



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : (corr. DU : D. Sourbi et J. Doignies) 04/PFU/1706156

Réf. DPC : (corr. DPC : C Jacques) 2043-0539/09/2019-186PR

Réf. CRMS : AA /BXL20508\_649\_Astoria

Annexe :

Bruxelles, le

**Objet : BRUXELLES.** Rue Royale, 101-107 / rue de l'Association, 29-37. Hôtel Astoria.  
Restauration, rénovation et extension de l'hôtel - Demande de permis modificatif. **Avis conforme**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre demande du 24/10/2019, et sur base des compléments d'information demandés par la CRMS le 6/11/2019 en vertu des dispositions de l'article 177, § 3 du CoBAT et introduits le 7/01/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/01/2020.

**Historique du dossier**

L'Hôtel Astoria a fait l'objet d'un précédent PU (04/PFU/224835) délivré le 17/08/2012 avec avis de la CRMS émis en séance du 18/03/2009 pour les travaux relatifs à la démolition de 2 maisons, l'extension et la transformation de l'hôtel Astoria et la restauration de l'ensemble des parties classées. Le bien a fait l'objet d'un PU modificatif (04/PFU/621863) délivré le 22/12/2017 avec avis de la CRMS émis en séance du 12/07/2017 pour des modifications relatives à la volumétrie des toitures et de la verrière et la conservation de l'ancienne suite « royale ».

Par courrier du 24/10/2019, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre du permis unique, demandé à la Commission Royale des Monuments et des Sites d'émettre un avis conforme sur un dossier relatif à une nouvelle demande de permis modificatif.

Après examen du dossier en sa séance du 06/11/2019, la Commission n'a pu se prononcer définitivement. Elle souhaitait être mieux renseignée sur certains aspects du projet afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. En vertu des dispositions de l'article 177, § 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la Commission a donc adressé au demandeur et à son architecte, par lettre recommandée, une demande de complément d'information. Ce complément a été examiné par l'Assemblée de la Commission en sa séance du 15/01/2020, ce qui lui permet de rendre le présent avis conforme.

**Étendue de la protection**

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 septembre 2000 porte classement comme monument de la façade à rue et de la toiture ainsi que de certaines parties de

1/6



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

l'intérieur de l'hôtel Astoria (hall d'entrée avec réception, lobby, salon Carlton, salon Bleu, Salon Bridge, salle Waldorf, bar, restaurant, escalier d'honneur jusqu'au palier du premier étage et galerie décorée de vitraux) sis rue Royale n°101A-101B-103A-103B-103C à Bruxelles.

#### **Objet de la demande et avis en italique**

Parties protégées (pour le détail et une visualisation des interventions, la CRMS renvoie au dossier)

---

#### **1. HALL D'ENTRÉE**

- 1.1. Reconstitution de la porte d'entrée principale
- 1.2 Nouvelle porte ouvrante automatisée vers la réception et ensembles menuisés vers magasins.
- 1.3 Nouveau lustre contemporain
- 1.4 Grille de ventilation murale en laiton
- 1.5 Perforation dans pierre naturelle
- 1.6 Nouvelle main courante en laiton
- 1.7 Paillason encastré

*La CRMS souscrit aux interventions 1.1., 1.2., qui visent à répondre aux nécessités d'usage tout en s'inscrivant dans une logique de restauration/restitution/valorisation de l'hôtel Astoria.*

*La restitution de la porte monumentale à rue permettra de redonner tout son prestige à la façade monumentale rue Royale. La CRMS demande cependant à la DPC de valider les détails de mise en œuvre (montants fins métalliques décoratifs, moyens de fixation du vitrage, etc..) et de confronter les plans des détails techniques déjà très précis aux plans de détail d'autres portes métalliques art déco toujours existantes pour éviter au maximum toute erreur d'interprétation. Elle demande également de renoncer à l'inscription « Corinthia Brussels » en partie supérieure et de se limiter à l'inscription sur le vitrage, conformément à l'inscription originelle « Astoria Hotel ». En effet, une seule inscription est conforme à la restitution de la porte et le nouvel auvent contemporain (cf supra – point RR1) permettra de renforcer le signal de l'hôtel.*

