



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

Bruxelles, le 05/12/2023

N/Réf. : BXL21311\_717\_PREA  
Gest. : GM  
V/Réf. : MDR 2043-0697/06/2023-432PR  
Corr: Michele Di Rosa

**BRUXELLES. Grand-Sablon, 37 - Maison néoclassique (1824)**  
(= totalité classé comme monument à l'exception du bâtiment arrière, des dalles de béton des trois premiers niveaux du bâtiment avant et de la couverture de cour)  
**AVIS PRÉALABLE** : Projet de restauration.

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 24/11/2023, reçu le 27/11/2023, nous vous communiquons l'avis formulé par la CRMS en sa séance du 29/11/2023, concernant la demande sous rubrique.

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/11/2005 classe comme monument la totalité de l'immeuble, à l'exception du bâtiment arrière, des dalles de béton des trois premiers niveaux du bâtiment avant ainsi que de la couverture de cour en raison de son intérêt historique, artistique et archéologique.*



© Brugis / Streetview



La demande porte sur une maison néoclassique et ses dépendances dont les origines remontent au XVII<sup>e</sup>, et dont les parties les plus anciennes sont les caves voûtées et charpentes. Jusqu'en 1855, la maison formait, avec sa maison voisine de gauche, un vaste palais urbain avec une imposante façade de 8 travées donnant sur la place. À l'intérieur, le bien a préservé encore quelques éléments du réaménagement en style Empire opéré en 1824.



Le vestibule Empire (1824), état en 1989 © urban.brussels



Démolition des planchers d'étage et reconstruction en éléments préfabriqués, 1996 © Pierre Hansert

Photos historiques : avant et pendant les travaux de 1996 – extr. du dossier de demande

Après la division en deux maisons séparées, la maison au nr.37 a subi plusieurs campagnes de travaux et de transformation. Au niveau de la façade avant, en 1908, la travée de l'entrée voit son balcon d'origine remplacé par un bow-window. Cet élément est à nouveau supprimé en 1954.

L'intérieur de la maison a fait l'objet d'une campagne de travaux très destructrice en 1996 qui lui a fait perdre, en grande partie, ses structures intérieures. L'escalier monumental et une partie des décors intérieurs (par ex. les colonnes décoratives en style Empire du passage cochier) ont toutefois été préservés mais ils ont été cachés sous des placages. Cette même campagne de transformation a aussi donné lieu à la couverture de la cour par une verrière et à la condamnation des baies de la façade du bâtiment de liaison donnant sur la cour.

Le bâtiment arrière date de 1850-60; il a été profondément remanié, voire entièrement reconstruit en 1902.

La demande d'avis préalable porte sur un avant-projet de restauration et de réaffectation de l'ensemble du bien qui est actuellement occupé, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup>, par un commerce et un horeca et, aux étages supérieurs, par un logement de fonction. Le projet prévoit la réalisation d'un établissement hôtelier de 9 chambres aux étages avec un restaurant et un espace commercial au rez-de-chaussée ainsi qu'un espace de détente avec piscine au niveau des caves et sous la cour. Le demandeur souhaite intégrer le programme dans le bien tout en mettant en valeur « la scénographie architecturale, structurante de l'identité du bâtiment » et la configuration caractéristique du bâtiment, avec sa cour intérieure, sa disposition en « L » et son entrée cochère distribuant la cage d'escalier d'honneur.

Les autres objectifs du projet sont :

- le dégagement et la mise en valeur des éléments patrimoniaux encore en place (combles (plancher XVII-XVIIIe) et charpente, caves voûtées, hall (colonnes empire) et escalier d'honneur (XVII), pavage de la cour...);
- la restitution de la travée d'entrée de la façade avant ;
- l'amélioration la performance énergétique dans le respect du patrimoine ;
- le remplacement de la couverture de la cour par un dispositif mieux intégré;
- le réaménagement intérieur (aménagement du restaurant, des chambres d'hôtels et des fonctions annexes) et l'aménagement d'un espace de détente sous la cour, y compris la construction d'une petite piscine.



Eléments des décors Empire et escalier d'origine – photos extr. du dossier de demande



Coupe longitudinale du projet - extr. du dossier de demande

## Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis favorable sur les grandes lignes de l'avant-projet de réaffectation et de rénovation/restauration de ce bien. Elle formule par ailleurs une série de remarques et de recommandations sur certains aspects qui doivent encore être revus ou améliorés et sur les points qui doivent être davantage étudiés lors de l'élaboration du dossier de demande de permis unique.

### . Réaffectation :

Sous l'angle patrimonial, et indépendamment de l'analyse des aspects urbanistiques par l'administration, la CRMS peut souscrire à l'affectation hôtelière du bien qui, selon les plans, permettra d'utiliser le bâtiment sans porter préjudice à ses caractéristiques patrimoniales et spatiales.

La CRMS souligne cependant que le projet définitif devra comprendre une étude complète de l'archéologie du bâti qui évalue l'ensemble des éléments patrimoniaux encore en place (aussi bien ceux déjà connus et documentés que ceux qui seraient encore cachés). Ces éléments devront être soigneusement conservés/restaurés et intégrés dans le projet qui devra, le cas échéant, être adapté en fonction de nouvelles découvertes. Le nouvel aménagement devra par ailleurs être conçu dans un langage cohérent avec les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble et les installations techniques devront s'intégrer de façon à ne pas n'endommager pas les éléments du patrimoine. Le nouveau programme ne pourra donc être accepté qu'à condition que les interventions nécessaires à son intégration, y compris la conformité aux normes et exigences, puissent être conçues de manière à valoriser et/ou sans porter atteinte aux éléments relevant du patrimoine.

