



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 04/12/2023

N/Réf. : BXL22951_717_PU **Bruxelles. Place du Grand Sablon 12 -13**
Gest. : TS (= zone de protection de l' Ancien Hôtel du Chastel de la Howarderie et de
V/Réf. : G615/2023 l'Ancienne Cristallerie De Backer - Van Camp / Inventaire)
Corr: Vangeem Florence **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: apporter des transformations**
NOVA : 04/XFD/1906096 **lourdes à un ensemble de 4 bâtiments ; en vue de rénover et transformer les**
magasins et ateliers Wittamer, aménager 3 commerces, créer 3 duplex deux
chambres portant le nombre de logements à 6 dans l'immeuble, aménager une
passerelle en intérieur d'îlot et créer une nouvelle circulation commune avec
ascenseur

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 08/11/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 29/11/2023, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale
(© Brugis)



Extrait du PPAS Grand Sablon.



*Façades à rue du 12-13
place du Grand Sablon*
(© Google Streetview)



*Façade à rue du 11-13
rue Sainte-Anne*
(figure extraite du dossier de demande)

Étendue de la protection

La demande concerne les biens sis place du Grand Sablon 12-13, ainsi que rue Sainte-Anne 11-13. Cet ensemble se trouve dans la zone de protection de l'ancien hôtel du Chastel de la Howarderie et de l'ancienne Cristallerie De Backer – Van Camp, tous deux classés. Les bâtiments concernés par la demande sont également repris dans le périmètre du PPAS Grand Sablon, en catégorie I (bâtiments remarquables et/ou historiques) pour le 12-13 place du Grand Sablon, et en catégorie II (valeur d'accompagnement) pour le 11-13 rue Sainte-Anne.

1/4

Les bâtiments concernés par la demande font l'objet d'une notice à l'inventaire du patrimoine architectural¹. Une étude historique jointe au dossier a par ailleurs mis en évidence plusieurs éléments de noyaux anciens préservés (éléments dans les façades, les caves, certaines poutres, une annexe datant du XIX^e siècle au n°12 place du Grand Sablon).

Historique et description des biens

Le n°12 place du Grand Sablon est une maison large de trois travées dont les origines remontent au XVII^e siècle. Le bâtiment est rehaussé d'un niveau et modernisé dans le style néoclassique en 1856 par l'ajout d'un cordon, d'une corniche en bois à pendentifs et denticules et de cache-boulins à tête de lion. En 1951-1955 les baies rectangulaires du premier étage sont converties en portes-fenêtres cintrées et la porte d'entrée est surmontée d'un œil de bœuf agrémenté d'une statue de Saint-Michel.

Le bâtiment adjacent sis place du Grand Sablon n°13 est une maison de style néoclassique de quatre niveaux et trois travées, résultant de la transformation probable dans le premier quart du XIX^e siècle d'un bâtiment plus ancien, dont il subsisterait des poutres intérieures². Sa toiture mansardée date de 1927 ; l'aspect actuel de la façade est dû à une campagne de transformation menée en 1965 par l'architecte F. Delcourt. Les rez-de-chaussée de ces deux maisons ont été fusionnés et constituent l'espace de vente d'une boulangerie-pâtisserie. Plusieurs annexes ont été construites à l'arrière des bâtiments aux XIX^e et XX^e siècles. Cet ensemble communique avec la maison rue Sainte-Anne n°s 11-13, où est établi l'atelier de production de la boulangerie-pâtisserie.

Le n°11-13 rue Sainte-Anne est un ancien hôtel de maître néoclassique résultant de la transformation en 1825 d'une maison à pignon remontant au XVII^e siècle. Sa façade s'étend sur cinq travées, dont celle de droite comporte une ancienne porte cochère, aujourd'hui remplacée par une porte de garage sectionnelle de couleur blanche. Le soubassement du bâtiment est réalisé en grès et présente des ouvertures vers le sous-sol. Les caves voûtées ont été remaniées dans les années 1950, en vue d'étendre l'atelier. La façade avant a également été transformée en 1965 par l'architecte F. Delcourt, qui a remplacé les fenêtres rectangulaires des quatre travées de gauche du rez-de-chaussée par des fenêtres cintrées.

Analyse de la demande

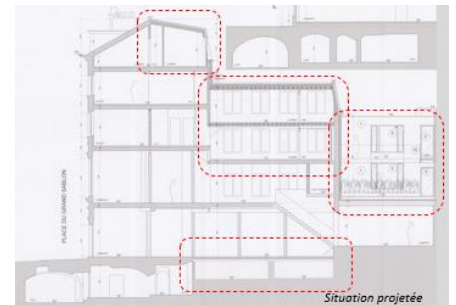
La demande consiste à transformer les immeubles sis place du Grand Sablon n°s 12 et 13 afin d'y aménager trois commerces, rénover trois appartements existants et aménager trois duplex deux chambres. Une nouvelle circulation commune desservant les appartements est créée dans une annexe en intérieur d'îlot datant du XX^e siècle ; les cours existantes en intérieur d'îlot sont réaménagées et végétalisées. Le rez-de-chaussée commercial côté Grand Sablon est redivisé en deux commerces distincts, permettant de retrouver la division parcellaire d'origine.