*La nouvelle porte automatisée du hall, bien qu'il s'agissait à l'origine d'une porte à tambour que le nouvel usage ne permet pas de restituer, permettra le fonctionnement d'accès souhaité tout en étant conçue en intégration harmonieuse aux décors du hall mais aussi aux ensembles menuisés de la réception (dans laquelle la CRMS soutient le maintien des portes plus tardives - 1958 -, parfaitement intégrées aux décors et de modèle similaire à celles d'origine présentes au niveau du Lobby).*

*La CRMS valide les implantations et l'emprise des percements techniques justifiés (interventions 1.4. et 1.5.) par les nouveaux besoins d'extraction/pulsion d'air et apprécie le soin apporté aux détails pour les dissimuler au mieux dans le respect des décors. Elle demande cependant, surtout pour les éléments muraux, de vérifier, via des tests sur chantier, si le laiton est la meilleure formule pour assurer l'intégration la plus discrète possible des éléments et s'il n'est pas mieux de s'accorder aux stratigraphies des décors environnants.*

*La CRMS souscrit aux points 1.6. et 1.7. qui sont justifiés par les besoins d'usage et dont les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial.*

*Par contre, la CRMS est défavorable à l'intégration d'un luminaire contemporain (1.3.) dans le hall en remplacement du luminaire originel qui y a conservé son implantation initiale et qu'il est tout à fait possible de restaurer en adaptant éventuellement le câblage pour les besoins futurs d'éclairage. De manière générale, la CRMS demande de restaurer les luminaires originels qui n'ont pas disparu et de les conserver à leur emplacement d'origine et/ou de les restituer à leur emplacement initial pour ceux qui auraient été stockés et/ou déplacés (comme les 3 luminaires de la réception que la CRMS demande de restaurer et de replacer dans le restaurant). Les modèles*

2/6



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*contemporains devront trouver leur place là où les éléments originels n'existent plus (ni sur place ni ailleurs dans le bâtiment).*

## 2. RECEPTION

- 2.1 Nouvelle porte ouvrante automatisée vers la réception et ensembles menuisés vers magasins.
- 2.2 Décor en acier dans les 6 baies arquées de la réception
- 2.3 Porte existante entre hall/réception déplacée entre réception/lobby
- 2.4 Nouveau calepinage en mosaïques et incrustation de tapis
- 2.5 Maintien des portes latérales existantes entre lobby et réception
- 2.6 Déplacement de la boîte aux lettres à l'arrière des magasins

*La CRMS soutient le maintien des portes de la réception vers le lobby (2.5) et la création, sur ce même modèle, d'une nouvelle porte coulissante (2.1.) vers le hall (avec déplacement de la porte qui s'y trouve vers le lobby -2.3.) car ces interventions s'inscrivent dans la logique de restauration/restitution/valorisation qui dicte l'ensemble du dossier de valorisation de l'hôtel Astoria. Considérant cela et vu que la réception se caractérise par l'ordonnancement, la symétrie, la répétitivité, ... de ses décors, la CRMS demande donc de fermer les baies vers les commerces (2.1) par des éléments menuisés, adaptés à la taille des baies, sur base des modèles des portes vers le lobby (celle centrale étant déplacée et celles de côté des reproductions datant de 1958). Dans cette même logique, la CRMS est défavorable aux décors en acier (2.2) qui introduisent des formes et modénatures contraires à la cohérence des décors et demande de créer des éléments menuisés en accord avec les autres décors. Elle demande de concentrer les gestes contemporains à des endroits qui ne créent pas de rupture avec l'ordonnancement des décors. S'agissant de l'incrustation des tapis (2.4.), la CRMS n'y est pas opposée ; ils sont justifiés par les besoins d'usage et les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial d'autant que le sol originel a disparu. Elle demande cependant de soumettre à la DPC le plan de calepinage des nouveaux carrelages pour évaluer, en fonction de la situation d'origine si le retour à une pose sur pointe n'est pas plus proche de la situation originelle et plus intéressante sur le plan patrimoine. Pour autant que la mosaïque centrale (2.4.) soit réalisée dans les mêmes tons que le reste du carrelage et donc en accord, unité et harmonie avec l'ensemble des décors, la CRMS n'y est pas opposée. Le sol originel ayant disparu. Enfin, comme la CRMS demande un maintien et/ou le recours à des ensembles menuisés assortis pour équiper les 12 baies de la réception, elle recommande de ne pas déplacer la boîte aux lettres sauf si c'est réellement inconfortable en termes d'usage.*

