



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 27/05/2024

N/Réf. : BXL21715_725_PREA **BRUXELLES. Grand Sablon, 40 / Petite rue des Minimes – Anc. Manufacture de fourrures R. Mallien (arch. V. DIRICKX, 1920)**
Gest. : T. Schlessner (= façades et toitures, grilles et cour d'accès, totalité du rez-de-chaussée (en ce compris le mobilier fixe), et cages d'escalier (principale, y compris l'ascenseur, et secondaire) classées comme monument)
V/Réf. : 2043-0674/06/2023-507PR
Corr: Pierre-Yves Lamy
NOVA : // Avis préalable: Projet de réaffectation en espace de ventes
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 07/05/2024, réunion et visite des 16/04 et 24/04/2024

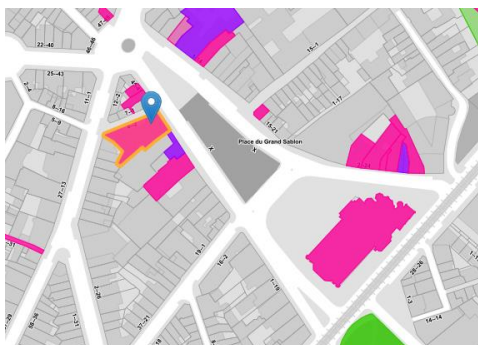
Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/05/2024, nous vous communiquons l'avis de principe formulé par la CRMS en sa séance du 15/05/2024, concernant la demande sous rubrique.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

L'Arrêté du Gouvernement du 22 juin 2006 classe comme monument les façades et toitures, les grilles ainsi que la cour d'accès, la totalité du rez-de-chaussée (en ce compris le mobilier fixe), et les cages d'escalier (principale, y compris l'ascenseur, et secondaire), de l'immeuble sis place du Grand Sablon, 40 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 8ème division, section H, 6ème feuille, parcelle n01221g, en raison de leur intérêt historique et artistique, [...].



Contexte patrimonial (© BruGIS).



Façades extérieures du bâtiment (photographies extraites du dossier de demande).

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

Construit en 1920-1921 par les architectes Victor Dirickx et Jacques Barbotin à la place d'une maison traditionnelle à pignon, l'immeuble fut à l'origine la manufacture de fourrures Raymond Mallien. Le complexe de style « Beaux-Arts » est édifié à l'angle de la place du Grand Sablon et de la petite rue des Minimes, selon un plan en U se développant sur cinq niveaux. L'ossature en béton du bâtiment est

1/6

réalisée selon le système constructif Hennebique. L'immeuble est représentatif de ce type de petite entreprise, comportant à la fois les ateliers de fabrication (aux étages), les bureaux et un espace de vente au rez-de-chaussée richement orné, notamment caractérisé par la présence de trois alcôves décoratives¹.



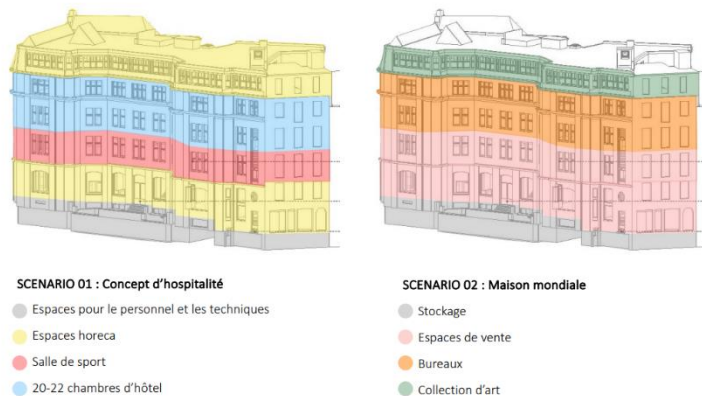
Photographies anciennes du magasin et des ateliers de confection (document extrait du dossier de demande).

De 1972 à 2004 le bâtiment a été occupé par le Musée des Postes et Télécommunications, avant de connaître plusieurs affectations temporaires. En 2014 des transformations ont été réalisées sans autorisation par un précédent occupant et ont fait l'objet d'une demande de régularisation en 2015². Le permis a été délivré mais les travaux n'ont pas été mis en œuvre et le bâtiment a été vendu. En 2018, la CRMS a été consultée sur un projet d'hôtel de 37 chambres et de restaurant, auquel aucune suite n'a été donnée³. L'immeuble a été racheté en 2023 par un développeur immobilier, et est en attente d'une nouvelle affectation.

Le projet actuel a fait l'objet d'une présentation et d'une visite des lieux, à l'occasion desquelles le demandeur a exposé les grandes lignes de son projet, au sujet duquel la CRMS est aujourd'hui interrogée.

OBJET DE LA DEMANDE

Deux scénarios d'affectation sont proposés par le demandeur. Le premier, le « concept d'hospitalité », comporte des espaces horeca (au rez-de-chaussée et au 4^e étage), une salle de sport et une vingtaine de chambres d'hôtel. Le second, la « maison mondiale », consiste à affecter le bâtiment à une entreprise active dans le secteur du luxe, comportant des espaces de vente au rez-de-chaussée et au premier étage, des bureaux aux étages et une galerie d'art au quatrième niveau. Ce second scénario est privilégié par le demandeur. Il aurait l'avantage de nécessiter moins de cloisonnements et des interventions techniques plus limitées. En revanche, il projette la révision des circulations entre l'ancien magasin (donnant sur le Grand Sablon) et le reste de l'immeuble (essentiellement accessible par la petite rue des Minimes).



Deux scénarios d'affectation : « concept d'hospitalité » et « maison mondiale ». Document extrait du dossier.

À ce stade du projet, les interventions suivantes sont envisagées :

- Le nettoyage et la restauration des façades, dont l'état sanitaire est globalement satisfaisant ;

¹ Voir la [notice en ligne](#) sur le site de l'inventaire.

² Voir [l'avis de la CRMS](#) à ce sujet (séance 572).

³ Voir [l'avis en ligne](#) sur le site de la CRMS (séance 630).

- La restauration des châssis ou leur remplacement lorsqu'une restauration est impossible ;
- L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment (isolation, vitrages, HVAC) ;
- La création d'un escalier en spirale de facture contemporaine, entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- Le percement de l'alcôve centrale de l'ancien magasin, afin d'élargir le passage et de dégager la vue vers le nouveau noyau de circulation ;
- La création d'un accès PMR dans la cour latérale longeant la petite rue des Minimes.

AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS souligne la difficulté de prendre position sur les options qui lui sont soumises sans connaître le projet dans sa globalité et en ne disposant que de plans partiels (pas de plans des étages, pas de coupes, etc.). La présente demande ne permet pas de jauger l'impact des interventions projetées sur la globalité du bâtiment : est-il, par exemple prévu de scinder les accès au bâtiment selon les différentes fonctions ? Qu'en est-il du compartimentage RF, des cheminements en cas d'évacuation ? De nouvelles circulations verticales sont-elles prévues ?

La CRMS demande de préciser et de développer la programmation, tant les logiques d'aménagement qui découlent d'un programme hôtelier ou « retail » peuvent être différentes. Ce choix motivera des approches distinctes pour le compartimentage et peut avoir des implications sur la conservation des parties classées ou disposant d'un intérêt patrimonial.

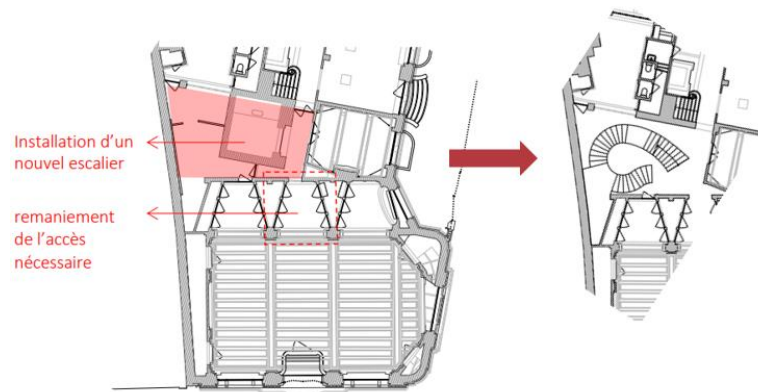
Dans la mesure où la grande majorité des documents fournis se réfèrent au scénario n°2, la « maison mondiale », qui obtient la préférence du demandeur, la Commission émet la suite de son avis sur ce scénario.

❖ *La connexion entre l'espace de vente et le reste du bâtiment*

Dans le scénario « retail », le demandeur souhaite fluidifier la connexion entre l'ancien magasin de fourrures et le reste du bâtiment. Ceci se traduirait par deux interventions : la création d'un nouvel escalier de facture contemporaine, desservant le premier étage, et la transformation de l'alcôve centrale de la salle de vente classée.



*Plan d'archive du rez-de-chaussée
(document extrait du dossier de
demande)*



*Plan du nouvel escalier au rez-de-chaussée (documents extrait du
dossier de demande, assemblage CRMS).*

De manière générale, la CRMS se réjouit de tout projet permettant d'offrir une affectation pérenne à l'immeuble et comprend dans ce cadre le souhait d'améliorer la fluidité des circulations dans le bâtiment et de mieux connecter la partie avant (espace de vente d'origine) à la partie centrale et arrière de l'immeuble. Dans l'état actuel du projet, elle se prononce comme suit sur les interventions envisagées pour répondre à ces enjeux :

Nouvelle circulation verticale :

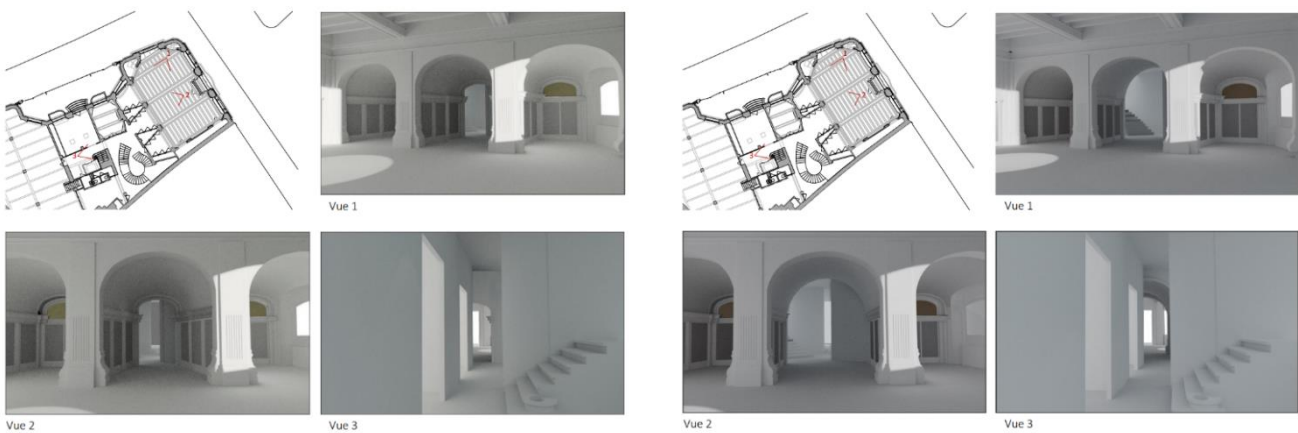
Le nouvel escalier viendrait s'implanter à l'emplacement de l'actuel monte-charges. Celui-ci est présenté comme un élément « d'origine » dans le dossier, mais les plans d'archives semblent plutôt indiquer que cette zone était initialement séparée du couloir par une cloison vitrée, et réservée aux vendeuses et au coupeur.

La CRMS souscrit au principe d'implanter une nouvelle circulation verticale vers le premier étage à cet emplacement. Afin d'en assurer le succès et garantir une intégration respectueuse des lieux, cette intervention devra faire l'objet d'une documentation complète et précise ainsi que d'un projet d'architecture de qualité (cf. infra).

Adaptation des alcôves de l'ancien magasin :

Le passage entre l'ancien magasin et le couloir central est actuellement assuré dans l'alcôve centrale par une double porte, haute de 183 cm et dont seul le vantail de gauche (manquant) est mobile. Afin d'améliorer le fonctionnement du bâtiment et de répondre aux normes de sécurité, le demandeur souhaite adapter cette alcôve centrale afin d'élargir le passage. Deux scénarios ont été présentés :

- Le premier scénario n'intervient pas sur la voûte peinte, mais consiste à supprimer les deux vantaux de la porte, démonter son imposte peinte et supprimer un placard situé derrière le vantail fixe de droite.
- Le second scénario supprime la voûte, la double porte et l'imposte, et « redresse » les murs latéraux de l'alcôve afin de créer un passage rectiligne vers l'arrière du bâtiment.



Scénario 1 : retrait de l'imposte

Scénario 2 : adaptation de l'alcôve

Documents extraits du dossier de demande.

L'ancien salon de vente et son dispositif original des trois alcôves avec passage en entonnoir (non rectiligne), ses décors, ses armoires et cabines d'essayage dissimulées, etc. constitue un des espaces les plus remarquables du bien avec un aménagement et des décors particulièrement soignés et originaux. Toute intervention sur cet espace nécessite dès lors la plus grande finesse et précaution afin de le préserver, y compris les effets de perspectives créés par les alcôves et leurs voûtes peintes, qui guident le regard vers l'arrière de la pièce et procurent à l'espace sa spatialité et sa profondeur très caractéristiques.

Pour cette raison, la Commission se prononce défavorablement sur le scénario n°2, qui altérerait profondément les qualités spatiales de l'ancien magasin et nécessiterait un remaniement trop important de l'alcôve centrale (malgré la proposition de restituer au maximum les décors).

Selon la CRMS, l'effet de perspective qui découle de la forme typique en entonnoir pourrait être exploité pour diriger l'œil des futurs clients vers le nouvel escalier. Lequel, par une expression résolument contemporaine, pourrait constituer un appel sans nécessairement porter préjudice aux parties classées⁴.

La CRMS ne fait donc pas l'impasse sur une plus grande ouverture du fond de l'alcôve centrale mais n'accepte pas le redressement de ses parois latérales. L'étude du premier scénario pourrait donc être poursuivie, tenant compte de cette position et en cherchant une solution fine pour améliorer le passage vers la nouvelle circulation et créer une nouvelle articulation entre le salon de vente et l'espace arrière. Dans ce cadre, il y a également lieu de documenter préalablement les décors peints des alcôves (étude stratigraphique), et de préciser ce que deviendraient l'imposte et la porte, etc. Des documents et études détaillés, permettant d'évaluer la qualité de cette intervention et son impact sur les éléments existants, devront être soumis pour pouvoir apprécier ce scénario.

❖ *Les travaux de restauration*

Le dossier annonce les grandes lignes de la future restauration des parties protégées du bien. Il est notamment prévu de nettoyer l'ensemble des façades. Les différents châssis ont été analysés et ont fait l'objet d'une classification typologique (en bois, avec ou sans vitraux, en acier). La CRMS, qui se réjouit qu'un projet global de restauration et de mise en valeur du bien soit développé, rappelle que la restauration des parties classées devra faire l'objet des études préalables permettant de déterminer les interventions nécessaires pour leur remise en état et leur valorisation. Dans ce cadre, la CRMS attire notamment l'attention sur les aspects suivants :

Salle de vente :

Il est prévu de restaurer dans les règles de l'art l'ancien magasin classé. L'espace a connu une série de transformations, parfois réalisées en infraction (nouvelles dorures, ciel peint dans les alcôves...). Une étude stratigraphique a été réalisée en 2014 ; celle-ci devrait être complétée (notamment concernant les plafonds) et mobilisée dans le cadre des opérations de restauration.

Éclairage zénithal du quatrième étage :

La toiture était à l'origine percée de larges verrières de type « shed » éclairant les ateliers au dernier étage. Aujourd'hui occultées, il en subsiste les structures. Une restitution de ces verrières semble a priori compatible avec les deux programmes et est encouragée.

Structures portantes :

Il est à noter que la structure portante des planchers (système Hennebique), quoique ne relevant pas des parties protégées, présente un intérêt patrimonial. Là où des dégradations sont constatées (au 4^e niveau notamment), sa restauration et sa consolidation sont encouragées.

❖ *L'amélioration des performances énergétiques*

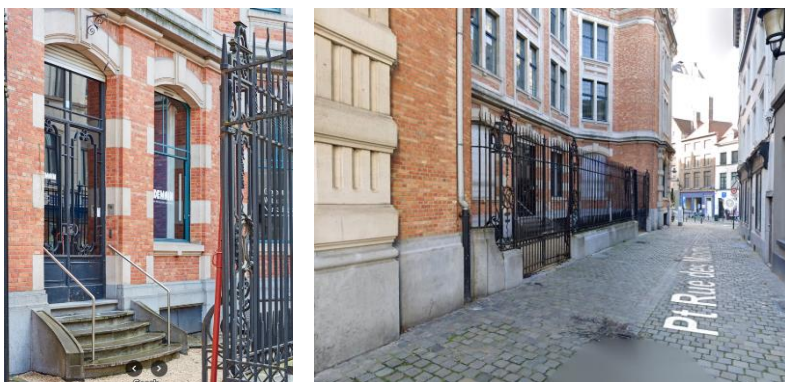
Lors des réunions préparatoires, le demandeur a fait part de sa volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Bien que cet aspect du projet ne soit pas documenté à ce stade, il semble que l'immeuble offre de belles opportunités pour une amélioration notable des performances énergétiques, par exemple via une isolation par l'intérieur des volumes non décorés ou de la toiture.

La CRMS encourage cette démarche visant à diminuer la consommation d'énergie de l'immeuble. Les études sur ce point sont à poursuivre tout en s'inscrivant aussi dans une approche globale, à l'échelle du bâtiment, tenant compte des diverses options d'isolation intérieure ou extérieure, d'installations HVAC, des options d'intégration d'énergie renouvelable, la circularité, etc. Un audit énergétique global devrait aussi permettre de hiérarchiser les options.

⁴ À cet effet, la CRMS renvoie à l'axe 2 « Conserver, adapter, et transmettre » de son *Mémoire 2024-2029*, [disponible en ligne](#).

❖ **La création d'un accès PMR**


Toutes les entrées du bâtiment présentent des emmarchements. Pour améliorer l'accessibilité des lieux, le maître d'ouvrage propose d'intégrer dans la cour latérale une plateforme élévatrice discrète desservant l'entrée principale, qui communique directement avec la cage d'escalier centrale.



Cour latérale donnant sur la petite rue des Minimes (© Google Streetview)

La CRMS est favorable à ce système discret, qui n'empiète pas sur l'espace public et permet d'assurer un accès pour tous au bâtiment. La question de l'accessibilité devra par ailleurs aussi faire l'objet d'une approche en fonction du programme définitif et du développement du projet dans sa globalité.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;