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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2273-0045/03/2021-093PR *(corr. DPC : Amandine EVEN)*
Réf. CRMS : GM/**SJN20118_675_PREAL_Hôtel_Boël**
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 02/07/2021

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NODE. Rue Royale 288 / Rue de la Poste 38. Ancien Hôtel Boël. Réaffectation en un hôtel et une brasserie de l'hôtel de maître, de ses dépendances et de l'immeuble de bureau en intérieur d'îlot. Restauration de l'hôtel de maître classé.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 18/06/2021, nous vous communiquons ***les remarques et recommandations*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 23/06/2021.

© Brugis

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/04/2019 classe comme monument la totalité de l'ancien hôtel Boël, en ce compris les éléments de décor qui font partie intégrante du bien.

La totalité de la parcelle est comprise dans la zone de protection du monument classé. L'ancienne dépendance (côté rue de la Poste) est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.

Façade rue Royale 288 – © urban.brussels

Façade arrière – photo extr. du dossier de demande

L'hôtel de maitre, de style éclectique, a été construit en 1913 par l'architecte Maurice Heyninx pour l'industriel Georges Boël et remplaçait un hôtel de maître construit en 1863 par l'architecte Gobert. Il disposait d'une dépendance, datant également de 1913, située en fond de parcelle et donnant sur la rue de la Poste. La façade avant est de style néo-Louis XVI; la façade arrière plus sobre mais très soignée fait référence au style néo-Renaissance flamande. L'intérieur de l'ancien Hôtel Boël a conservé la plupart de ses décors éclectiques d'origine s'inspirant à la fois de la Renaissance flamande (principalement au rez-de-chaussée, dans les escaliers et le couloir ainsi que dans la grande salle du deuxième étage) et du style néogothique ainsi que des styles régence et rococo (au premier étage) et Louis XVI et Empire (au deuxième étage).

Enfilade de salons du rez-de-chaussée – © urban.brussels

Au décès de Georges Boël, l'hôtel reste dans le patrimoine de la famille jusqu'à la fin des années 50 quand l'ensemble est loué à la société de distribution cinématographique Metro-Goldwyn-Mayer (MGM) et change d'affectation. En 1958, des travaux sont entrepris pour s'adapter aux nouvelles activités de l'entreprise. La cour et le jardin sont investis par une importante construction, couvrant la quasi entièreté de l'intérieur d'îlot et s'adossant aux façades arrière de l'hôtel Boël et de sa dépendance. Une salle de projection et de cinéma est installée au sous-sol de l'hôtel Boël, à la place des anciennes

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

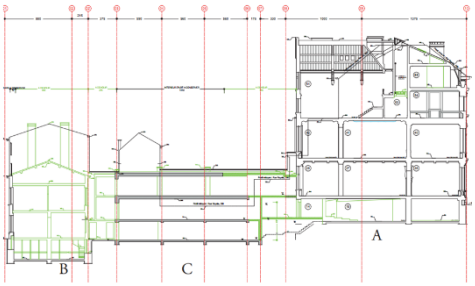
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

cuisines. MGM quitte les lieux en 1973 et l'hôtel est ensuite loué de 1973 à 1976 par la Commune de Saint-Josse-Ten-Noode pour y abriter une asbl. De 1976 à 2013 il est à nouveau occupé par une entreprise cinématographique, la « United International Picture ». Le bien sera finalement remis en vente en 2014 et acheté par le propriétaire actuel.

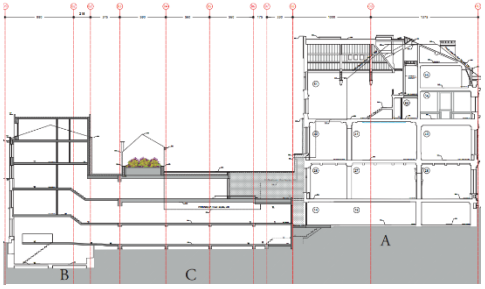
LE PROJET

La demande d'avis préalable porte sur un avant-projet de restauration, rénovation et réaffectation de l'ensemble des bâtiments existants sur la parcelle (l'hôtel de maître à front de la rue Royale (A), la dépendance de la rue de la Poste (B) et le bâtiment en intérieur d'îlot datant de 1958 (C) – voir coupes ci-dessous). Les trois niveaux inférieurs de l'hôtel de maître classé accueilleront une brasserie ; les étages supérieurs quelques chambres d'hôtel dont une vaste suite se développant dans le grand volume dit 'l'oratoire'. Les transformations prévues dans l'hôtel classé se limiteraient à l'aménagement des cuisines de la brasserie au sous-sol, l'installation d'un petit ascenseur et le déplacement, à un niveau plus haut, d'un lanterneau. Sans études et détails sur ce volet, le présent dossier sous-entend toutefois que la conservation/restauration des façades et intérieurs de l'hôtel classé est également prévue.

La plupart des autres chambres d'hôtel ainsi que les locaux de réception et de service seraient aménagés dans l'immeuble des années 1950 en intérieur d'îlot et dans l'ancienne dépendance. L'immeuble en intérieur d'îlot sera quelque peu éloigné de la façade arrière de l'hôtel de maître. Quant à l'ancienne dépendance, le projet propose de la reconstruire, à l'exception de la façade à rue, et de la surhausser de plusieurs niveaux.



Coupe longitudinale - situation existante : en vert les parties proposées à la démolition. Extr. du dossier de demande.



Coupe longitudinale - situation projeté. Extr. du dossier de demande.

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, la CRMS se prononce favorablement sur l'avant-projet qui est respectueux de l'hôtel de maître classé et qui permettra, malgré le fait que la parcelle restera très densément construite, d'améliorer la situation en intérieur d'îlot par le dégagement la façade arrière de l'hôtel de maître et la restitution de sa cour anglaise.

La CRMS formule cependant les remarques suivantes sur différents aspects du projet :

Restauration de l'hôtel de maître classé

Les études en vue de la restauration des façades, de la toiture et des intérieurs de l'hôtel de maître étant actuellement en cours, ce volet du projet n'est pas encore développé dans la présente demande. Les intentions formulées à ce stade-ci vont dans le sens d'une conservation/restauration maximale des éléments patrimoniaux, tant au niveau de l'enveloppe que pour ce qui concerne les intérieurs. ***De manière générale, la CRMS demande de fonder les options d'intervention sur les résultats des études et sondages préalables – à incorporer dans la demande de permis - pour déterminer les options et techniques de restauration les plus adéquates avant le début des travaux et garantir une mise en œuvre dans les règles de l'art.***

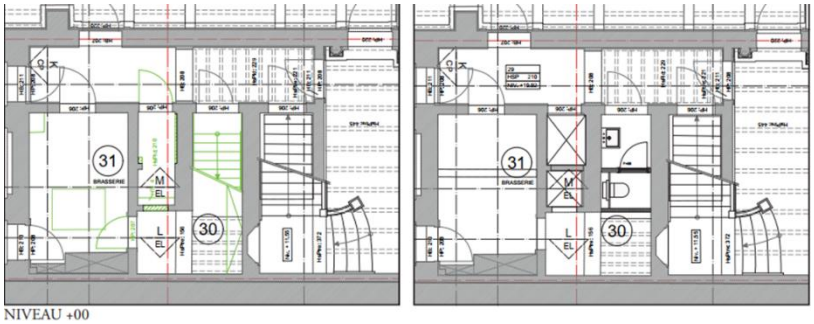
Interventions sur l'hôtel de maître classé

Les quelques transformations proposées sont situées dans des zones où elles auraient un faible impact patrimonial:

- *aménagement des cuisines au sous-sol*: la CRMS y souscrit pleinement car cette nouvelle fonction permet de renouer avec celle d'origine qui a disparu depuis les années 1950, au moment où les anciennes cuisines ont été transformées pour abriter une salle de projection. D'après les premiers sondages, il semblerait que le décor initial en carreaux de faïence ait été en partie conservé derrière les cloisons de la salle de cinéma. ***Le relevé des éléments et finitions d'origine encore présents ainsi que les détails du nouvel aménagement devront être documentés et précisés dans la demande de permis.***

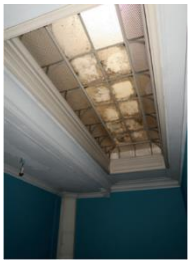
- *implantation d'un ascenseur* : la proposition concerne l'installation d'un petit ascenseur qui desservira uniquement les niveaux -1 à +2 et qui sera situé à l'emplacement d'un escalier de service devant être démoli. Considérant que l'implantation de cet ascenseur est prévue à un endroit peu impactant d'un point de vue patrimonial et consciente de la nécessité d'installer un ascenseur dans le cadre de la nouvelle affectation (hôtel de luxe), la CRMS en accepte le principe. Elle s'interroge cependant sur la faisabilité et l'ergonomie de cette intervention considérant les dimensions restreintes de l'espace disponible. ***Cette proposition doit encore faire l'objet d'une étude plus fine montrant qu'elle peut effectivement être réalisée tel qu'envisagé au stade actuel du projet et sans en augmenter l'impact sur le patrimoine. La Commission demande également de documenter, et de stocker soigneusement les éléments de décor existants aux endroits concernés par cette intervention.***

Escalier de service – photos extr. du dossier de demande

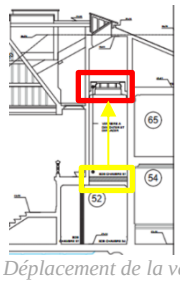


Démolition de l'escalier de service (gauche) et intégration d'un ascenseur– Extr. de plans joints au dossier de demande.

- *déplacement d'une verrière* : le déplacement de la verrière située au R+2 à un niveau plus haut (R+3) est proposé pour permettre d'aménager des salles de bain pour les chambres de l'hôtel aux étages R+2 et R+3. Considérant qu'il s'agit d'une intervention à faible impact permettant de récupérer le lanterneau en question, la CRMS n'a pas d'objections.



Verrière à déplacer- photo extr. du dossier de demande



Déplacement de la verrière du +2 au +3 – extr. de plan du dossier de demande

L'accès aux nouvelles salles de bain nécessite également de percer deux nouvelles baies de portes dans le grand volume situé au +2et +3 ('oratoire'). La CRMS accepte cette intervention mais demande ***d'apporter une attention particulière au traitement de ces percements et des menuiseries devant les équiper d'autant plus qu'au +2 ce percement devrait être réalisé dans le lambris existant. Les détails devront être très soignées et précisés dans la demande de permis.***

Indication approximative. Des nouvelles baies donnant accès aux salles de bain – photo extr. du dossier de demande

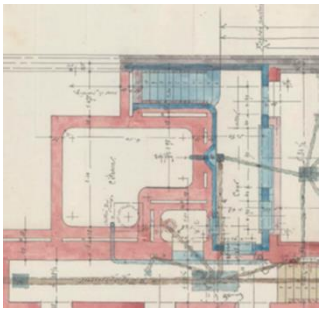
Jonction entre l'Hôtel Boël (classé) et l'intérieur d'îlot (non-classé)

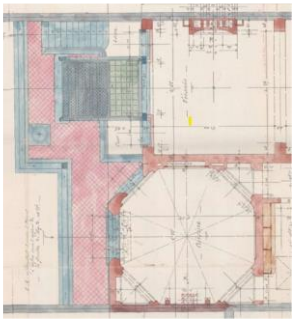
L'annexe en intérieur d'îlot jouxtant la façade arrière de l'hôtel classé sera partiellement démolie permettant ainsi de restituer la travée de gauche de la façade d'origine, dont le parement d'origine serait peut-être encore présent derrière le crépi des années '50. Cette intervention permettrait aussi de restituer l'ancienne cour anglaise de l'hôtel de maître.
La partie droite du sous-sol serait dégagée pour créer un accès direct depuis les caves de l'hôtel vers l'intérieur d'îlot et vers le bâtiment arrière. A cet endroit, une nouvelle façade serait créée au niveau de la travée de droite du sous-sol (enterrée à l'origine***).***

Façade arrière projetée – extr. du dossier de demande

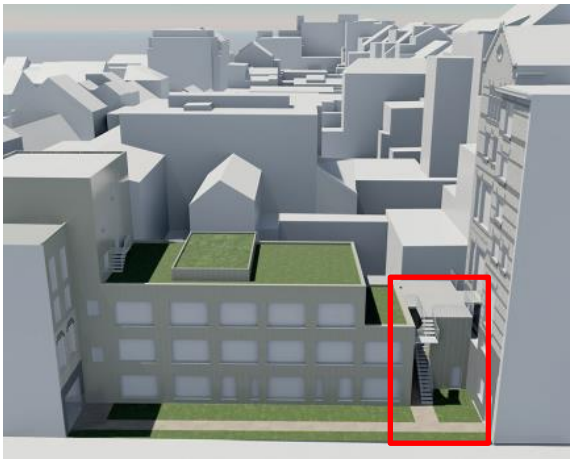
La CRMS encourage la mise en valeur de la façade arrière de l'hôtel et la restauration des éléments/finitions qui existeraient encore sous l'intervention des années 1950. Pour la travée de droite, considérant qu'il s'agit d'une intervention contemporaine, la CRMS préconise une intervention discrète et sobre qui s'intègre subtilement dans l'ensemble sans pour autant reocurir à la restitution de tous des détails du vocabulaire de la façade d'origine.

