



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibaut Jossart**  
**Directeur**

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
**Directeur**

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/08/2023

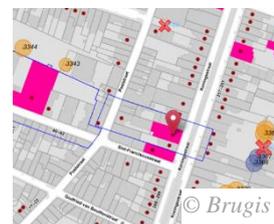
N/Réf. : SJN20118\_712\_PUN      SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Royale, 288 / rue de la Poste 38 –  
Gest. : GM/AE      Hôtel Boël (arch. M. Heyninx, 1913)  
V/Réf. : 2273-0045/05/2023-208P1 (= classé pour totalité, en ce compris les éléments de décor qui font  
Corr DPC: Amandine EVEN      partie intégrante du bien / autres constructions de la parcelle comprises  
NOVA : 14/PFU/1899564      dans sa ZP)  
Corr DU: C. BADELLA,      **PERMIS UNIQUE** : Restaurer, rénover et réaffecter un immeuble de  
F. EKILA      bureaux en établissement hôtelier et un commerce de type Horeca.  
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 04/08/2023

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre demande du 04/08/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 23/08/2023, concernant la demande sous rubrique.

*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.*



L'hôtel de maître, 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

1/6

grande salle du deuxième étage), du style néogothique ainsi que des styles régence et rococo (au premier étage) et Louis XVI et Empire (au deuxième étage).

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 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.

La demande porte sur un 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 et les étages supérieurs seront transformés en 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. La conservation/restauration des façades (avec restitution des balustrades disparues) et des 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 détaché de la façade arrière de l'hôtel de maître. Quant à l'ancienne dépendance, le projet propose de la surhausser.



*Restauration façade rue Royale -extr. du dossier de demande*



*Image 3D du projet – extr. du dossier de demande*

### Avis de la CRMS

Pour mémoire, en sa séance du 23/06/2021 la CRSM a émis un avis de principe sur un avant-projet de restauration et de réaménagement de l'hôtel Boël, ses dépendances et l'immeuble de bureau en intérieur d'îlot ([SJN20118\\_675\\_PREAL\\_Hotel\\_Boel\\_Royale\\_288.pdf \(crms.brussels\)](#)). Dans cet avis, elle souscrivait aux grandes lignes du projet tout en demandant de préciser les options et techniques de restaurations et de revoir certains aspects du projet. De manière générale, le dossier de demande de permis unique répond favorablement aux questions et remarques formulées à la CRMS. Le dossier a par ailleurs été complété

par des études préalables, relevés, descriptions des travaux et détails techniques nécessaires à la mise en œuvre des travaux dans les règles de l'art.

**Dès lors, la CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet moyennant les conditions suivantes.**

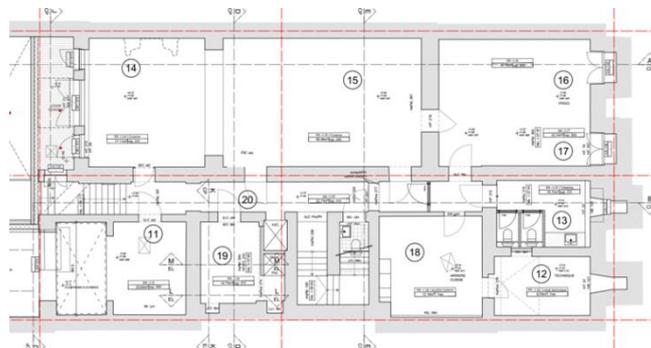
#### Restauration et réaffectation de l'hôtel de maître

Les documents relatifs à la restauration à proprement parler (études préalables, descriptions des travaux, plans de réalisation et détails) n'appellent pas de remarques particulières et permettront de manière générale de réaliser une restauration dans les règles de l'art. **La CRMS demande que la DPC, qui suivra le chantier de restauration, soit associée à l'ensemble des essais et tests préalables (nettoyage, réparation, mise en peinture,...) dont elle devra approuver les résultats avant l'exécution des travaux.**

En ce qui concerne l'enveloppe extérieure, la CRMS accepte le principe d'intégrer un vitrage feuilleté plus performant au niveau thermique et acoustique dans les châssis existants. **Un échantillon et mockup du nouveau vitrage devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC.**

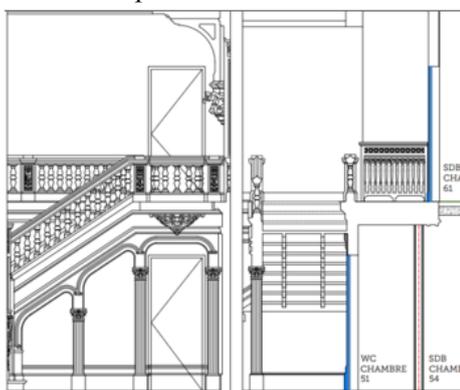
#### *- aménagement des cuisines au sous-sol :*

Dans son avis de principe la CRMS souscrivait à cet aménagement, car la nouvelle fonction permet de renouer avec l'affectation d'origine ayant disparue depuis les années 1950, au moment où les anciennes cuisines-caves ont été transformées en salle de projection. Une partie des décors d'origine en carreaux de faïence a vraisemblablement été conservée (comme le montre le reportage photographique joint au dossier). Le dossier ne dresse cependant pas l'inventaire complet de ces éléments et ne précise pas si ces finitions seront conservées/restaurées et intégrées dans le nouvel aménagement. **La CRMS demande de mieux documenter les éléments patrimoniaux et finitions toujours présents dans le sous-sol et de procéder au maximum à leur conservation/restauration. Une proposition concrète sera soumise à la DPC.**



*Photos montrant la présence de faïences murales dans les sous-sol et plan d'aménagement de ce niveau  
- doc. extr. du dossier de demande*

*- implantation d'un ascenseur :* étant donné que l'implantation de l'ascenseur est prévue à un endroit peu impactant d'un point de vue patrimonial, la CRMS en avait déjà accepté le principe, étant consciente de la nécessité d'installer un ascenseur dans le cadre de la nouvelle affectation (hôtel de luxe). Depuis lors, une étude plus fine a été menée, montrant que l'intégration de cet ascenseur peut effectivement être réalisée en limitant l'impact sur le patrimoine. Les éléments de décor existants aux endroits concernés par cette intervention ont été documentés et seront soigneusement stockés ou récupérés. **La CRMS approuve dès lors cette intervention.**



*élévation avec indication des nouvelles portes  
extr. du dossier de demande*

*- Création de nouvelles baies de porte pour donner accès aux salles de bain dans le grand volume situé au +2et +3 ('oratoire'). La CRMS avait accepté le principe de cette intervention, en demandant d'apporter une attention particulière au traitement de ces percements et des menuiseries devant les équiper. Les détails de ces portes qui sont joints*

à la demande de permis sont trop sommaires. **La CRMS demande de fournir des détails plus précis et de les soumettre pour approbation préalable à la DPC. Ces portes doivent s'intégrer discrètement dans les décors existants.**

- **Adaptation de portes pour les rendre RF** : le dossier mentionne l'adaptation d'un grand nombre des portes existantes pour les rendre RF (cf. plan de compartimentage). La CRMS s'interroge sur l'impact de ces adaptations qui ne sont pas détaillées dans le dossier. **Elle demande de préciser cet aspect et de soumettre tous les détails pour approbation préalable à la DPC. Ces interventions ne pourront pas porter atteinte aux menuiseries ou au intérieurs classés.**
- **Intégration des techniques** : selon le dossier les nouvelles techniques seront au maximum incorporées dans les cheminées et les gaines existantes en minimisant l'impact sur les décors existants. La CRMS, qui encourage cette approche, constate cependant que le volet concernant l'intégration des techniques est trop peu détaillé. **Elle demande de soumettre pour approbation préalable à la DPC un dossier complet détaillant l'intégration des techniques dans les intérieurs ainsi que les interventions éventuelles sur les décors, et documentant le dimensionnement des nouvelles gaines et installations pour vérifier la faisabilité de leur intégration dans les intérieurs classés.**

**Une attention particulière devra être portée aux décors les plus fragiles**, tels les carreaux de Delft présents dans certaines cheminées et locaux sanitaires qui doivent être soigneusement conservés et restaurés et dont le démontage devrait être au maximum évité.

