



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa MOSQUERA**  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : R524/2018 (corr. : Caroline Lheureux)  
N/Réf. : AA/XX/BXL21323\_643\_Royale\_168  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES. Rue Royale, 168 / rue Vésale**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'un immeuble mixte (bureaux, commerces, logements) en un immeuble de 24 logements avec modification de volume ▪ **Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 4/09/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019.

Étendue de la protection

Le bien concerné par la demande est situé dans la zone de protection et en face de l'hôtel Astoria ainsi qu'en Zone d'intérêt régional et en ZICHEE. Il est inscrit à l'Inventaire du patrimoine monumental du Pentagone. Il est concerné par le PPAS « Pacheco » n°07/02 approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/01/2013.

Historique et description du bien

Le bien forme un ensemble composé de deux parties distinctes :

- Côté rue Royale, l'ancienne banque Truste Métallurgique Belge Française construite en 1911 en style Beaux-Arts et attribuée à l'architecte R. Théry, composée de quatre niveaux et de quatre travées avec un toit mansardé couvert d'ardoises éclairé par quatre lucarnes. La façade à rue est en pierre blanche, de très belle facture avec des éléments décoratifs d'inspiration Louis XV. Cet immeuble accueille du commerce au rez-de-chaussée et sous-sols, du bureau du premier au troisième étage et un logement au quatrième étage. Malgré des transformations, l'intérieur possède encore de nombreuses qualités décoratives et spatiales, principalement dans les pièces les plus prestigieuses côté rue Royale et autour de noyau de communication verticale. Signalons aussi deux salles fortes en sous-sol côté rue Vésale
- Côté rue Vésale, des agrandissements ont eu lieu pour agrandir les plateaux de bureau de la banque en 1973, puis en 1980. Ces extensions font face à la façade arrière d'un des bâtiments de la Cité Administrative et jouxtent des constructions plus récentes présentant un gabarit R+10 ou R+11. Cette partie ne démontre pas de qualité architecturale, ni urbanistique. L'apport de lumière naturelle y est un réel problème.

Analyse de la demande

La demande concerne la rénovation et la transformation profonde afin d'aménager 24 logements (8 logements dans le bâtiment côté rue Royale et 16 logements côté rue Vésale). L'intérieur de l'îlot s'en

1/4



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

retrouve entièrement restructuré avec entre autres la création d'un patio afin d'aérer, de verduriser et d'éclairer cet ensemble mal agencé.

Côté rue Royale :

- la façade en pierre de France sera conservée et nettoyée, ainsi que les châssis;
- la note d'intention mentionne que les éléments patrimoniaux intérieurs des niveaux rez-de-chaussée et premier étage seront conservés;
- l'accès aux logements sera desservi par l'ascenseur et la cage d'escaliers existants;
- les niveaux existants seront conservés;
- une verrière sera placée en toiture afin d'amener de la lumière naturelle dans l'escalier et les communs;
- des locaux vélos seront prévus proches de l'entrée et impliquent la construction d'une rampe sur une partie des escaliers du hall d'entrée;
- la partie arrière sera démolie pour y construire une nouvelle construction, liée à la nouvelle construction et au nouveau patio côté rue Vésale;
- l'accès aux logements prévus dans cette nouvelle construction arrière et aux logements prévus dans la nouvelle construction côté rue Vésale (voir infra) sera desservi par un nouvel ascenseur accessible aux PMR et une nouvelle cage d'escalier;
- une partie des toitures plates non exploitées en terrasses seront aménagées en toitures vertes.

Côté rue Vésale :

- l'ensemble des agrandissements sera démoli pour y construire un nouveau bâtiment R+6 percé de fenêtres avec terrasses, accompagné d'un patio qui définit une nouvelle organisation spatiale en intérieur d'îlot avec le nouveau bâtiment arrière du bâtiment rue Royale;
- la nouvelle façade à rue sera végétalisée avec des plantes indigènes et grimpantes à feuillage persistante;
- le hall distribuant les zones privatives sera éclairé naturellement via l'accès vitré au patio;
- dans le patio, les étages sont desservis par des passerelles agrémentées de plantes grimpantes.

Le projet sollicite la dérogation au RRU pour ce qui concerne l'éclairage naturel de plusieurs logements (1, 2, 4 et 6). Pour la partie arrière, une dérogation est demandée au PPAS en ce qui concerne le gabarit. Le plan mentionne que le gabarit prescrit est de deux niveaux en toiture plate (à partir du niveau rue de la rue Royale), or il est prévu de s'aligner aux immeubles voisins qui dérogent également à cette prescription.

