



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 : (corr. : A. Even) 2043-0564/02/2013-299PM  
Réf. DU : (corr. : )04/PFU/490529  
Réf. CRMS : AA/BDG/BXL21475\_636\_Hôpital\_29  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 17 -04- 2019

**Objet : BRUXELLES. Rue de l'Hôpital, 29**

Suivi de dossier ayant fait l'objet d'un avis conforme : restauration et réaménagement en bureaux ▪ **Avis de principe de la CRMS dans le cadre d'un suivi de chantier**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/03/2019, reçu le 25/03/2019, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/04/2019.

Le bien sis 29, rue de l'Hôpital (ancien Hôtel de Flandres) est classé comme monument (AG du 20/09/2001) pour ses façades latérales et une partie de son intérieur, à savoir : les anciennes caves, la totalité de la cage d'escalier, les salles de l'aile avant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, en ce compris la pièce à front de rue, les salles de l'aile arrière aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Les autres éléments du bien sont compris dans la zone de protection délimitée par l'AG. Au PRAS, le terrain est compris dans une ZICHEE.

### Contexte

Le bâtiment concerné par la demande est une maison néoclassique de 1859 intégrant à l'arrière un volume plus ancien, qui faisait anciennement partie de l'hôtel de Flandres, un vaste hôtel particulier remontant à l'Ancien Régime. Les mentions les plus anciennes de ce bâtiment remontent au 17<sup>e</sup> siècle. Il s'agissait d'une construction riche et majestueuse, composée de plusieurs ailes, bâties avec un souci de symétrie autour de deux cours centrales. Ce qui subsiste actuellement à l'arrière du n°29 est seulement l'une des deux ailes de ce bâtiment d'exception, dont la majeure partie a aujourd'hui disparu.

En 1847, l'hôtel fut divisé en trois parcelles, qui ont chacune évolué de manière indépendante. Sur la parcelle tracée sur la partie droite de l'hôtel, devenue aujourd'hui le n°29, une maison est construite en 1859 à l'emplacement d'une partie de l'aile à front de rue de l'ancien hôtel, dont ne subsisteraient à cet endroit que les caves. En 1887, un jardin d'hiver (arch. Derycker) vient s'adosser à la façade arrière de la maison néoclassique. En 1898, la maison de 1859 est elle-même quasiment entièrement reconstruite avec un gabarit plus important. En 1923, les bâtiments et le jardin d'hiver sont exhaussés. En 1949 puis en 1965, le rez-de-chaussée du bâtiment côté rue subit d'importants remaniements pour les besoins du commerce.

1/5

Toutes ces mutations ont relativement épargné la partie arrière de la parcelle, où subsiste encore, dans un état assez remanié, une aile (nord) faisant partie du corps de logis de l'ancien hôtel particulier, avec une grande partie de son escalier monumental et, à l'étage, un salon à décor néoclassique.

### Historique du dossier

Le projet global vise la restauration générale du bien, sa remise en valeur et sa réaffectation en bureaux. Vu l'histoire complexe du bâtiment et la diversité des éléments patrimoniaux en place, il a été décidé de ne pas privilégier une période historique de référence mais de conserver le bien avec ses différentes strates historiques et de les remettre en valeur.