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

Dans son avis de principe, la CRMS avait demandé 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. La nouvelle proposition s'inspire davantage des plans historiques, notamment en ce qui concerne la cour anglaise, l'accès à la 'terrasse' ainsi que le niveau et le développement de la terrasse sur toute la largeur de la façade arrière. **La CRMS souscrit à la nouvelle proposition qui dégage davantage la façade arrière et en améliore la lisibilité.**



Image 3D extr. du dossier de demande

#### Transformation et rehausse des anciennes dépendances rue de la Poste

La CRMS ne s'était pas opposée au principe de surhausser l'ancienne dépendance qui est flanquée d'immeubles plus hauts dans la rue de la Poste. Elle s'était cependant interrogée sur la nécessité de démolir l'entièreté des structures intérieures de ce bâtiment lors de cette opération et avait demandé de documenter le bâtiment et d'étudier la possibilité d'en conserver les structures et d'intégrer les éléments relevant du patrimoine dans le projet.

Après avoir étudié cette possibilité, la conservation des structures existantes a été écartée. Cette décision est motivée par le fait que le bâtiment a été fortement transformé lors des travaux des années 50 (aménagement d'un parking) et qu'il présente, en dehors de sa façade à rue, peu d'intérêt sur le plan patrimonial. La réaffectation en établissement hôtelier avec plus de 30 chambres nécessite l'intégration d'un ascenseur et la correspondance des niveaux en intérieur de l'îlot, ce qui ne serait pas possible dans la configuration actuelle. Bien qu'elle regrette qu'il ne soit pas possible de préserver davantage les structures existantes, la CRMS ne s'oppose pas à leur démolition/reconstruction.

En ce qui concerne la volumétrie et le traitement architectural du surhaussement, la CRMS avait demandé :

- d'opter pour une toiture à versants qui s'inscrit davantage dans la typologie de la rue et formera un cadre plus cohérent à l'hôtel classé.
- de diminuer la hauteur du toit pour revenir aux gabarits de la rue de la Poste, avec une pente de toiture plus raisonnable.
- de poursuivre l'étude 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.



*Rehaussement du bâtiment rue de la Poste – projet actuel – documents extraits du dossier de demande*

La CRMS réitère son accord sur le principe du rehaussement du bâtiment de la rue de la Poste et se réjouit du fait qu'on ait opté pour un volume sous une toiture qui présente une pente adéquate.

Toutefois, sur les autres aspects que la CRMS avait soulevés dans son avis de principe, le projet ne donne pas satisfaction et devrait être amélioré dans l'objectif de créer un meilleur équilibre entre le nouveau volume et la façade existante.

***Concrètement, la Commission demande d'apporter les modifications suivantes au projet :***

- Dans le projet la hauteur de la rehausse (902 cm) est plus importante que celle de la façade existante (variant entre 818 et 859 cm.). L'effet 'monumental' de la rehausse est renforcé par sa 'massivité' et le fait qu'elle se présente comme un 'monovolume (sans corniche ou distinction entre façade et toiture). La CRMS demande de diminuer la hauteur de la rehausse de manière à respecter la hiérarchie entre la façade principale (existante) et l'extension et d'en améliorer les proportions. La massivité du nouveau volume pourrait également être diminuée en distinguant la matérialité de la toiture de celle de la façade.
- Le projet prévoit de revêtir les façades et la toiture de la rehausse d'un carrelage de teinte verte. La CRMS n'est pas favorable au revêtement de façade proposé, qui est étranger aux matériaux et teintes présents dans la façade existante. Sans s'opposer à un traitement contemporain, elle plaide pour l'utilisation d'un matériau plus 'intemporel' qui crée une certaine relation avec la façade existante.

Elle réitère, pour ce point, la remarque qu'elle avait déjà formulée dans son avis de principe :  
« ...elle (la CRMS) n'est pas convaincue de la matérialité prévue pour la façade à rue de cette rehausse. Le carrelage vert introduirait un matériau étrange et peu urbain dans le front bâti déjà très hétérogène. Elle préconise un traitement plus sobre/neutre. »

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [aeven@urban.brussels](mailto:aeven@urban.brussels) ; [cbadella@urban.brussels](mailto:cbadella@urban.brussels) ; [fekila@urban.brussels](mailto:fekila@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ;  
[restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)