AVIS B M A

_

PROJET: Royale 139
DEMANDEUR: George Property SRL
ETUDES: Archi2000

LIEU I ADRESSE : 139 Rue Royale – 1000 Bruxelles

OBJET I PROGRAMME : Reconversion d'un bâtiment actuellement destiné à du bureau et de l'équipement en un établissement hôtelier avec un commerce au rez-de-chaussée.

Le présent avis est rendu conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09.07.2019.

BMA choisit de manière indépendante les aspects et thématiques sur lesquels l'avis souhaite attirer l'attention. Ceux-ci sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

L'avis est rédigé dans la langue de la demande.

_

AVIS REMIS SUR :
Notice explicative datée du 12.06.2026 et plans datés du 10 et du 12.06.2026
DATE DE RÉCEPTION DEMANDE AVIS :
15.06.2026
DATE ENVOI AVIS :
14.07.2026
RÉFÉRENCE DOSSIER BMA *:*
2626

_

HISTORIQUE

BMA a assisté à la réunion de projet qui s'est tenue le 23 janvier 2026.

_

AVIS

Le projet vise à transformer un immeuble de bureaux en hôtel, en conservant la structure existante mais en reconstruisant une nouvelle façade adaptée au nouveau programme et aux exigences de PEB actuelles. Les grandes lignes du projet sont tout à fait pertinentes pour ce bâtiment et à cet endroit de la région : la conservation de la structure permet d'éviter une démolition génératrice de nuisances pour le centre-ville ; la localisation du projet ainsi que le bâtiment existant se prêtent bien à l'aménagement d'un hôtel ; et enfin l'introduction de mixité fonctionnelle et l'aménagement du rez-de-chaussée assurent une meilleure activation de l'espace public et notamment de la rue Royale, axe majeur de la Région.

Au rez-de-chaussée il est prévu bien sûr l'entrée et le lobby de l'hôtel, accessibles depuis la rue Royale et ouverts sur le coin de l'immeuble, mais aussi d'installer un commerce sur la rue de la Sablonnière qui bénéficie d'une vitrine bien visible, haute et large, ce qui favorisera une activation forte de l'espace public.

Les étages accueillent les chambres d'hôtel dans une organisation rationnelle, en réutilisant les circulations verticales existantes. Les étages les plus hauts sont agrandis par des constructions légères. Ces extensions sont placées de manière intelligente afin d'en limiter la perception depuis les alentours. En façade avant, elles participent aussi à une composition de la façade et du bow-window plus soignée, plus stable. Vue la situation du bâtiment -sur la rue Royale mais aussi sur un angle dégagé et fort visible-, la nouvelle façade est un des enjeux architecturaux importants du projet. Dans sa note, le demandeur démontre qu'il a bien conscience de cette situation particulière, et la nouvelle façade qu'il propose est dès lors soignée et bien intégrée au contexte, ce qui est apprécié. BMA s'interroge toutefois sur les raisons de différencier les étages en retrait. Est-il judicieux d'utiliser un autre matériau pour ces étages et de renoncer à l'angle courbe ? Il en résulte une expression architecturale plus générique qui déforce le projet.

_
CONCLUSION

La conservation de la structure en béton, le programme hôtelier et l'aménagement du rez-de-chaussée sont tout à fait pertinents pour ce bâtiment et à cet endroit de la région. Vue la situation du bâtiment, la nouvelle façade est un des enjeux architecturaux importants du projet. Celle-ci est soignée et bien intégrée au contexte. BMA s'interroge toutefois sur les raisons de différencier les étages en retrait. Il en résulte une expression architecturale plus générique qui déforce le projet.