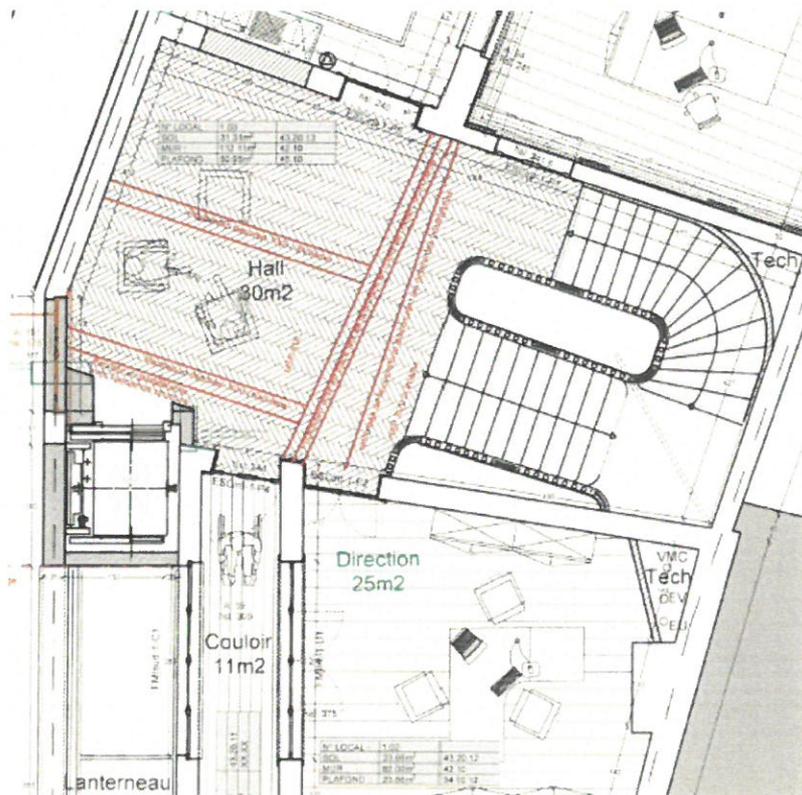
Le dossier a fait l'objet de 2 avis de principe émis par la CRMS en séance du 03/11/2011 et du 28/11/2012, avant l'introduction du dossier de permis unique pour la restauration générale du bâtiment.

Un avis conforme favorable sous réserve a été émis par la CRMS le 14/05/2014. Le permis unique (04/PFU/490529) a ensuite été délivré en date du 01/08/2017. Les travaux ont débuté en octobre 2018. Suite aux découvertes archéologiques faites en cours de chantier, à de nouvelles données liées au changement de propriétaire et suite aux conditions du permis, des modifications au projet sont nécessaires.

### Demande

La demande actuelle d'avis de principe porte donc sur les adaptations suivantes par rapport au permis unique délivré en 2017 :

1. Adaptation de la taille de l'ascenseur et nouvelle configuration du palier du 1<sup>er</sup> étage :

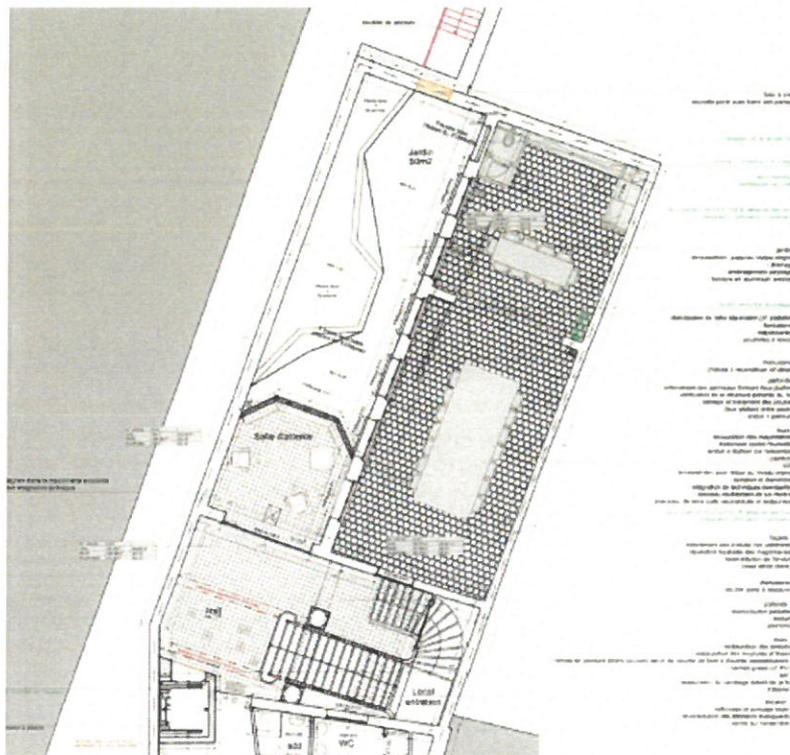


Plan modificatif – situation projetée au 1<sup>er</sup> étage  
(©Architectures parallèles - demande d'avis de principe – suivi de chantier)