Enfin, il existe une servitude de *non altius aedificandi* pour la zone qui jouxte l'arrière du n°170 et qui interdit la construction d'étages supplémentaires à cet endroit.

#### Avis

La CRMS apprécie l'effort d'assainissement prévu pour désenclaver l'intérieur d'îlot, améliorer une situation peu qualitative côté rue Vésale et proposer du logement au lieu de bureaux. De manière générale, elle estime néanmoins le projet trop intrusif et trop dense, ne tenant pas assez compte des qualités spatiales et des intérieurs du bâtiment historique côté rue Royale. Cette densification entraîne des aménagements peu qualitatifs et parfois peu adaptés pour ce qui concerne les logements (vue vers

2/4

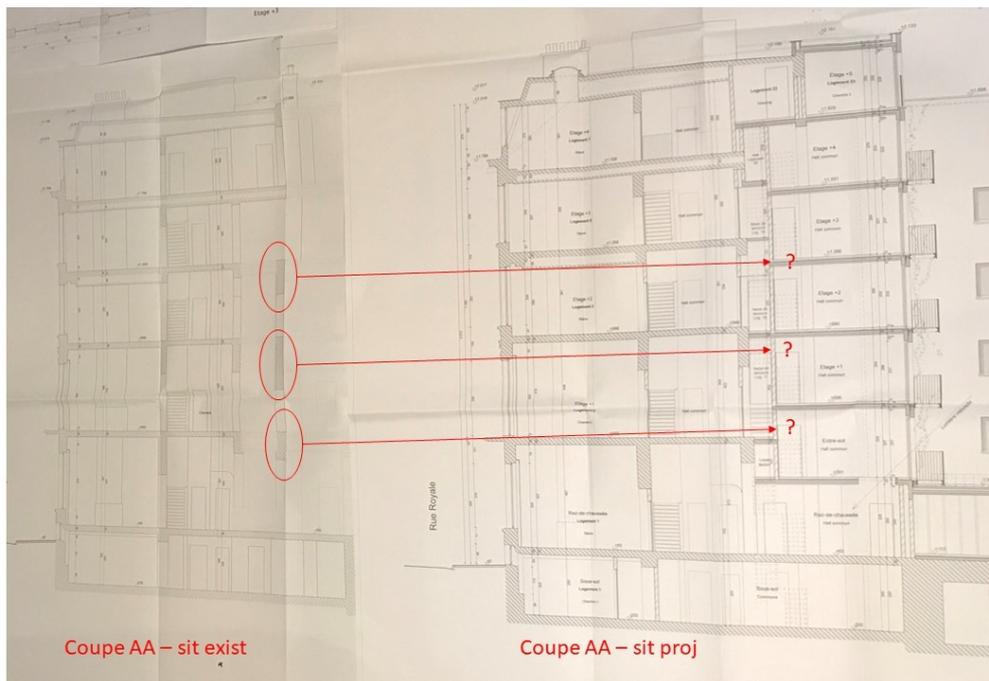


## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

l'extérieur des logements 11, 16 et 19, pièce de vie en sous-sol du logement 10, accès WC du logement 11, éclairage naturel insuffisant des logements 1, 2, 4 et 6, etc.) et/ou les espaces communs (locaux vélo dans des pièces de prestige, rampe vélo qui entame l'escalier du hall d'entrée, etc.) dont certaines installations (les parkings et accès vélos par exemple) gagneraient à être organisées côté Vésale car elles sont peu adaptées à la typologie de la bâtisse Beaux-Arts.

Elle estime en effet que le projet pourrait profiter de cette importante opération pour requalifier le plus possible le bâtiment rue Royale tirant parti de sa configuration d'origine, c'est-à-dire avant l'ajout des agrandissements des années 1970 et 1980, en retrouvant également sa façade arrière ou, à tout le moins, l'alignement de celle-ci. Cela permettrait de prévoir des logements plus qualitatifs dans le bâtiment rue Royale en respectant davantage sa spatialité, et de clairement le distinguer du nouveau bâtiment rue Vésale résolument contemporain.



Plan Pr. 200 extrait de la demande, annoté par la CRMS

La CRMS suggère également de mettre en valeur les salles fortes, en guise de témoignage de la fonction d'origine.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;  
Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN