



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

Réf. DPC : 2043-0256/07/2019-133 PR (corr. DPC : Coralie Jacques)

Réf. CRMS : AA/JMB/BXL20874\_644\_Jacobs\_7

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Place Jean Jacobs, 7.

Demande d'avis de principe portant sur la restauration et transformation en façade arrière ▪  
**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 9/08/2019, reçu le 12/08/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 2/10/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/07/1999 classe comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles sis place Jean Jacobs n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17 à Bruxelles ainsi que certaines parties intérieures dont la cage d'escalier, la verrière éclairant la pièce arrière du rez-de-chaussée surélevé ainsi que la cheminée située dans la pièce côté rue du premier étage du n°7.

Le bien est également inscrit à l'Inventaire (antérieur au classement).

Historique et description du bien

La construction de cette maison, appelée autrefois Maison Royer, fait suite à l'aménagement de la place Jean Jacobs en 1890 dans le but de créer une vue depuis le boulevard de Waterloo vers le Palais de Justice.

L'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons remarquables de style éclectique et Art nouveau.

L'immeuble est construit en 1902 et dessiné par l'architecte G. Peereboom en style Art nouveau. Il est dans son ensemble bien conservé. Il se caractérise par un pignon en profil de cloche couronnant la façade avant; celle-ci est en pierre blanche sur un soubassement de granit rouge et pierre bleue. La belle porte d'entrée est couronnée d'un auvent en bois. La partie supérieure de la façade avant comprend un oriel montant jusqu'au deuxième étage, couronné d'un balcon en ferronnerie. D'élégantes consoles, des colonnettes et une allège ornée de sgraffites contribuent au raffinement de l'ensemble.

La façade arrière et ses annexes sont apparemment dans leur situation d'origine, ce qui est plutôt rare. L'intérieur d'origine semble également bien conservé.

Actuellement, l'immeuble est occupé au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol par des bureaux d'un cabinet d'avocats. Les étages supérieurs ne sont pas occupés. On trouve, à partir du second étage, des traces d'occupation en logement (cuisines, salles de bain).

1/7



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



Photo extraite du site patrimoine.brussels, 1999

### Historique de la demande

La CRMS s'est exprimée en avis préalable sur un premier projet en sa séance du 3/04/2013. Cette demande visait :

- Le réaménagement de la maison pour des bureaux d'avocats ainsi qu'un logement au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles;
- L'implantation d'un ascenseur hydraulique, tant pour l'accès au logement que pour les déplacements diurnes entre les étages;
- La modification de quelques baies dans l'annexe;
- La suppression de l'appendice suspendu en façade arrière;
- Le surhaussement de l'annexe pour le prolongement de l'ascenseur jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage;
- Le remplacement de la terrasse existante en bankirai par un dispositif se rapprochant plus de la situation d'origine;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière par une couche d'isolation de 8cm;
- Le placement de vitrages feuilletés isolants type Van Ruysdael dans les châssis en bois existants de la façade avant.

