



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 21/03/2024

N/Réf. : **BXL21623\_722\_PREA** **BRUXELLES. Rue des Grands Carmes, 20-28**  
Gest. : **A. Heylen** (= ensemble classé formé par la totalité des immeubles sis 20-22 et 24 rue  
V/Réf. : **2043-0644/07/2024-081PU** des Grands Carmes, hormis l'annexe latérale droite implantée dans la  
Corr: **C. Criquillon** cour d'honneur)  
**AVIS PRÉALABLE** : Restauration, rénovation et réaffectation d'un  
ensemble d'immeubles classés et non classés en centre communautaire

**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

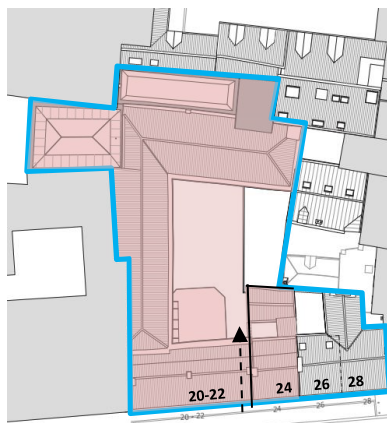
En réponse à votre demande du 07/03/2024, nous vous communiquons *l'avis* formulé par la CRMS en sa séance du 13/03/2024, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

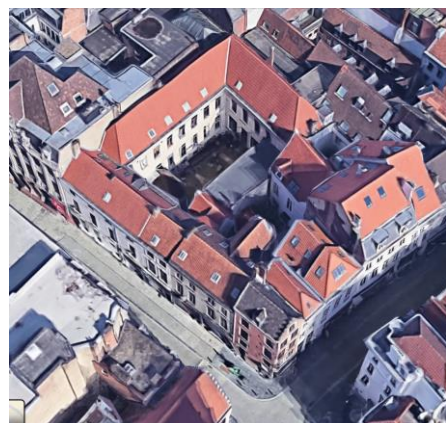
Le dossier concerne l'aménagement du centre communautaire «LGBTQIA+ Grands Carmes» aux n<sup>os</sup> 20 à 28, rue des Grands-Carmes. *Les biens 20-22 et 24 sont classés pour totalité par arrêté du 11/09/2003, à l'exception de la construction latérale droite de type industriel implantée dans la cour intérieure.* Leur zone de protection englobe les maisons situées aux n<sup>os</sup> 26 et 28.



Localisation du projet (© Brugis)



Configuration de l'ensemble, zone d'intervention délimitée en bleu, parties classées indiquées en rouge (plan joint à la demande)



Vue aérienne du périmètre d'intervention (© Google Streetview)

L'ensemble est composé de trois entités distinctes ayant évolué de manière indépendante jusque dans les années 1960. Son historique se résume comme suit :

- **1697** : reconstruction des maisons de la rue des Grands Carmes après le bombardement de Bruxelles : la configuration, les structures, les charpentes et les façades du n<sup>o</sup> 20-22, datant de cette époque, sont en grande partie conservées ;

- **XIXe s.** : surhausse de l'aile à rue du n° 20-22 et transformation des façades en style néoclassique ;
- **1894** : partie arrière du n° 20-22 transformée en espaces commerciaux équipés de coursives sous verrières à charpente Polonceau et réaménagement intérieur ;
- **1904** : ajout de plusieurs annexes dans la cour, dont celle accolée à la maison avant est conservée ;
- **1938** : façade à rue du n° 20-22 rénovée et remplacement de l'annexe latérale par une construction de type industriel ;
- **1962-64** : maisons n°s 20-22 et 24 physiquement rassemblées dans une même propriété, affectée en logement et commerce, et étendue en 1964 vers les n°s 26-28 ;
- **2005-2017** : dégradation progressive des constructions, propriété en indivision et occupation précaire des biens en logements et ateliers d'artistes ;
- **2016-2020** : PV d'infraction, acquisition de l'ensemble par la Ville de Bruxelles, travaux d'urgence (renouvellement des toitures, badigeon posé sur les façades sur cour),
- **2023** : PU autorisant l'occupation temporaire des biens par la communauté LGBTQIA+ (04/PFU/1848283).

