



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 06/12/2023

**N/Réf. :** BXL20055\_717\_PREA      **BRUXELLES. Hôtel Solvay, Avenue Louise 224 (arch. Victor Horta)**  
**Gest. :** BDG      (= classé comme monument depuis le 07/04/1977 et inscrit sur la liste du  
**V/Réf. :** 2043-0063/32/2023-410PR      Patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 02/12/2000 / zone tampon  
**Corr:** Coralie Jacques      Unesco/ Inventaire)  
**Avis préalable :** Demande d'avis de principe sur l'élaboration d'un plan  
de gestion patrimoniale

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/11/2023, nous vous communiquons *l'avis favorable* formulé par la CRMS en sa séance du 29/11/2023, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (@Brugis) – la façade vue du 224, avenue Louise (@Bastin & Evrard - MRBC) – l'escalier d'honneur  
(<https://www.brusselsmuseums.be/en/museums/hotel-solvay>)

*L'Arrêté royal du 07/04/1977 classe comme monument l'hôtel Solvay sis avenue Louise 224 à Bruxelles. L'hôtel Solvay est inscrit en 2000 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO avec l'hôtel Tassel, l'hôtel van Eetvelde et la maison personnelle de Victor Horta.*

### CONTEXTE

Conçu par Victor Horta pour Armand Solvay à partir de 1894, l'Hôtel Solvay<sup>1</sup> est une œuvre totale, dans laquelle tout a été pensé par l'architecte, du plan d'ensemble aux finitions. En plus d'être une œuvre remarquable, il s'agit d'une des réalisations de Horta dont les décors d'origine sont les mieux conservés.

<sup>1</sup> <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/15997>

Pour rappel, le permis d'urbanisme a été délivré en 1895 et le gros-œuvre est terminé 3 ans plus tard. En 1903, les finitions intérieures sont également terminées.

En 1944, l'hôtel voit sa verrière surplombant l'escalier détruite par le souffle d'une V1. En 1957, la famille Wittamer achète le bien en vue d'y abriter ses ateliers de confection et d'y présenter ses collections de haute couture. La façade du rez-de-chaussée est alors partiellement démontée un an plus tard pour faire place à deux vitrines servant à présenter les modèles de la maison de couture. En 1962, la verrière est reconstruite par les maîtres-verriers Timmermans sous la houlette de l'architecte G. Gyömörey.

Depuis les années 80, plusieurs restaurations ont été effectuées :

- restitution de la façade du rez-de-chaussée avec la plupart des éléments d'origine qui avaient été stockés dans l'hôtel,
- restitution des teintes d'origine (tous les éléments métalliques et les châssis avaient été peints en blanc)
- 1998-2008 : divers travaux (entretien, travaux pour l'humidité en cave, rénovation de l'électricité, remise en peinture des menuiseries en façade arrière...)
- 2010 : travaux de restauration de la façade avant,
- 2014 : remise en peinture de la cuisine et consolidation de plusieurs plafonds du 1<sup>er</sup> étage par l'IRPA,
- 2022-23 : restauration de la façade avant (voir avis de la CRMS<sup>2</sup>),
- décembre 2022 : notification du permis d'urbanisme pour la restauration de la toiture et des verrières.

## **DEMANDE**

Les propriétaires œuvrent depuis plus d'un demi-siècle à la conservation et à la restauration de l'hôtel Solvay. Ces dernières années, avec les travaux d'envergure réalisés ou envisagés, tels la restauration de la façade et de la toiture, l'intention de préserver et de pérenniser le bien s'est encore renforcée. Afin de consolider ce qui vient d'être réalisé et d'assurer la conservation et la restauration du reste du bien – de manière raisonnée et rationnelle –, la mise en œuvre d'un plan de gestion patrimonial comprenant l'ensemble des travaux futurs, les mesures de conservation à prendre au vu de l'afflux touristique ainsi que la planification des travaux d'entretien est proposée.

La table de matières suivante est envisagée pour la réalisation de ce plan de gestion patrimoniale :

### **1 : Master plan de restauration**

#### **1 PRÉAMBULE : IDENTIFICATION A+B+C**

##### **1.1 Description et objectif du master plan de restauration et du plan de gestion**

##### **1.5 Statut juridique, règlements d'urbanisme, décrets de protection, patrimoine mondial de l'UNESCO**

#### **2 ETAT ACTUEL : A+B+C**

##### **2.1 Relevé architectural de la maison particulière : plans, sections & coupes (réalisé)**

##### **2.2 Relevé architectural des écuries : plans, sections & coupes**

##### **2.3 Relevé architectural du jardin : plans, sections & coupes (réalisé)**

##### **2.4 Relevé architectural : ortophotos**

##### **2.5 Reportage photographique**

#### **3 ÉTUDE HISTORIQUE**

##### **3.1 Recherche d'archives (A + B + C)**

- Inventaire des archives privées de l'Hôtel Solvay et des archives externes : documents historiques, plans, photos ...
- Archives CIVA, UGent, SAB/OW, Musée Horta, Urban Bruxelles, KCML, KIK-IRPA, famille Solvay
- Publications sur l'Hôtel Solvay
- Scans de tous les articles & extraits de livres
- Inventaire des objets trouvés par archive

---

<sup>2</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/673/BXL20055\\_673\\_PUN\\_Louise\\_224\\_Solvay.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/673/BXL20055_673_PUN_Louise_224_Solvay.pdf)

### **3.2 Architecte & maître de l'ouvrage**

3.2.1 Architecte : Victor Horta

3.2.2 Maître de l'ouvrage : Armand Solvay

### **3.3 Évolution du site dans son contexte urbanistique (A + B + C)**

### **3.4 Évolution de la construction et de l'aménagement intérieur (A)**

- Une description de l'histoire du bâtiment, accompagnée de plans et de photos historiques

- Ligne de temps

3.4.1 Historique et analyse architecturale de la construction d'origine en **1896-1903**

3.4.2 Historique et analyse de la décoration intérieur d'origine en **1898-1903**

3.4.3 Historique et analyse architecturale des transformations

3.4.4 Historique et analyse des transformations de la décoration intérieur **1957-1989**

3.4.5 Historique et analyse architecturale des travaux de restaurations **1989-2023**

3.4.6 Historique et analyse des restaurations de l'aménagement intérieur **1989-2023**

### **3.5 Synthèse de l'historique de la construction, des transformations et des restaurations du la maison particulier**

### **3.6 Synthèse de l'historique de la construction, des transformations et des restaurations des écuries (B)**

### **3.7 Synthèse de l'historique de l'aménagement du jardin, des transformations et des restaurations du jardin (C)**

## **4 MASTERPLAN DE RESTAURATION (A + B+ C)**

### **4.1 VALEUR PATRIMONIALE (A + B + C)**

4.1.1 Intérêt artistique et historique de la maison particulier, le jardin et les écuries : général

4.1.2 Établissement des valeurs patrimoniales des éléments de construction de l'Hôtel de Maître

4.1.3 Établissement des valeurs patrimoniales de l'aménagement intérieur

4.1.4 Établissement des valeurs patrimoniales de la collection

4.1.5 Établissement des valeurs patrimoniales des éléments de construction des écuries

4.1.6 Valeurs patrimoniales du jardin

### **4.2 INTERVENTIONS PRECONISEES : A+B+C**

4.2.1 Philosophie de la restauration

4.2.2 Interventions préconisées dans la maison particulier : construction et aménagement intérieur *niveaux, façades et sections*

4.2.3 Interventions préconisées dans les écuries

4.2.4 Interventions préconisées dans le jardin

## **2 : Plan de gestion**

### **5 VISION ET OBJECTIFS : A+B+C**

#### **5.1 Description et objectifs de la gestion en fonction de l'occupation de la maison particulier en maison musée**

5.1.1 Le musée actuel : évaluation de son fonctionnement actuel

- Description du fonctionnement du musée actuel dans l'immeuble (*heures d'ouvertures, personnel, circuit des visiteurs, nombre de visiteurs, ...*)