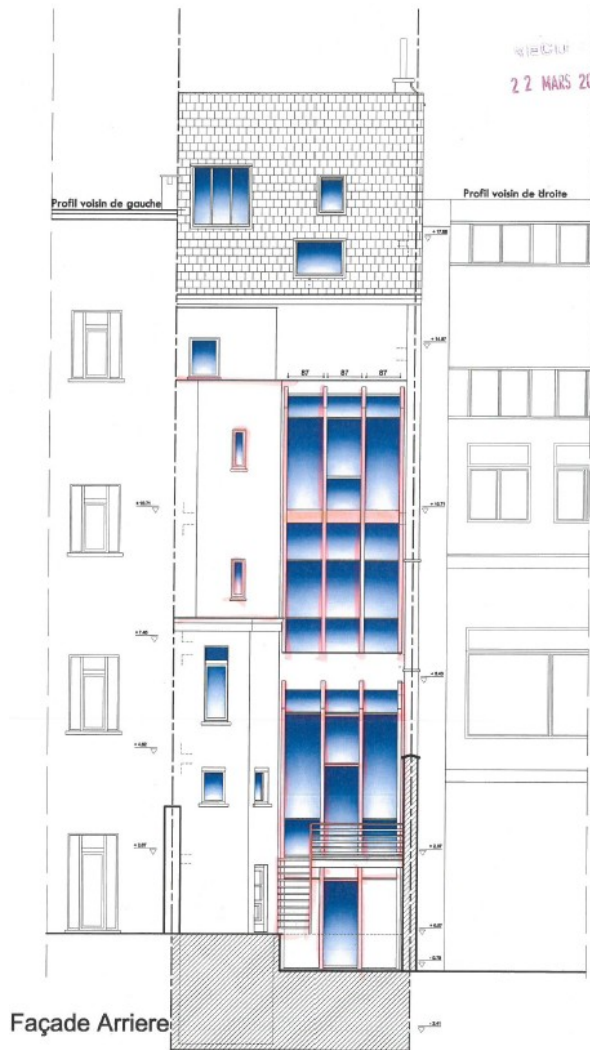
L'avis de la CRMS était défavorable pour les raisons suivantes :

- Le projet porterait atteinte aux toitures classées arrière et notamment au lanterneau surplombant le vitrail de la pièce arrière du bel étage qui serait supprimé au profit d'une dalle 'marchable' (sol d'une nouvelle extension). Le vitrail classé ne serait plus éclairé qu'en second jour, soit une option peu valorisante du point de vue patrimonial.
- Les interventions projetées altèreraient sensiblement la composition arrière de la maison, pourtant très bien conservée et de belle qualité ainsi que des dispositifs intérieurs

2/7



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
caractéristiques sans apporter une réelle amélioration du point de vue fonctionnel : l'ascenseur prévu dans l'annexe arrière ne permettrait pas une desserte efficace et fluide de l'immeuble étant donné la présence inévitable de volées d'escaliers reliant l'annexe au bâtiment avant.



Projet façade arrière, extrait du dossier, mars 2013

La CRMS s'est exprimée, toujours en avis préalable, sur un projet adapté en sa séance du 4/12/2013. Ce projet concernait :

- Le réaménagement de la maison pour des bureaux d'avocat ainsi qu'un logement au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles;
- L'implantation d'un ascenseur hydraulique, tant pour l'accès au logement que pour les déplacements diurnes entre les étages.

Cet avis était plus favorable pour les raisons suivantes:

- Les interventions lourdes qui étaient initialement prévues, et notamment la transformation radicale de la façade arrière et de l'annexe pour l'implantation d'un ascenseur, avaient été abandonnées au profit d'un projet plus respectueux des qualités et caractéristiques architecturales et spatiales de la maison.
- Bien que l'usage de l'ascenseur soit relativement restreint et qu'il ne semble pas entièrement indispensable pour le bon fonctionnement de la maison, la CRMS ne s'oppose pas à son installation et accepte sa nouvelle implantation.





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

- La CRMS ne s'oppose pas aux modifications de baies dans l'annexe et à la suppression de l'appendice suspendu en façade arrière. Cependant, elle déplore la disparition, au 2<sup>ème</sup> étage de l'annexe, d'une baie de fenêtre pour l'aménagement d'un local sanitaire (suppression de baies, création d'une grande surface pleine), la CRMS demande revoir l'aménagement intérieur de l'annexe de manière à préserver la fenêtre existante du 1<sup>er</sup> étage.