Afin de répondre aux conditions émises dans le permis (adaptation de l'ascenseur aux normes PMR), il est demandé d'agrandir l'ascenseur. Vu son emplacement et les limites données par le mur mitoyen gauche, la façade intérieure donnant sur la courette avant et la position des fenêtres éclairant le couloir, il n'est possible d'agrandir l'ascenseur qu'en le faisant s'avancer sur le palier du 1<sup>er</sup> étage de la grande cage d'escalier. Cette extension de l'ascenseur permettrait de donner une configuration plus orthogonale du palier (une autre condition du permis était de poursuivre la réflexion sur la nouvelle configuration à donner au palier du 1<sup>er</sup> étage). En effet, il est proposé d'ériger des murets à terminaison biaise, devant la porte de l'ascenseur, afin de guider les perspectives depuis les volées d'escalier et de marquer l'axe de construction de cet escalier. Cette modification implique, en outre, d'obturer la fenêtre de 1923 donnant sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.

## 2. Ajout d'une sortie de secours

Vu la future occupation de l'aile arrière (nord) de la partie « ancien hôtel de Flandres », qui pourra accueillir des colloques (de 80 personnes max.), il est obligatoire (avis SIAMU) de créer une seconde sortie de secours. Avec l'accord du propriétaire voisin (n°31, à gauche), moyennant une servitude de passage, cette seconde sortie est envisagée à l'arrière de la parcelle et prendrait place dans le mur fermant le jardin, donnant accès en cas de nécessité au parking de la parcelle voisine.

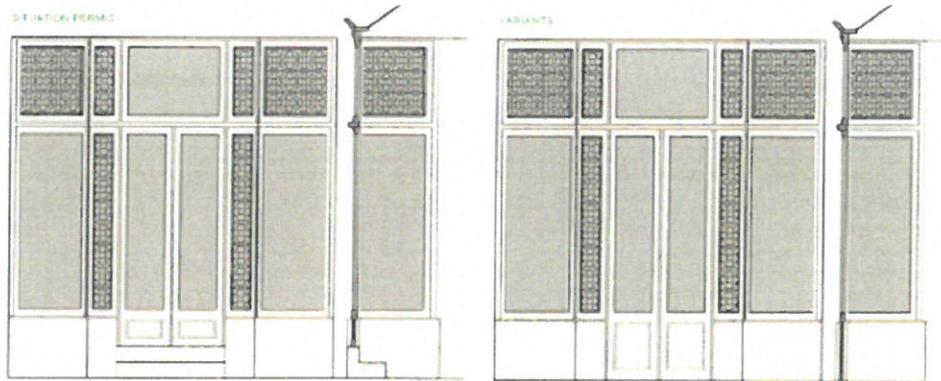


Extrait du plan modificatif, avec la nouvelle sortie de secours  
(©Architectures parallèles - demande d'avis de principe – suivi de chantier)

## 3. Adaptation des niveaux de jardin et de la serre/jardin d'hiver

Suite à la découverte, lors des fouilles archéologiques, d'éléments intéressants dans l'aile nord (division ancienne en 3 petites salles, présence d'une ancienne porte dans la salle arrière, dégagement du pied de façade de l'aile nord en pierre blanche), il est demandé d'adapter le niveau du jardin en deux zones différentes : zone plantée laissée au niveau actuel et prévu (+0.40) et niveau de circulation creusé et mis à 0.00 (à savoir le niveau de référence, au pied de l'escalier monumental), ce qui correspond mieux aux niveaux intérieurs de l'aile nord. Ce changement de niveau pour les zones de circulation implique notamment d'abaisser les panneaux bas des deux ouvrants de la porte-fenêtre menant du jardin d'hiver vers le jardin. Actuellement, l'accès au jardin

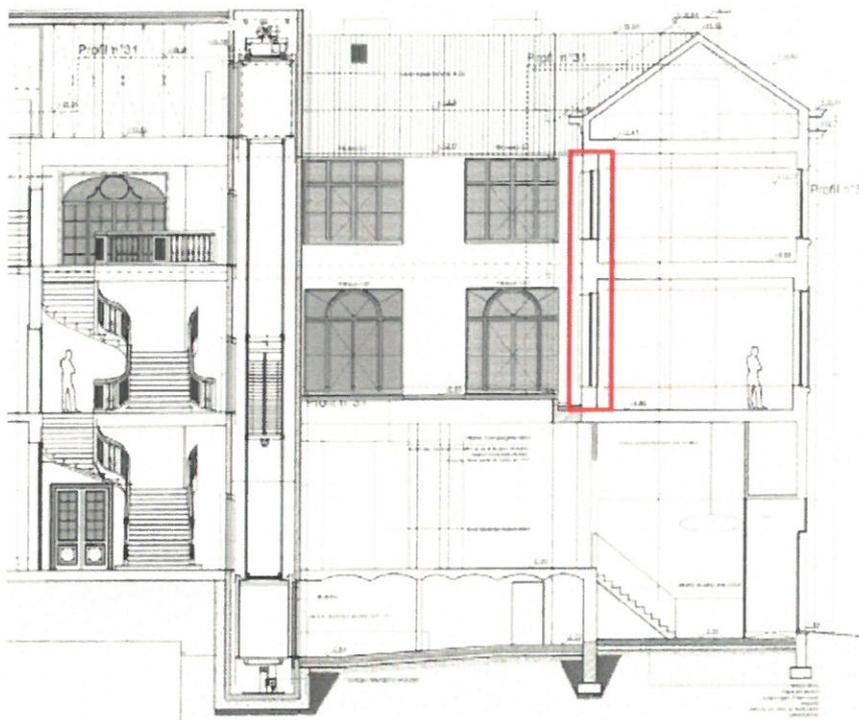
depuis le jardin d'hiver se fait au moyen de deux marches et les panneaux de cette double-porte sont moins élevés que les panneaux bas des baies vitrées entourant cette double porte. Il est proposé d'abaisser ces panneaux et de supprimer les marches, ce qui offre une solution esthétique et facilite également l'accès au jardin.



Extrait du permis et de la nouvelle proposition pour la porte-fenêtre du jardin d'hiver : situation permis et modification demandée (©Architectures parallèles - demande d'avis de principe – suivi de chantier)

#### 4. Déplacement de deux nouvelles baies

Initialement prévues au niveau de la cage d'ascenseur, il est demandé de déplacer ces baies dans le mur arrière des pièces à rue situées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, donnant sur la courette couverte d'un lanterneau. Ces nouvelles fenêtres seraient équipées de châssis contemporains, à savoir des châssis en aluminium munis à l'extérieur et à l'intérieur de cadres de finition de même teinte et matière que le châssis. Ces nouvelles menuiseries sont également prévues en façade arrière (demande acceptée dans le permis unique).



Extrait de la coupe AA modificative, avec les nouvelles baies pour les locaux à rue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages (©Architectures parallèles - demande d'avis de principe – suivi de chantier)

Avis

La CRMS émet un avis favorable sur les différents points modifiés, sous la seule condition de ne pas construire les murets encadrant la sortie de l'ascenseur au niveau du palier. En effet, la CRMS demande que la sortie de l'ascenseur ne soit pas habillée de cette mise en scène constructive qui risque d'alourdir l'espace, et elle préconise la mise en œuvre d'une sortie franche de l'ascenseur, même « mordant » sur le palier.

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Amandine Even