L'évolution historique des maisons classées est détaillée dans l'« état de référence » réalisé en 2016 à l'initiative de la DPC et joint au dossier<sup>1</sup>. Cette étude confirme le grand intérêt patrimonial du bien, dont on devine peu l'ampleur depuis la rue des Grands-Carmes. Joutant l'hôtel Roest d'Alkemade, l'ancien hôtel de maître est intéressant par sa position au cœur du quartier Saint-Jacques et parce qu'il présente une synthèse de divers courants stylistiques allant de l'architecture traditionnelle du XVIIe siècle au néoclassicisme tout en incluant des éléments industriels.



Denijs Van Alsloot et Antoon Sallaert, *L'Ommegang de 1615, Le Triomphe d'Isabelle* (détail)  
(© Londres, V&A Picture Gallery)



Façade du n° 20-22 en 1910  
(© KIK-IRPA)



Situation existante  
(© Google Streetview)

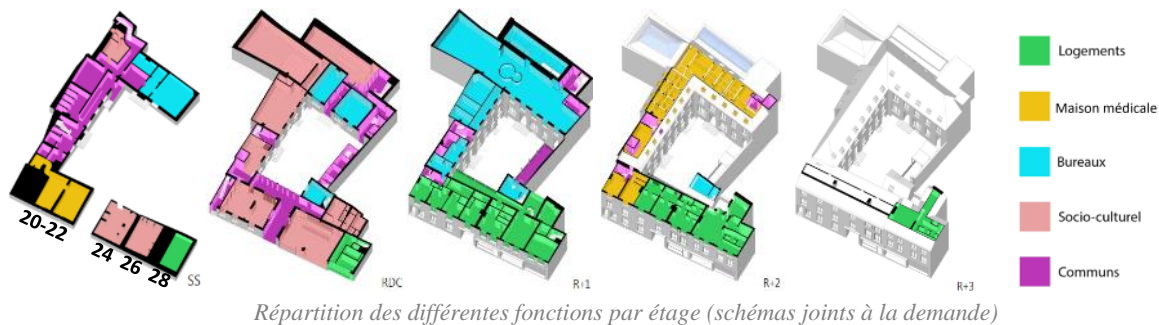


Façade du corps nord donnant sur la cour d'honneur : état de 1980 (© urban.brussels), de 2016 et existant  
(photos issues de la demande)

La demande porte sur un avant-projet pour la réaffectation de l'ensemble en « Centre des Grands Carmes », dont les différentes fonctions seraient organisées selon les schémas ci-dessous : infrastructures culturelles et

<sup>1</sup> État de référence. Rue des Grands-Carmes 20-24 – 1000 Bruxelles. APEB, mai 2016.

communautaires, logements et bureaux. Outre les nouveaux aménagements pour réaliser le programme, la demande comprend aussi déjà certaines propositions pour des interventions précises comme le traitement des façades, la démolition d'annexes, l'intégration d'une salle polyvalente, etc.



Répartition des différentes fonctions par étage (schémas joints à la demande)

## AVIS

La CRMS encourage la réaffectation du bien et peut souscrire aux grandes lignes de cette opération, qui représente une belle opportunité pour la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine remarquable, situé dans un des quartiers les plus anciens du centre-ville. Moyennant une réorganisation et dé-densification du programme, et si celui-ci se conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur, l'occupation envisagée semble en tous les cas compatible avec le patrimoine et sa requalification.

La Commission apprécie d'être associée à ce stade du projet, ce qui permet, en temps utile, de questionner quelques principes et partis d'intervention et de proposer les réorientations nécessaires. Elle attire d'emblée l'attention sur le fait qu'il est difficile, à ce stade, de se prononcer dans le détail sur l'ensemble des interventions proposées, en l'absence d'une philosophie de restauration bien définie ainsi que d'une évaluation fine des valeurs patrimoniales des éléments encore en place (échelle et priorisation des valeurs). Elle demande que ces informations soient documentées et fournies pour mieux comprendre l'impact du projet sur les éléments relevant du patrimoine. Aussi, le projet pourrait encore évoluer suite aux recherches préliminaires qui restent à effectuer, notamment les études archéologiques des façades et des structures anciennes.

La CRMS comprend le choix d'adopter la phase de construction néoclassique comme époque de référence pour les interventions de restauration, étant donné les nombreux remaniements subis par l'ensemble au cours du XIXe et du début du XXe siècle. Cependant, les vestiges des époques antérieures qui pourraient être découverts lors des recherches et des sondages (archéologiques) devraient être pris en considération afin d'éventuellement adapter et/ou nuancer le projet, en intégrant ou en mettant en évidence les traces significatives d'autres phases de construction (notamment l'hôtel de maître de la reconstruction après le bombardement de 1695).

De manière plus concrète, la CRMS formule les remarques et les questions suivantes sur l'avant-projet :

### L'organisation spatiale

La CRMS estime que l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble pourraient être améliorés, en examinant une occupation moins dense de la parcelle et en améliorant l'aménagement des espaces en fonction de leur intérêt patrimonial et spatial.

Le choix d'organiser les fonctions par plateau selon une répartition horizontale rompt avec l'organisation historique des biens et entraîne une démultiplication des circulations et des dégagements. Ce principe d'intervention n'est pas optimal sur le plan patrimonial, en particulier pour les maisons à front de la rue des Grands-Carmes, qui ont fonctionné de manière autonome jusque dans les années 1960. La Commission demande de revoir l'organisation des maisons à rue pour mieux préserver leur typologie respective et leurs circulations propres, ce qui plaide pour une organisation verticale et autonome de chacune des maisons. Ceci n'exclut pas la création de nouvelles connexions ou le percement (ponctuel) de certains mitoyens, comme au

rez-de-chaussée des n<sup>os</sup> 24 et 26, pour autant que les interventions soient compatibles avec l'intérêt patrimonial et les principes et qualités spatiales existantes.



Plans d'avant-projet du rez-de-chaussée et du premier étage, joints à la demande

Concrètement, la Commission demande de :

- rester plus proche de la morphologie/organisation originelle des maisons et renoncer aux aménagements transversaux en plan qui ne tiennent pas compte des limites mitoyennes (voir aussi la remarque sur les devantures). Cette organisation est, en outre, moins qualitative, car elle crée des logements mono-orientés, distribués par un long couloir et intégrant un escalier en colimaçon encombrant. Si la formule du co-housing n'était pas compatible avec un meilleur respect du plan, celle-ci serait à revoir ;
- conserver le corps de liaison du n<sup>o</sup> 24, entre la maison avant et arrière. La démolition envisagée de ce volume, outre le fait qu'elle supprime la circulation verticale de la parcelle, aurait comme effet de rendre la maison arrière entièrement isolée et indépendante, ce qui n'est pas adéquat sur le plan patrimonial et fonctionnel.

D'un point de vue du patrimoine, le projet gagnerait en qualité en dédensifiant le programme, notamment en intérieur d'îlot, et en simplifiant les circulations intérieures. À cette fin, la CRMS propose de revoir les aspects suivants du projet en s'appuyant davantage sur l'évolution historique et les qualités spatiales du bâti :

- la Commission demande de rationaliser l'organisation des circulations verticales et s'interroge sur la nécessité d'installer deux ascenseurs. L'ascenseur envisagé dans le corps Nord est-il indispensable ? Il n'est, par ailleurs, pas clair de savoir s'il peut être installé sans entamer les charpentes exceptionnelles. La CRMS demande d'examiner dès lors la possibilité d'installer un seul ascenseur, bien implanté ;
- l'aménagement des combles du bâtiment arrière en cabinets médicaux devrait être amélioré pour mieux préserver la spatialité de cet espace spectaculaire : ne pourrait-on pas envisager de les distribuer par un couloir latéral dans chacune des ailes ? Le nombre de cabinets ne peut-il pas être réduit ?
- Selon les plans, le désencombrement de la parcelle se limite principalement à la démolition d'annexes dans la cour. Or, les magasins ajoutés au XIX<sup>e</sup> siècle occupaient d'anciennes cours et jardins. Ne pourrait-on pas s'en inspirer pour créer des patios ou des terrasses intérieures ?



Charpente du corps nord, datant du XVII<sup>e</sup> s. (photo jointe à la demande)

### La cour d'honneur, la nouvelle galerie et l'accessibilité

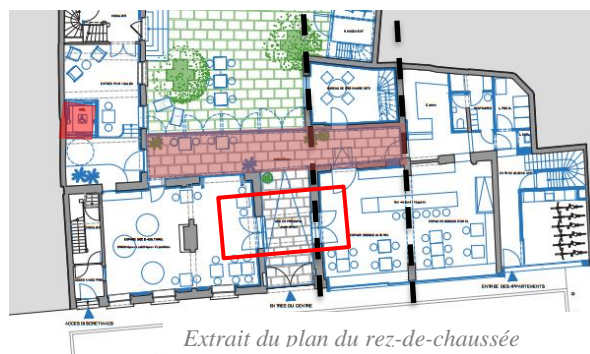
La CRMS approuve la démolition des deux annexes du n° 20-22 qui ne présentent pas un grand intérêt patrimonial. Leur suppression permettra de dégager la cour et d'améliorer la lecture de ses façades. La Commission demande cependant de poursuivre l'étude des nouvelles constructions prévues en remplacement en misant davantage sur la valorisation de la cour d'honneur que l'on vise précisément à libérer. L'encombrement et l'impact visuel des nouvelles constructions devraient être réduits en cherchant une expression et une configuration plus en phase avec la qualité de l'ensemble.



*Façades sur cour des ailes sud et ouest (photo jointe à la demande)  
et plan d'élevation de la situation projetée issu de la demande*

Sous sa forme actuelle, la nouvelle « galerie » vitrée le long de l'aile sud soulève beaucoup de questions, notamment quant à son volume et son statut (espace intérieur ou espace de transition ?), sa fonctionnalité par rapport à l'accès vers l'intérieur d'îlot et son expression architecturale. Ces questions sont largement liées à la problématique de la réorganisation transversale de la zone à rue, qui devrait être revue préalablement (voir ci-devant). Si une intervention contemporaine n'est pas, a priori, à exclure à cet endroit, celle-ci doit être repensée de manière à moins entraver la lecture du passage cochier et de la façade sur cour et à ne pas constituer une 'barrière' entre les maisons avant et la cour, d'autant plus que les fonctions prévues à l'arrière sont publiques. Une option pour mieux dégager visuellement les rez-de-chaussée des façades arrière pourrait consister à créer une colonnade ouverte, plutôt qu'une galerie fermée, éventuellement surmontée d'un espace extérieur destiné aux logements à l'étage (à étudier en fonction de la réorganisation des logements dans les maisons à rue).

La question de la nouvelle galerie est, par ailleurs, étroitement liée à celle de l'accessibilité du complexe. Selon les plans, l'entrée cochère donnera directement accès aux espaces culturels et au bar prévus côté rue. Si la création de nouvelles baies dans le passage cochier n'appelle pas de remarques particulières (pour autant que leur traitement et leurs menuiseries soient bien étudiés), car elle respecte les qualités patrimoniales et spatiales de la zone d'entrée, le statut de cette zone et son lien avec la nouvelle galerie sont peu clairs.



*Extrait du plan du rez-de-chaussée*

La perméabilité envisagée par la réorganisation de l'entrée cochère, en la transformant en accès principal à l'ensemble des locaux culturels ainsi qu'aux bureaux situés à l'arrière, semble en effet en contradiction avec le caractère fermé de la nouvelle galerie qui introduirait au contraire, dans la configuration proposée, une barrière supplémentaire par rapport aux fonctions en fond de parcelle. La Commission s'interroge dès lors sur le fonctionnement exact de cette zone d'entrée ? Le passage et la galerie sont-ils conçus comme un seul espace ouvert ou fermé ? Prévoit-on un sas pour réguler l'accès ?

L'aménagement de la nouvelle « galerie » semble aussi étroitement lié à la question de l'accessibilité PMR (passage cochier aménagé en pente, intégration d'un accès de plain-pied à l'aile ouest). Il est donc important de clarifier sa fonctionnalité au regard de cet aspect et de l'intégrer dans la réflexion globale sur l'accessibilité, les liaisons intérieures et la perméabilité de l'ensemble.

Autres remarques sur les interventions prévues dans la cour :

- telle que dessinée, l'ouverture d'un accès supplémentaire à l'aile ouest, à hauteur de la dernière travée, sous la terrasse, serait peu valorisante. La CRMS demande de mieux rétablir et renouer avec la cohérence de cette façade dégagée par la démolition de l'annexe de 1904 ;
- le gabarit du nouveau volume prévu en remplacement de l'annexe industrielle latérale devra être réduit, car son emprise et ses dimensions constitueraient un obstacle visuel à la lisibilité de la façade sur cour de l'aile nord. La nouvelle construction devra être implantée le plus en retrait possible par rapport à l'aile nord, et se limiter à un seul niveau, sans toiture-terrasse.

### Les façades



Façades à rue (© Google Streetview)

### **Finition :**

Au stade actuel de l'étude, la proposition de restaurer les façades dans leur aspect néoclassique au moyen d'un enduit traditionnel à la chaux est pertinente, pour autant que des tests préliminaires confirment la faisabilité de retirer les enduits et les cimentages existants sans endommager les briques. La Commission demande cependant de différencier légèrement la teinte entre les façades des différentes maisons pour permettre la lisibilité du parcellaire, et de s'inspirer des dessins d'archives pour la mise en œuvre des garde-corps.



Esquisse d'élévation des façades à rue projetées jointe à la demande

Étant donné que les recherches préliminaires sont toujours en cours, le projet pourrait encore évoluer en fonction des études archéologiques : de nouvelles découvertes pourraient être prises en compte pour étudier un traitement plus nuancé permettant de mettre en valeur certains éléments antérieurs à la phase néoclassique, pour autant que la cohérence de l'ensemble soit préservée.

La CRMS préconise le même traitement pour les façades donnant sur la cour, suivant la typologie qu'elles ont adoptée au XIXe siècle, plutôt que de recourir au badigeon proposé (N.B. le dérochage de ces façades a été réalisé en infraction et a fait l'objet d'un procès-verbal). Comme pour les façades à rue, le projet pourrait évoluer et/ou être affiné en fonction des résultats des études supplémentaires à mener.

La Commission est en revanche défavorable à l'expression renseignée pour la façade arrière du corps sud et demande de la traiter en cohérence avec la composition et le rythme des façades attenantes. Le projet devra être ajusté en fonction des investigations supplémentaires qui permettront probablement de dégager les traces des anciennes baies.

### ***Menuiseries***

Les options d'intervention sur les menuiseries extérieures devront être définies en fonction de l'inventaire en cours. En cas de remplacement des menuiseries anciennes, au regard de leur état de conservation, la Commission demande d'opter pour une typologie de châssis néoclassiques, conformément à l'époque de référence, comme renseignée sur les plans du n° 24 datant de 1882 et sur les plans de Malfait de 1916 (châssis en T avec imposte à division verticale et 2 ouvrants à 4 jours).

### ***Devantures***

La CRMS ne peut approuver le projet des nouvelles devantures faisant abstraction des mitoyens, au détriment de plusieurs éléments de façade historiques (classés), et en effaçant la composition traditionnelle et la rythmique du front bâti. Elle demande de revoir le dessin des façades du rez-de-chaussée, conformément à ses recommandations sur l'organisation verticale des maisons à rue. Les interventions sur les devantures devront se fonder sur le résultat des recherches préliminaires et leur état de conservation. Pour la devanture classée du n° 24, il convient de maintenir l'allège et les marches en pierre, ainsi qu'une composition avec vitrine et porte latérale, ce qui aura aussi comme avantage de créer une meilleure interface, avec la rue, du futur bar prévu aux n°s 24 et 26, qui selon l'avant-projet serait uniquement accessible depuis le passage cocher.

### ***Interventions diverses***

Concernant les autres points mentionnés par la demande, la CRMS formule les remarques suivantes :

- préciser les aspects techniques et constructifs de l'aménagement de la salle polyvalente selon le principe de la « boîte dans la boîte » ;
- fournir une étude de stabilité sur la faisabilité technique de créer un espace en sous-sol sous la salle de spectacle ;
- examiner au cas par cas le traitement des dalles de sols pour leur résistance au feu. Les modes d'intervention devront être déterminés en fonction de la présence ou non de finitions intéressantes (plafonds, menuiseries intérieures, charpentes) et de l'intérêt intrinsèque des planchers, dont certains remontent au XVIIIe et au début du XIXe siècle.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président f.f.

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