*Vue aérienne de l'intérieur d'îlot
(© Bing Maps)*



*Situation existante côté Grand Sablon
(coupe extraite du dossier de demande)*



Situation projetée (coupe extraite du dossier de demande, annotations du secrétariat de la CRMS)

¹ Voir – [Inventaire du patrimoine architectural \(heritage.brussels\)](https://heritage.brussels)

² D'après l'étude historique jointe au dossier, p. 25.

Aux n^{os} 12-13 place du Grand Sablon, il est prévu :

- D'isoler le versant de toiture donnant sur la place du Grand Sablon, et de créer une nouvelle toiture à brisis couverte de zinc vers l'intérieur de l'îlot.
- D'isoler par l'extérieur les façades côté cour.
- D'aménager une cour végétalisée, de percer des nouvelles baies dans l'élévation existante.
- De transformer lourdement le volume arrière du n°12, datant du XIX^e siècle, en y installant de nouveaux planchers, en perçant de nouvelles baies, et en modifiant la toiture de plan en L au profit d'une toiture à brisis surmontée d'une plateforme, traitée en zinc.
- De réaménager les commerces au rez-de-chaussée, en restituant la division d'origine et en aplanissant leur niveau, ce qui implique la suppression de quatre caves voûtées.

Il est également prévu de rénover la façade du n°11-13 rue Sainte-Anne, et de remplacer les châssis des baies cintrées du rez-de-chaussée par des châssis à grands carreaux.

Avis

La Commission se réjouit des affectations proposées par le programme, qui contribuent à améliorer la mixité dans le quartier du Grand Sablon en remplaçant des locaux inoccupés de la boulangerie-pâtisserie par des logements à rue aux étages supérieurs du n°12 place du Grand Sablon. Elle considère également que le retour à la division parcellaire ancienne pour le rez-de-chaussée commercial est très positif, et contribue à améliorer la lisibilité des bâtiments concernés.



Porte de garage dans l'ancienne entrée cochère
(© Google Streetview).



Situation projetée au 11-13 rue Sainte-Anne
(image extraite du dossier de demande ; annotée par
le secrétariat de la CRMS).


Concernant le projet architectural, la CRMS soutient le remplacement des châssis à croisillons du 11-13 rue Sainte-Anne par des modèles à grands carreaux, plus adaptés à la typologie néoclassique de la façade. Elle regrette néanmoins que le projet ne prévoit pas de remplacer la porte de garage sectionnelle, particulièrement dévalorisante dans l'environnement bâti très qualitatif de la rue Sainte-Anne. Elle demande de restituer une porte adaptée à l'entrée cochère, afin de rétablir la situation de droit. Elle recommande également de remplacer le parement prévu en « crépi/cimentage » par un enduit lisse, plus conforme à l'architecture classique, et d'uniformiser les garde-corps du soubassement.

L'Assemblée préconise en outre, en cas de changement des châssis des étages au 12-13 place du Grand Sablon, de prévoir des modèles à grands carreaux plus conformes au style néoclassique de ces deux bâtiments plutôt que des châssis à croisillons. Elle n'émet pas de remarques concernant l'établissement de toitures brisées en intérieur d'îlot et l'isolation par l'extérieur de ces façades. La végétalisation des cours intérieures constitue une évolution positive, permettant de requalifier l'intérieur d'îlot perturbé par les adjonctions et transformations successives du XX^e siècle.

La Commission se préoccupe toutefois du peu de précision de la demande quant aux décors et éléments patrimoniaux intérieurs. Elle demande le maintien, la restauration et la remise en valeur des cheminées avec manteaux et des plafonds moulurés subsistants aux n^{os} 12 et 13 place du Grand Sablon. Elle déplore

les importantes transformations prévues dans l'annexe du n°12 place du Grand Sablon, qui impliquent l'arasement des voûtes des caves anciennes et le remaniement des niveaux supérieurs comportant encore des châssis en bois (probablement les plus anciens du site) et des menuiseries d'époque, non dénuées de qualité. Elle demande que les caves voûtées soient préservées, et que l'intervention prévue dans l'annexe soit plus respectueuse des éléments patrimoniaux encore place, ainsi que de la typologie et de la volumétrie de sa toiture caractéristique du XIX^e siècle.

Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; florence.vangeem@brucity.be