

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bénédicte ANNEGARN

Directrice

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 09/09/2026

N/Réf. : BXL21194_764_PUN

Gest. : TS

V/Réf. : 2043-0530/10/2026-294PR

Corr DPC: Anne Thiébault

NOVA : 04/PFU/2038084

Corr DU: Diane Gustin

Gaëlle Robert

BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 5 (1780-1785)

(= classement comme ensemble : façades et toitures de l'immeuble, anciennes écuries, orangerie et totalité des deux maisons situées en intérieur d'îlot, cour pavée ainsi que certaines parties intérieures)

PERMIS UNIQUE : Régulariser une cheminée et changer l'utilisation d'un restaurant accessoire existant

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 19/08/2026

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 19/08/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 02/09/2026, concernant la demande sous rubrique.

■ **CONTEXTE PATRIMONIAL ET HISTORIQUE DU BIEN**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 10/01/2002 classe comme ensemble certaines parties de l'immeuble sis Place du Grand Sablon, 5 à Bruxelles : les façades et toitures, les anciennes écuries, l'orangerie et la totalité des deux maisons situées en intérieur d'îlot, la cour pavée ainsi que certaines parties intérieures.

L'immeuble se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n°80-15 « Grand Sablon », et est affecté au commerce.



Contexte patrimonial
(© BruGIS)



Vue de la façade sur la place du Grand Sablon.

Documents extraits du dossier de demande.



Plan du rez-de-chaussée : en bleu, l'espace Horeca dont la régularisation est demandée.

L'ancien hôtel du Chastel de la Howarderie a été édifié vers 1785, et agrandi de deux travées en 1857¹. La façade néoclassique se développe sur six travées et trois niveaux, de hauteur dégressive. Le rez-de-chaussée est transformé en 1954 par l'architecte L. Govaerts, qui y aménage un commerce. La nouvelle devanture est rythmée par des pilastres interrompus par de grandes baies rectangulaires, et couronnée par un balcon continu de style Louis XVI. En intérieur d'îlot, le bâtiment se développe autour d'une cour pavée. La partie du bien concernée par la demande est l'aile est, dont les façades et toitures sont classées.

■ OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à régulariser l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de l'aile est du bâtiment principal comme espace de restauration sur une surface de 60,6 m². Elle porte également sur le remplacement, par un conduit vertical dissimulé derrière un caillebotis en bois et ne dépassant pas le niveau de la corniche, du conduit de hotte existant, en situation irrégulière, situé en façade arrière donnant sur la cour intérieure et caractérisé par plusieurs coudes.

L'exploitation de l'activité Horeca est présentée comme un complément fonctionnel au commerce d'antiquités existant, selon les prescriptions de l'article 2.1.2 §5 du PPAS Grand Sablon². Le projet est également motivé sur base de la prescription générale 0.8 du PRAS³.



*Hotte en façade arrière, situation de fait.
Photographies extraites du dossier.*



*Situation projetée : conduit vertical
dissimulé derrière un caillebotis en bois.
Document extrait du dossier.*

■ AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un **avis conforme favorable sous conditions** sur la demande.

¹ Pour l'historique détaillé du bien, voir la [notice en ligne sur le site de l'Inventaire](#) du Patrimoine architectural.

² « En plus des établissements Horeca autorisés au point 4, une aire de restauration est autorisée au rez-de-chaussée des commerces sur une superficie de maximum 10% de ce rez, à condition que cette fonction soit liée au commerce et qu'elle en fasse partie intégrante (pas d'entrée particulière) »

³ « En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. »

En ce qui concerne le changement d'utilisation des locaux du rez-de-chaussée en espace de restauration, la Commission **demande de se conformer strictement à l'article 2.1.2 §5 du PPAS**, notamment en ce qui concerne la surface allouée à l'activité Horeca, ne pouvant excéder 10% de la superficie du rez-de-chaussée (les photographies des lieux laissant apparaître une étendue plus vaste que celle qui fait l'objet de la demande de régularisation). La prescription 0.8 du PRAS ne peut être d'application en l'espèce, puisque la demande n'implique pas de modification de l'affectation commerciale des lieux.

Concernant le remplacement du conduit de hotte actuel, irrégulier et particulièrement peu intégré, l'Assemblée estime que le dispositif technique projeté demeure lui aussi trop impactant sur le plan visuel. La CRMS demande dès lors de revoir le projet afin d'assurer une meilleure intégration de cet équipement dans la cour intérieure classée et d'examiner des solutions moins invasives, notamment en termes d'implantation, de dimensionnement et de dissimulation. À cet égard, la végétalisation pourrait être une option à évaluer.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be