## 3. LOBBY

- 3.1. Adaptation porte pour passage PMR
- 3.2 Tapis encastré dans la pierre naturelle
- 3.3 Nouveaux lustres contemporains (5 pièces)

*La CRMS souscrit aux points 3.1. et 3.2. car ils justifiés par les besoins d'usage et les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial. Elle demande cependant de soumettre à la DPC le plan de calepinage des nouveaux carrelages pour évaluer, en fonction de la situation d'origine si le retour à une pose sur pointe n'est pas plus proche de la situation originelle et plus intéressante sur le plan patrimoine. Pour le point 3.3., la CRMS renvoie à sa remarque générale : Elle demande de restaurer les luminaires originels qui n'ont pas disparu et de les conserver à leur emplacement d'origine et/ou de les restituer à leur emplacement initial pour ceux qui auraient été stockés et/ou déplacés (comme les luminaires de la réception que la CRMS demande de restaurer et de replacer dans le restaurant). Les modèles contemporains devront trouver leur place là où les éléments originels n'existent plus (sur place ou ailleurs dans le bâtiment).*



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

#### 4. RESTAURANT

##### 4.1 Nouveau lustre contemporain

*Pour le point 4.1., la CRMS renvoie à sa remarque générale : Elle demande de restaurer les luminaires originels qui n'ont pas disparu et de les conserver à leur emplacement d'origine et/ou de les restituer à leur emplacement initial pour ceux qui auraient été stockés et/ou déplacés (comme les luminaires de la réception que la CRMS demande de restaurer et de replacer dans le restaurant). Les modèles contemporains devront trouver leur place là où les éléments originels n'existent plus (sur place ou ailleurs dans le bâtiment).*

#### 5. SALON CARLTON

##### 5.1 Rebouchage de baie et nouveau décor

*La CRMS ne formule pas de remarque sur le point 5.1.*

#### 6. / 7. WALDORF A & B / 8. / 10. SALON BLEU & BAR A

##### 6.1 Détail grille de sol en laiton

##### 8.1 Détail grille de ventilation, encadrement miroir

*La CRMS valide les implantations et l'emprise des percements techniques justifiés (interventions 6.1. et 8.1..) par les nouveaux besoins d'extraction/pulsion d'air et apprécie le soin apporté aux détails pour les dissimuler au mieux dans le respect des décors. Elle demande cependant de vérifier, via des tests sur chantier, si le laiton est la meilleure formule pour assurer l'intégration la plus discrète possible des éléments et s'il n'est pas mieux de s'accorder aux stratigraphies des décors environnants et/ou aux matériaux de sol environnants (bois pour les sols).*

#### 9./ 11. SALON BRIDGE & BAR B

##### 11.1 Nouveau lustre contemporain

*Pour le point 11.1., la CRMS renvoie à sa remarque générale : Elle demande de restaurer les luminaires originels qui n'ont pas disparu et de les conserver à leur emplacement d'origine et/ou de les restituer à leur emplacement initial pour ceux qui auraient été stockés et/ou déplacés (comme les luminaires de la réception que la CRMS demande de restaurer et de replacer dans le restaurant). Les modèles contemporains devront trouver leur place là où les éléments originels n'existent plus (sur place ou ailleurs dans le bâtiment).*

#### 13. ESCALIER D'HONNEUR

##### 13.1 Rehausse des garde-corps

*La CRMS souscrit au point 13.1. qui est justifié par les besoins d'usage et dont les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial.*



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

## 15. GALERIE +1

### 15.1 Châssis extérieurs aux vitraux de la galerie

*La CRMS souscrit au point 13.1.. qui est justifié par les besoins d'usage et dont les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial.*