Selon le même raisonnement, il convient d'entamer dès à présent une réflexion poussée sur l'organisation du chantier et ses aspects logistiques. Le chantier, et notamment l'intervention dans la cour, devrait en effet être organisé de telle manière que l'exécution des travaux n'ait pas d'impact négatif sur les parties protégées et les éléments relevant du patrimoine.

### . Façade avant

La CRMS encourage la restauration de la façade et la reconstitution du balcon de la travée de l'entrée, car cette intervention permettra de retrouver la cohérence et l'équilibre de cette belle façade néoclassique. Des recherches historiques, archéologiques et comparatives plus approfondies devraient être menées pour permettre d'affiner la proposition. Si le dispositif d'origine ne pouvait pas être documenté avec exactitude, il conviendrait de recourir à une proposition s'inscrivant de manière sobre (dimensions, détails, matérialité) dans le langage néoclassique de la façade.

En ce qui concerne les baies vitrées du rez-de-chaussée, actuellement munies de châssis sans divisions, la CRMS propose de réévaluer leur expression en relation avec les caractéristiques de l'intérieur du salon à rue du rez-de-chaussée (à documenter). En fonction de ces caractéristiques, on pourrait opter soit pour un retour à un modèle de châssis historique, soit pour des modèles plus contemporains tout en respectant le caractère sobre de la façade.

Enfin, il convient d'analyser l'état de conservation de l'enduit existant sous la peinture synthétique. En cas de pathologies, le projet devra prévoir des interventions adéquates pour y remédier.

### **Aménagement intérieur**

. Espace détente et Piscine :



*Photo de la travée d'entrée – © StreetView et situation projetée– extr. du dossier de demande*

La CRMS souscrit au principe d'aménager une espace détente dans les caves ainsi qu'une petite piscine sous la cour car les interventions prévues ne porteraient pas atteinte à des éléments relevant du patrimoine, si toutefois les contraintes techniques ont bien été appréhendées. Il est dans ce cadre indispensable d'effectuer les études techniques et de stabilité depuis les prémisses du projet. La présence d'éventuelles traces archéologiques sous la cour devra faire l'objet d'un suivi et accompagnement archéologique.

#### . Aménagement de la cour

La CRMS souscrit au renouvellement de la verrière existante par une nouvelle verrière mieux intégrée au bâti historique. La nouvelle couverture vitrée doit être étudiée en détail de manière à limiter au maximum son impact structurel et visuel et à garantir la visibilité sur les registres des façades situées au-dessus de la verrière.



Au niveau du rez-de-chaussée, le traitement de la façade latérale du bâtiment de liaison qui donne sur la cour devrait être réétudié de manière à garantir une meilleure continuité avec la composition des étages supérieurs. Il convient, dans ce cadre, de documenter davantage la configuration historique de cette façade et de s'en inspirer dans le projet tout en adaptant l'accès à la cour en fonction de ces recherches. Les ouvertures du rez-de-chaussée devront, au minimum, s'inscrire dans l'alignement des baies supérieures.



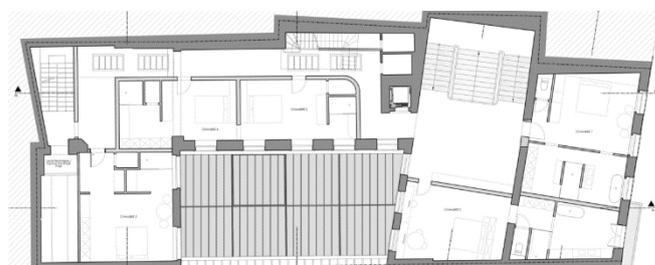
État historique et existant de la façade latérale sur cour / élévation du projet – documents extraits du dossier de demande

#### . Aménagement intérieur (chambres d'hôtel) :

De manière générale, l'aménagement des chambres d'hôtel et des espaces annexes (salon, espace de coworking) a été pensé de manière à conserver l'essentiel des qualités spatiales existantes. La CRMS y est donc favorable mais demande de veiller à la qualité des nouveaux aménagements (aspect, matériaux, détails,...) ainsi qu'à la cohérence avec les éléments/décors patrimoniaux.

Dans certains espaces, le projet devrait gagner en qualité et en finesse, notamment dans la cage d'escalier d'honneur. Une attention particulière devrait être portée au traitement des nouvelles cloisons et ouvertures vers les chambres qui donnent vers cet espace et qui devraient à contribuer à la composition globale de l'espace. Un traitement subtil devrait permettre de les intégrer harmonieusement sans porter préjudice à la lisibilité/lecture du caractère monumental de l'espace.

La Commission s'interroge par ailleurs sur l'accessibilité des étages et notamment leur accessibilité aux PMR sans impacter les éléments patrimoniaux.



Plan du +1 – état projeté – document extr. du dossier de demande

Pour conclure, la CRMS encourage le projet tout en demandant de formuler des réponses aux questions et remarques formulées ci-dessus dans la future demande de permis. Elle suggère également l'organisation d'une visite des lieux en présence de la CRMS et la DPC avant l'introduction de cette demande de permis et lorsque les éléments patrimoniaux auront pu être documentés davantage.

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe



C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : [mdirosa@urban.brussels](mailto:mdirosa@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;