- Visualisation des fonctions et les circuits du musée actuel sur plan (*plans de tous les niveaux et sections*)

- SWOT analyse du fonctionnement du musée actuel (*L'analyse SWOT est une méthode permettant d'évaluer les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces du musée dans le but d'optimiser la gestion future*)

5.1.2 définition des normes en vigueur pour une maison-musée

5.1.3 définition des ambitions du site : le futur programme de l'Hôtel de Maître , du jardin et des écuries

### **6 DIAGNOSTIQUE : A**

#### **6.1 Analyse structurelle de la maison particulier**

#### **6.2 L'Analyse de l'état physique de la maison particulier**

#### **6.3 Analyse du climat intérieur**

#### **6.4 Identification des facteurs de dégradations de l'intérieur en fonction de la conservation préventive**

#### **Plan de calamité « room by room » ou sur plans de synthèse**

6.4.1 Climat intérieur – qualité de l'air et température

6.4.2 Lumière

6.4.3 Dommages physiques (phénomène d'usures et accidents)

6.4.4 Risque d'incendie

6.4.5 Risque de vol et de vandalisme

6.4.6 Étanchéité extérieure et gestion interne de l'eau (plomberie et égouttage)

6.4.7 Risque de présence d'agents biologiques (animaux, insectes, champignons)

## 7 DIRECTIVES ET ACTIONS CONCRÈTES A + B + C

### 7.1 Mesures relatives à la conservation préventive de la maison particulier

Après la description des facteurs de dégradations de l'intérieur, les mesures nécessaires sont énumérées.

La conservation préventive implique d'assurer l'équilibre entre la programmation et la préservation des valeurs patrimoniales

7.1.1 Climat intérieur – qualité de l'air et température

7.1.2 Lumière

7.1.3 Dommages physiques (phénomène d'usures et accidents)

7.1.4 Risque d'incendie

7.1.5 Risque de vol et de vandalisme

7.1.6 Étanchéité extérieure et gestion interne de l'eau (plomberie et égouttage)

### 7.2 Mesures relatives à la conservation de la maison particulier

7.2.1 Restauration de constructions

- Liste des éléments du bâtiment dont la restauration doit être entreprise - Tableau indiquant le timing d'exécution des travaux

- Indication par projet de restauration des procédures à suivre

- Proposition de travaux d'entretien à prévoir, y compris le timing et la procédure

7.2.2 Restauration des installations techniques

7.2.3 Restauration de la décoration intérieurs

### 7.3 Mesures contribuent à la gestion opérationnelle du site (A + B + C)

L'étude montrera quelles interventions sont nécessaires pour assurer une bonne gestion du site.

7.3.1 Intervention dans la constructions

7.3.2 Intervention des installations techniques

### 7.4 Plan de fréquentation

Une proposition sera élaborée sur l'accessibilité et la fréquentation du site en vue de trouver un équilibre entre le programme d'une maison-musée fonctionnelle et la préservation de la valeur patrimoniale exceptionnelle du site.

- Répartitions des activités muséales et fréquentation

- Gestion des activités muséales (recommandations pour la stratégie de visite + protocole d'accueil)

- Gestion des activités non muséales (recommandations pour la stratégie de visite + protocole d'accueil)

## AVIS

La Commission émet un **avis favorable** sur la demande d'élaboration d'un plan de gestion patrimoniale. Pour rappel, dans son avis du 18/05/2021 (cfr supra) concernant la restauration de la façade avant, la CRMS précisait qu'elle « *encourageait le maître de l'ouvrage à entamer dans les meilleurs délais l'élaboration d'un plan de gestion pour l'ensemble du bien afin d'assurer sa restauration globale et la gestion cohérente des différentes campagnes de travaux à prévoir dans les années à venir* ». Elle se réjouit donc de voir cette avancée dans la conservation générale d'un tel lieu patrimonial.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président f.f.

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