En ce qui concerne la proposition de dégager une cour anglaise entre la façade arrière de l'hôtel de maître et l'immeuble situé en intérieur d'îlot, la CRMS y est évidemment favorable car cette intervention permet de renouer avec la configuration d'origine du bien classé. Cependant, l'articulation entre la façade arrière et le nouveau volume accueillant les sanitaires, qui viendrait refermer l'espace devant la cour anglaise, n'est pas très convaincante. L'espace résiduel formé par la façade arrière de l'Hôtel Boël avec une chicane entre la cour anglaise et la dalle de parking serait en effet peu valorisante et lisible. ***La CRMS demande de poursuivre l'étude sur ce point et de chercher une solution qui dégage un espace plus qualitatif mettant davantage en valeur la façade arrière de l'hôtel de maître.*** Les plans d'origine montrent en effet, au niveau du rez-de-chaussée, une continuité de dégagement entre la partie droite et gauche de l'hôtel Boël. Il serait adéquat de documenter davantage le fonctionnement et la configuration initiaux de l'hôtel de maitre à cet endroit et de prévoir un dégagement similaire en réorganisant le nouveau volume des toilettes et en créant un espace plus qualitatif.





Extraits des plans d'origine des nov. 0 et +1 (1913) – extr. du dossier de demande



Projet : en rouge l'articulation avec la façade arrière de l'hôtel classé – extr. du dossier de demande.

Dépendance (rue de la Poste)

De cette dépendance, construite en même temps que l'hôtel de maître, seule la façade à rue serait conservée. Les structures, intérieures et la toiture seraient démolies et reconstruites tout en surhaussant le bâtiment. La demande actuelle propose deux variantes pour traiter ce surhaussement : la 1ère variante présente un gabarit de R+3+ niveau en recul sous toiture pate ; l'autre un gabarit R+3+ T (toit à 2 versants). La CRMS ne s'oppose pas au principe de surhausser l'ancienne dépendance qui est flanquée d'immeubles plus hauts dans la rue de la Poste. Elle

s'interroge cependant sur la nécessité de démolir l'entièreté des structures intérieures de ce bâtiment lors de cette opération. ***La Commission demande de documenter le bâtiment et d'étudier la possibilité de conserver ses structures et d'intégrer les éléments relevant du patrimoine dans le projet.***

En ce qui concerne la volumétrie et le traitement architectural du surhaussement, ***la CRMS opte pour la variante avec une toiture en pente,*** car elle s'inscrit davantage dans la typologie de la rue et formera un cadre plus cohérent à l'hôtel classé. La toiture à versants telle que dessinée dans le présent avant-projet est toutefois très imposante, étant donné la hauteur du faîte et la pente raide de toiture qui augmente la hauteur totale du bâtiment quasiment d'un niveau. La Commission demande que ***la hauteur du toit soit revue à la baisse, pour revenir aux gabarits de la rue de la Poste, avec une pente de toiture plus raisonnable***. Elle préconise également de simplifier l'expression de la façade en intérieur d'îlot, d'améliorer son raccord avec la toiture et de rendre plus harmonieux la disposition et le rythme des baies de fenêtres de cette façade. ***L'étude devrait donc être poursuivie sur le traitement du surhaussement tout en privilégiant des matériaux de qualité et une écriture architecturale subtile permettant une transition douce et harmonieuse entre la façade existante et la partie surhaussée et la lecture d'un ensemble cohérent in fine plutôt qu'une simple superposition de deux éléments distincts.***

Surhaussement de la dépandance : à gache la varient 1 (sous toiture plate), au milieu la variante 2sous toiture à versant, à droite la coupe dans la variante 2 - documents extr. du dossier de demande.

Pour conclure, la CRMS demande de poursuivre la réflexion sur certains aspects du projet et d'élaborer le dossier de demande de permis tout en y intégrant les remarques formulées dans le cadre du présent avis. Ce dossier devrait aussi inclure l'ensemble des études et recherches préalables nécessaires pour préciser, détailler et justifier le volet portant sur la restauration la restauration à proprement parler de l'hôtel de maître. La Commission propose aussi d'organiser une visite du bien en vue de l'instruction de la demande de permis et se tient à la disposition de la DPC et du demandeur pour continuer à accompagner le projet en amont de l'introduction de la demande de permis

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. à : aeven@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;