasse de la Bobine, transformé ou reconstruit dans les années 1930) : 3 niveaux avec toiture plate et garage au rez-de-chaussée.

La cour séparant l'hôtel de maître du bâtiment arrière a été recouverte d'une plate-forme avec lanterneaux pour y étendre les bureaux. Le projet prévoit d'en restituer 1/4 de la superficie environ.

Il est proposé de réaménager des logements dans cet immeuble affecté en bureau.

Le projet postule toutefois une transformation radicale, allant jusqu'à modifier profondément la distribution de l'hôtel de maître (disparition partielle du passage cocher, cloisonnement du hall monumental du rez-de-chaussée et du grand dégagement du premier étage, démolition de l'escalier menant du 2^e étage aux niveaux supérieurs) ainsi que celle du bâtiment arrière. **L'organisation spatiale de l'hôtel de maître s'en trouve complètement bouleversée à tous les niveaux** : les vastes espaces de réception sont systématiquement divisés tandis que les murs porteurs et cloisons des pièces plus modestes sont abattus pour créer des volumes plus importants – ce qui nécessite la destruction de tous les sols et plafonds. Les cheminées sont systématiquement détruites.

L'annexe latérale (dispositif d'origine) est démolie et remplacée par une construction traversante de 4 niveaux qui encombre exagérément l'intérieur de l'îlot sur cette hauteur, masquant partiellement des fenêtres de la façade arrière du bâtiment principal et le reliant à tous les étages au bâtiment arrière de l'impasse de la Bobine.

Le bâtiment arrière est lui-même surhaussé (+ 3 niveaux en recul avec terrasses en cascade), pour aménager deux appartements distincts par niveau à partir du premier étage et de vastes terrasses en intérieur d'îlot, perpendiculaires à l'alignement. Ces modifications de gabarit excessif auront un impact non négligeable sur l'aspect de la grande cour à laquelle mène l'impasse de la Bobine et qui est accessible au public. L'aménagement d'un duplex en toiture (3 chambres, bureau et bibliothèque) motive encore la démolition des deux lucarnes et leur remplacement par un seul élément beaucoup plus vaste ainsi que le percement de plusieurs fenêtres de toiture.

La CRMS a estimé que le programme devait être revu à la baisse et adapté aux caractéristiques spatiales et architecturales de l'édifice dont l'inventaire et le PPAS attestent l'intérêt historique et esthétique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans