



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. DPC : (corr. :P.-Y. Lamy)PYL/2043-0065/06/2018-370PR  
Réf. DU : (corr. : C. Barboza) 04/PFU/699480  
Réf. CRMS : AA/BDG/BXL20153\_643\_Grand-Place\_4  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23 -09- 2019

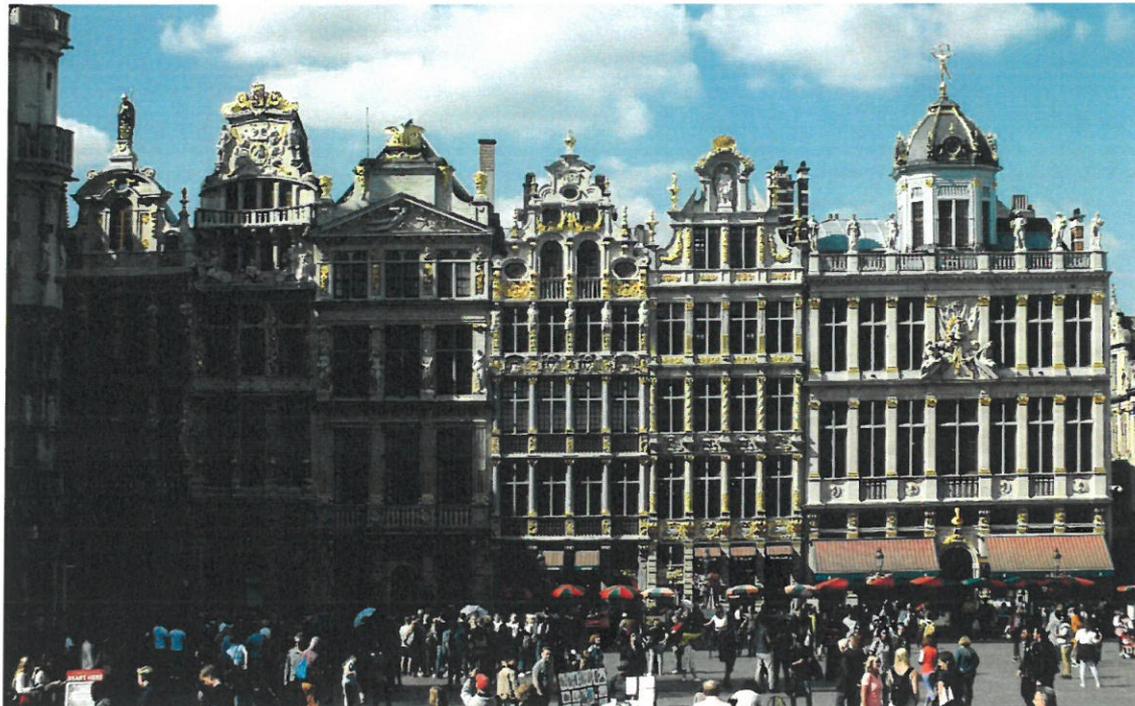
Objet : **BRUXELLES. Grand-Place, 4. Le Sac**

Demande de permis unique portant sur un changement de destination de logement en hébergement touristique et travaux d'aménagement relatifs ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 28/08/2019, reçu le 30/08/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 11/09/2019.

L'arrêté royal du 19 avril 1977 classe comme monument, en raison de leur valeur artistique et historique les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand Place de Bruxelles, dont l'immeuble dit « Le Sac », sis au n°4. De plus, la Grand-Place est inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1998.



Grand-Place, n°s 1 à 7(©CRMS, 2019)

## Contexte

La maison de la Grand-Place « Le Sac », reconstruite en 1645-46, a été relativement épargnée lors du bombardement de 1695. En 1697, la façade est remise en état et complétée d'un pignon. Ensuite, elle est restaurée à diverses époques et légèrement adaptée au cours du temps. À l'arrière de la façade, l'ensemble du bâtiment est une reconstruction d'après-guerre, composée d'un rez-de-chaussée commercial et de 4 étages. Actuellement, chacun des étages héberge un appartement (2 chambres) d'environ 140 à 150m<sup>2</sup>.



Grand-Place, n° 4 *Le Sac* (©CRMS, 2019)

## Demande

La demande de **changement d'affectation** porte sur les étages, le rez-de-chaussée étant depuis 2014 exploité par une enseigne Horeca. Les appartements des étages sont actuellement destinés à une location de longue durée (des logements de plus petites dimensions, de type studio, avaient été réunis suite à un permis octroyé en 2008). Vu leur faible taux d'occupation ces dernières années (50%), il est demandé de changer l'affectation de ceux-ci vers **un hébergement touristique**.

La configuration actuelle des appartements ne serait pas modifiée, mais divers travaux techniques devraient être réalisés afin de répondre aux diverses normes en matière de sécurité, tels que détection automatique d'incendie de type généralisé, hydrant à chaque étage, alarmes incendie, détecteurs de fumée, balisage des chemins d'évacuation, installation de portes RF60, fermeture automatique de certaines portes en cas d'incendie, bouton-poussoir, commande manuelle pour l'exutoire des fumées et boîtier à clé à l'extérieur des locaux de chaufferie.

Des interventions plus lourdes seraient également réalisées :

- un escalier de secours métallique en façade arrière, permettant une voie d'évacuation secondaire menant de la courette au passage commun ;
- le compartimentage de la cage d'escalier ;
- le remplacement des fenêtres de certaines salles de bain en façade arrière par des fenêtres présentant une résistance au feu RF60 ;
- la création d'un sas à parois EI60 pour l'ascenseur ;
- l'ouverture dans le sens de la sortie des portes présentes dans les voies d'évacuation.

Les dérogations suivantes sont cependant demandées comme le compartimentage de la cage d'escalier afin de ne pas toucher à la structure du bâtiment, la création d'un sas d'ascenseur, en remplaçant les portes de la cabine existante par des portes RF120 et la modification du sens d'ouverture des portes d'évacuation donnant sur la Grand-Place, afin de garder le sens actuel contraire au sens de la sortie.

#### Avis

L'Assemblée émet un **avis conforme défavorable** sur le changement d'affectation des étages, pour passer de « logement » à « hébergement touristique » (à savoir une « résidence de tourisme » sur base des définitions de l'Ordonnance régionale relative à l'hébergement touristique du 8 mai 2014) et, ce, pour les raisons suivantes, établies sur base des prescriptions du PRAS.

En effet, il n'y a pas lieu de considérer que ce changement d'affectation soit justifié par la conservation du bien classé. L'impossibilité de préserver le bien serait-elle établie par le taux d'occupation anormalement faible du bien (50%) de 2009 à 2018, constat imputable à l'absence de terrasse et de parking privatif, et au nombre et à l'importance des manifestations en tous genres que la Grand-Place accueille tout au long de l'année ? Ces arguments ne suffisent pas, pour la CRMS à justifier « l'impossibilité de conserver son affectation originelle ». On notera aussi qu'aucune compensation n'est proposées.

#### **PRAS : A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones**

*« 0.8. En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. »*

*0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : 1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ; En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zones de mixité et en zone d'entreprises en milieu urbain, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe. »*

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : P.-Y. Lamy ; BUP - DU : C. Barboza