

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 01/07/2026

N/Réf. : BXL20809\_761\_PREA  
Gest. : AH/MG-PB  
V/Réf. : 2043-0206/04/2026-121PR  
Corr DPC: M. Gerard / P. Bernard

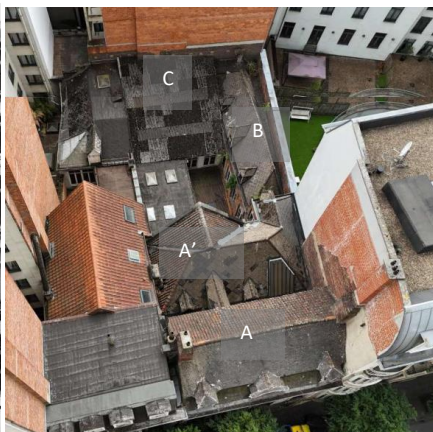
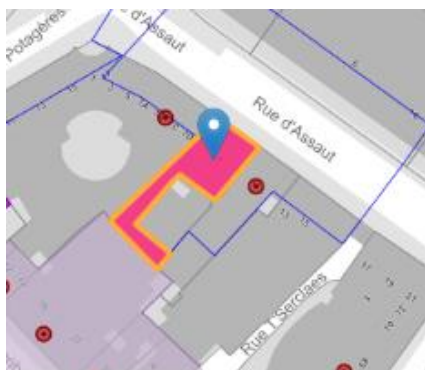
BRUXELLES. Rue d'Assaut, 9 - Hôtel de maître néoclassique  
(= classé en totalité comme monument)  
**AVIS PRÉALABLE:** Réaffectation, restauration et rénovation en  
hôtel  
Demande de BUP – DPC du 01/06/2026

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 01/06/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 24/06/2026, concernant la demande sous rubrique.

#### CONTEXTE PATRIMONIAL



Localisation du bien ( © Brugis), état de la façade dans les années 1980 ( © urban.brussels), configuration de la parcelle

(photo extraite de la demande)

Cette demande concerne la transformation en hôtel et espace horeca de l'ancien hôtel particulier situé 9 rue d'Assaut à Bruxelles, classé pour totalité comme monument par arrêté du 28/03/2019.

Le bien constitue un témoin rare et majeur de l'architecture privée de l'ancien régime, inscrit dans un quartier profondément transformé. Son intérêt patrimonial réside entre autres dans la coexistence, sur l'ensemble de la parcelle, d'éléments du XVII<sup>e</sup> siècle et antérieurs avec un ensemble néoclassique, comprenant notamment la façade à rue et les décors intérieurs des bâtiments avant. Inoccupé depuis 2012 après diverses affectations successives, il se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation avancé.



*Phasage historique de l'occupation de la parcelle (extrait de l'étude archéologique effectuée en 2015, jointe à la demande)*

La parcelle est occupée par trois volumes principaux disposés en U autour d'une cour intérieure. Son évolution historique se résume comme suit :

- Parcelle bâtie dès les XIVe–XVe siècles : certains pans de murs mitoyens et de refends intérieurs semblent remonter à cette période d'occupation ;
- Corps de bâti en intérieur d'îlot principalement datés du XVIIe siècle, disposant de façades de briques et de pierres, de charpentes et caves voûtées d'époque ;
- Galerie ouverte située au rez-de-chaussée en fond de parcelle, composée de quatre arcs en anse de panier portés par des colonnes (marque de tâcheron du tailleur de pierre A. Wincqz, actif au XVIIe siècle) ;
- Transformation du bien en hôtel de maître néoclassique au dernier quart du XVIIIe siècle, par l'entrepreneur J. Filipart. Celui-ci étant proche de l'architecte Laurent-Benoît Dewez, cette campagne de construction pourrait lui être attribuée, ce qui se confirme à l'analyse des décors intérieurs d'époque ;
- Transformations au XIXe siècle, dont une campagne de travaux importante vers 1861 ;
- Extensions en intérieur d'îlot au XXe siècle, et adjonction de volumes et d'éléments peu qualitatifs.

#### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

- 15/10/2024 : procès-verbal de constatation du non-maintien en bon état (INFR-1958778) ;
- 2025 : acquisition par le nouveau propriétaire ;
- fin 2025 : première phase d'intervention urgente afin de stabiliser les structures, partiellement effondrées, et de mettre hors eau le bâti (travaux autorisés par le PU 04/PFU/1998525 délivré le 09/10/2025 en « minime importance ») ;
- 27/03/2026 : réunion de projet organisée par Urban (PV 04/PROJ/2024147) en présence de la CRMS ;
- 28/05/2026 : visite des lieux avec un représentant de la CRMS.

#### **L'AVANT-PROJET**

La demande d'avis de principe concerne la transformation de l'ancien hôtel particulier en hôtel de 19 chambres, associé à un espace commercial de type café, en fond de parcelle et ouvert sur la cour.



*Plans de démolition et d'aménagement du rez-de-chaussée et du premier étage, extraits de la demande*

L'avant-projet renseigne :

- l'aménagement de 19 chambres d'hôtel dans les corps de bâti à rue et latéral, y compris dans les espaces sous combles en intervenant sur les charpentes ;
- le dégagement de la cour intérieure ainsi que l'organisation des chemins d'évacuation via celle-ci ;
- la réalisation d'un nouveau volume en fond de parcelle de cinq niveaux, de gabarit plus élevé que la situation existante, occupé par un horeca au rez-de-chaussée et 1 chambre d'hôtel par étage ;
- l'intégration dans ce volume de la colonnade datant du XVII<sup>e</sup> siècle ;
- les méthodes d'intervention envisagées pour l'assainissement des structures ainsi que l'approche relative à la conservation des décors intérieurs et certains éléments de l'enveloppe extérieure.

L'approche est fondée sur plusieurs études relatives à l'évolution historique du bâti et à son état de conservation (pathologies, stabilité, étude dendrochronologique...).

### **Avis**

La CRMS salue une telle opération de restauration et de réaffectation sur un ensemble bâti de grande valeur patrimoniale, laissé à l'abandon depuis plusieurs années, et relève l'évolution positive du projet depuis sa présentation en réunion de projet de mars dernier.

Le programme envisagé apparaît globalement compatible avec la préservation des qualités patrimoniales, architecturales et spatiales du bien. La démarche visant à restaurer et valoriser les éléments patrimoniaux remarquables encore en place constitue un objectif pertinent. Le dégagement de la cour permettra de rétablir la lecture historique des façades qui l'entourent et de recréer un cœur d'îlot plus qualitatif.

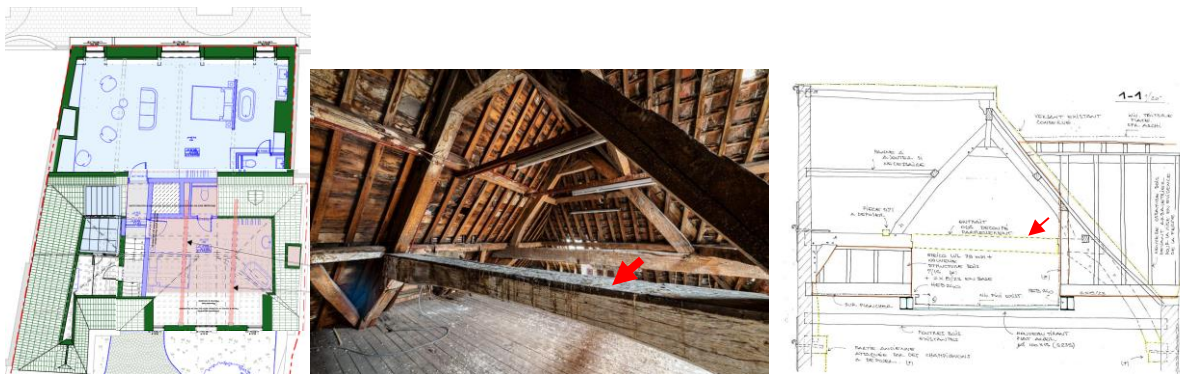
La Commission invite dès lors le demandeur à développer le projet en intégrant les remarques formulées ci-après. Elle considère cependant que certaines interventions ne sont à ce stade pas suffisamment documentées pour permettre leur évaluation en toute connaissance de cause. Il s'agit notamment de la nouvelle construction projetée en fond de parcelle, intégrant la colonnade, ainsi que la question des chemins d'évacuation. Ces aspects devront être précisés et, le cas échéant, faire l'objet d'un nouvel avis préalable.

➤ **Dispositif en plan, configuration des chambres d'hôtel et aménagement des combles**

Si l'affectation en hôtel et espace horeca/café peut s'inscrire adéquatement dans les volumes historiques, la déclinaison du programme devra être améliorée sur certains points afin de mieux respecter la lisibilité des dispositions anciennes. Dans cette même optique, l'intégration des installations techniques devra être étudiée en détail. Concrètement, la CRMS demande de :

- se limiter à l'installation d'un seul monte-charge dans les volumes A/A' ;
- rationaliser les circulations entre les volumes B et C afin d'éviter les espaces résiduels ;
- réduire au strict minimum le volume de liaison projeté à la jonction des toitures des volumes A' et B, afin qu'il demeure invisible depuis la cour (voir aussi les remarques sur l'aménagement des combles) ;
- réétudier l'agencement de certaines chambres (p. ex. la chambre CH.A.1.07) afin de préserver la lecture des accès et des dispositions spatiales historiques ;
- adapter le projet d'aménagement des combles comme indiqué ci-après.

Pour rappel, la charpente du volume A' donnant sur la cour, relève d'une typologie des XVIIe-XVIIIe siècles tandis que la maison à rue (volume A) est couverte d'une toiture mansardée du XIXe siècle, mais dont la charpente est composée d'éléments de réemploi datés du milieu du XVIIe siècle. L'avant-projet prévoit l'aménagement des combles en deux chambres d'hôtel, reliées par un couloir de liaison implanté à l'articulation des toitures des volumes A et A'. Un volume technique est également envisagé à cet endroit.



*Plan de l'état projeté de l'étage sous combles, photo de la charpente du volume A' et schéma d'intervention sur les entrants de cette charpente (documents extraits de la demande)*

La CRMS est défavorable aux interventions conséquentes prévues sur les charpentes du volume A', qui consistent notamment en la découpe partielle de certains entrants supérieurs. Ceux-ci se situent actuellement à environ 1,20 m de hauteur, suite à la rehausse, à une époque indéterminée, du plafond du niveau inférieur en supprimant partiellement des entrants bas. Cette opération a eu pour conséquence de rendre les combles A' non aménageables en l'état.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de cette charpente, la Commission demande d'en assurer la restauration et la conservation la plus complète possible, y compris celle des entrants supérieurs. Cet espace ne devra donc pas être aménagé en chambre d'hôtel, mais pourrait être exploité, par exemple, comme local de stockage ou espace technique, n'impliquant pas de transformation substantielle de la

structure. Une telle utilisation aura comme avantage supplémentaire de réduire l'emprise du volume technique renseigné sur l'avant-projet, voire de le supprimer.

➤ **Assainissement du bâti et remise en valeur des décors intérieurs**

Les études préliminaires réalisées fin 2025 ont mis en évidence plusieurs pathologies majeures confirmant l'état de dégradation avancé des bâtiments. Elles ont relevé d'importants désordres structurels (infiltrations d'eaux, dégradation et affaissement de nombreuses poutres et planchers) et sanitaires, dont la présence de mэрule et d'autres agents fongiques dans les structures portantes en bois, et probablement aussi dans les maçonneries.



*Plans de repérage des principales pathologies identifiées par les études préliminaires (extraits du dossier)*

Au regard des constats, l'étude de stabilité préconise une série d'interventions de restauration sur lesquelles la CRMS marque son accord, car elles apparaissent globalement bien proportionnées par rapport aux dégradations :

- la conservation des poutres maîtresses, restaurées au moyen de greffes en chêne ou compléments de résines ;
- le remplacement intégral des chevrons dans les pièces où une présence de mэрule a été relevée ;
- la restauration des maçonneries avec les méthodes habituelles de ragréage, couturage, reconstructions de certaines zones, etc.

En ce qui concerne les décors intérieurs, la demande affiche une volonté de préserver les éléments patrimoniaux encore restaurables et recense les éléments de second œuvre susceptibles d'être conservés. Il s'agit de la cage d'escalier néoclassique et de certains éléments présents dans les anciennes pièces de représentation des volumes A-A' : cheminées, portes, dessus de portes .... À remarquer que le développement de la mэрule se concentre malheureusement tout particulièrement dans les pièces aux décors les plus remarquables.

Tout en étant consciente que les possibilités de conservation du second œuvre demeurent limitées vu l'état de dégradation avancé de leurs supports, la CRMS estime que cet aspect du dossier doit faire l'objet d'une étude plus approfondie.

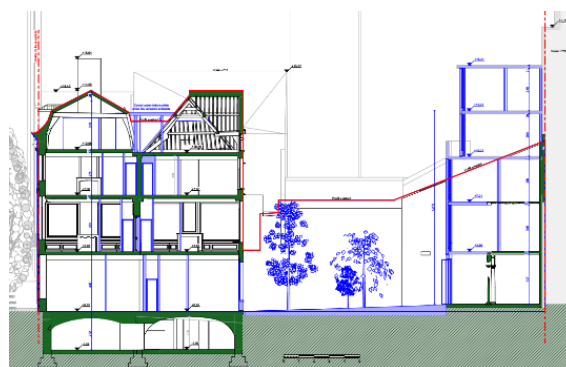
Préalablement à l'assainissement des structures dégradées **qui s'imposent d'urgence**, il convient d'inventorier avec précision les éléments patrimoniaux encore présents, et d'établir une échelle de valeurs pour fonder le choix des méthodes d'intervention. La CRMS plaide pour la conservation et la sauvegarde maximale des décors intérieurs conservés et pour, le cas échéant et dans la mesure du possible, la restitution des éléments jugés irrécupérables.

La proposition de remplacer l'ensemble des portes en bois par des portes-RF (avec applique de moulures) est inacceptable sur le plan patrimonial et ne peut être approuvée. S'agissant d'un des rares éléments historiques en bois du bâtiment pouvant être restaurés, il conviendra de mettre au point une solution alternative en termes de sécurité incendie.

➤ **Réalisation d'un nouveau volume en fond de parcelle donnant sur la cour**

Le volume C qui était historiquement présent en fond de parcelle a presque entièrement disparu au fil du temps, hormis la colonnade en pierre bleue, le plancher qui la recouvre et trois trumeaux de murs situés au-dessus de celui-ci.

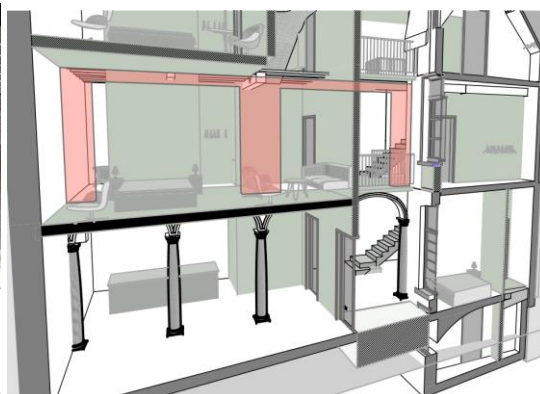
L'avant-projet propose de restaurer la colonnade et de l'intégrer dans un nouveau volume. Implanté de manière autonome par rapport à l'aile B, celui-ci serait relié par des passerelles accueillant la circulation verticale desservant les deux parties.



*Coupe de la situation projetée extraite du dossier*

L'implantation d'un nouveau volume C à gabarit plus élevé n'appelle pas de remarques particulières au regard du contexte, composé de bâtiments nettement plus élevés. En revanche, la CRMS demande de poursuivre l'étude de la nouvelle construction et en particulier la configuration de son rez-de-chaussée. Il conviendra d'assurer la perception de la colonnade dans son entièreté depuis la cour et de la conserver comme un élément de façade, conformément à sa typologie originelle.

Ce volet de l'avant-projet ne peut être évalué sur base du dossier actuel. Des renseignements complémentaires devront être fournis, y compris sur la matérialité de la nouvelle construction, la typologie de la nouvelle façade et le soin apporté à son intégration dans la cour.



*Colonnade dans son contexte existant et axonométrie de la nouvelle construction (documents extraits de la demande)*

Sous sa forme actuellement envisagée, il apparaît que la jonction entre le mur latéral de cet espace et la colonnade n'est pas adéquate, car elle morcelle la perception de la colonnade depuis la cour et n'offre pas de solution adéquate pour le raccord entre le mur et l'arcade.

➤ **Mesures de sécurité incendie**

La CRMS recommande de poursuivre et d'approfondir la réflexion relative à la gestion des contraintes de sécurité incendie, en vue de leur intégration respectueuse.

Il apparaît que les échelles rétractables, telles que proposées dans le dossier pour l'évacuation des chambres donnant sur la cour, ne répondent pas aux normes de sécurité en vigueur spécifiques aux établissements d'hébergement touristiques. La Commission demande donc de soumettre pour accord préalable une solution alternative et patrimoniallement adéquate pour les sorties et les chemins de secours.

L'installation de dispositifs d'évacuation et de coursives dans la cour ne semble pas exclue à condition qu'ils ne courent pas le long des façades historiques et s'intègrent de manière esthétique et la plus adéquate possible avec le patrimoine. Les dispositifs d'évacuation extérieurs pourraient notamment être prévus au droit du mur mitoyen dégagé dans la cour. Des recherches approfondies restent à effectuer à ce sujet.

Comme indiqué ci-devant, une solution alternative s'impose également pour les portes coupe-feu qui sont indispensables, mais ne pourront induire le remplacement des menuiseries historiques.

➤ **Approche et méthodes d'intervention**

De manière générale, il est demandé de poursuivre le projet en collaboration étroite avec la DPC et de procéder à toutes les recherches et études préliminaires indispensables à cet effet, notamment :

- la réalisation d'études stratigraphiques afin de déterminer les finitions historiques de certains espaces stratégiques au regard de leur valeur patrimoniale pour étayer les choix définitifs de restauration (p. ex ; la cage d'escalier abritant l'escalier Louis XVI que l'on envisage de peindre en blanc) ;
- La réalisation d'une étude comparative de l'ensemble des châssis présents à restaurer ou à remplacer, dans l'objectif de déterminer le modèle historiquement le plus cohérent avec la restauration envisagée et le cas échéant, de le reproduire pour les châssis devant être remplacés (les châssis actuellement présents constituent un patchwork d'époques et de matérialités différentes)

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

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