### RR. FAÇADE RUE ROYALE

RR.1 Auvent entrée principale

RR.2 Nouveau châssis côté intérieur des magasins en mezzanine

RR.3 Soupiaux verticaux et horizontaux

RR.4 Rehausse des garde-corps

*La CRMS n'est pas opposée aux points RR1, RR2, RR3 et RR4 qui sont justifiés par les besoins d'usage et dont les détails soignés garantissent une intégration discrète et de qualité, peu pénalisante sur le plan patrimonial, hormis pour l'auvent (RR1) dont elle demande d'alléger au maximum la structure au bénéfice d'une intégration fine et soignée, sans rupture forte avec les éléments ouvragés de la façade et en minimisant au possible les ancrages dans la pierre. Afin de renforcer la lisibilité de l'intervention en second plan, la CRMS propose que le traitement de surface des garde-corps (RR4) soit mat de sorte qu'il n'y ait aucun reflet. Pour les balcons, la CRMS demande que de soumettre les détails d'exécution à la DPC pour approbation avant mise en œuvre car les plans de détail fournis ne précisent pas la méthode de fixation des garde-corps et du nouveau plancher à la pierre bleue. Concernant les nouveaux châssis (RR2), la CRMS demande que la teinte pour les faces extérieures soit foncée (noir, gris anthracite etc.).*

*NB : Par ailleurs, le projet prévoit le changement d'utilisation des « mezzanines » de l'entresol des commerces du rez-de-chaussée. Dans le PU précédemment délivré, l'entresol au-dessus des petits commerces était en partie (pour les commerces de droite quand on regarde la façade) réservé à l'usage des commerces du rez-de-chaussée. Le projet actuel prévoit de rendre ces espaces indépendants des commerces et d'y implanter des espaces de bureau. La CRMS regrette qu'il ne s'agisse plus d'espaces directement liés aux commerces comme à l'origine mais comprend les réalités socio-économiques (besoin de moins de stock etc.) qui conduisent à faire ce choix. La fonction de bureau ne demande pas de transformer ces espaces de manière considérable et est donc acceptable.*

Parties non protégées (pour le détail et une visualisation des interventions, la CRMS renvoie au dossier)

- modifications importantes du rez-de-chaussée et de la façade du rez du nouveau bâtiment voisin,
- modifications des baies des façades donnant sur l'atrium,
- modifications des baies de la façade arrière de l'hôtel Astoria,
- modifications des baies des façades rue de l'Association,
- modifications des baies des façades arrières de la rue de l'Association,
- multiples modifications légères intérieures à tous les étages de tous les biens (hôtel Astoria, nouveau bâtiment, bâtiments rue de l'Association),
- modifications des baies de la façade arrière de la nouvelle construction de la rue Royale.

*La CRMS n'a pas formulé de remarque sur les interventions aux parties non protégées identifiées dans le dossier. Elle a cependant noté que les plans d'aménagement de la suite royale semblaient avoir évolué entre le permis octroyé et le permis modificatif (REZ+1, en façade sur la rue royale). Dans le cahier des charges : seul l'article 01.40.12 - DEPOSE NUMEROTATION ET STOCKAGE DES DECORS DE LA SUITE ROYALE porte sur la suite royale. Il n'y a aucun article concernant un éventuel remontage des décors. La CRMS réitère, pour la suite royale, les recommandations qu'elle détaillait dans son avis du 12 juillet 2017 à savoir : « une reconstitution des aménagements dont les décors anciens subsistent aujourd'hui avec restauration de ces décors et remise en couleurs des lambris et plafonds sur base d'études stratigraphiques » et qui se traduisaient dans le PU*



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

délivré (04/PFU/621863) le 22/12/2017 avec la condition suivante (art. 2) : « préserver la suite royale (lors des lourdes démolitions qui vont avoir lieu) ; restaurer ses 5 salons et 3 chambres ; remettre en couleur leurs lambris et plafonds sur base d'études stratigraphiques à réaliser et y placer dans la mesure du possible les pièces de mobilier les plus intéressantes qui subsistent dans l'hôtel ».

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, nos salutations très distinguées.

A. AUTENNE

Secrétaire

c.c. à BUP-DU : D. Sourbi et J. Doignies / BUP-DPC : C Jacques et I. Segura

C. FRISQUE

Président