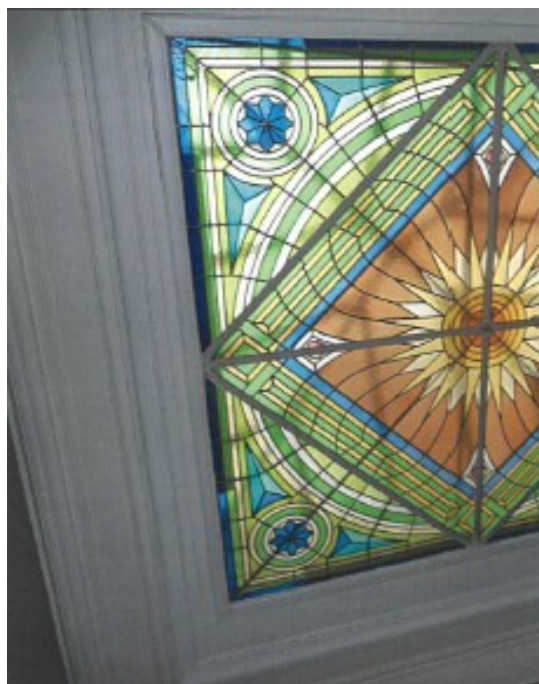


Projet façade arrière, extrait du dossier, décembre 2013



Façade arrière, photo extraite du dossier, mars 2013

Malgré cet avis favorable de la CRMS, le demandeur n'a pas donné suite à cette demande. Il a introduit l'actuelle nouvelle demande d'avis de principe (préalable) avec un projet à nouveau plus interventionniste concernant les façades et annexes arrières.





COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Verrière en pyramide en façade arrière, couvrant le vitrail classé, photo extraite du dossier, mars 2013

### Analyse de la demande

Le présent projet s'inscrit dans un projet global de réaménagement et de restauration de la maison, et se concentre plus particulièrement sur les interventions en façade arrière et sur l'affectation des étages. Les détails concernant la restauration de la façade avant et de l'intérieur devraient être abordés dans une demande d'avis de principe ultérieure.

Actuellement la maison est occupée par des bureaux aux -1, rez-de-chaussée et premier étage. Les deuxième, troisième et quatrième étages sont actuellement aménagés en logement mais inoccupés. Les demandeurs souhaiteraient que l'ensemble du bien soit occupée.

Pour ce faire, deux scénarios ont été imaginés :

- Un scénario qui consiste à aménager l'ensemble de la maison en immeuble de bureau.
- Un scénario qui consiste à garder une configuration similaire à l'actuelle, à savoir aménager les étages +2, +3 et +4 en deux logements et le reste en bureaux

Le demandeur privilégie le développement du projet mixte et propose de résoudre certains points dits 'faibles' du bâtiment qui le rendent peu fonctionnel, principalement, le manque de lumière naturelle (entre autres à cause de la profondeur de la construction de la parcelle voisine n°5, sur toute la hauteur de bâtisse) et le fait que le bien ne possède pas d'ascenseur. Le projet propose dès lors deux interventions majeures : l'implantation d'un ascenseur et la révision complète de la façade arrière.

#### 1/ L'implantation de l'ascenseur :

Au vu des parties protégées et des espaces de valeur patrimoniale telles que les pièces principales (trois pièces en enfilade du corps de bâti principal), l'implantation de l'ascenseur est proposée dans l'espace fonctionnel à l'arrière de la cage d'escalier.

#### 2/ La modification de la façade arrière :

Le projet prévoit une modification en profondeur et une intervention contemporaine pour obtenir plus d'éclairage naturel. Concrètement, le projet prévoit :

- La démolition des annexes et d'une partie de la façade arrière;
- La reconstruction d'une petite annexe à l'emplacement des anciennes annexes;
- La construction de grandes extensions au -1 et au niveau du rez-de-chaussée;
- La construction d'une seconde annexe pour les étages +1, +2 et +3.

### Avis

#### 1/ L'ascenseur

Bien que son implantation semble la plus cohérente par rapport à l'immeuble, l'utilisation de l'ascenseur reste limitée à des personnes valides puisque son accès reste conditionné par la montée de plusieurs marches au niveau du hall d'entrée. Cette implantation implique en outre l'ajout d'un édicule en surélévation sur une des annexes arrière.

Bien que l'usage de l'ascenseur soit relativement restreint et qu'il ne semble pas entièrement indispensable pour le bon fonctionnement de la maison, la Commission ne s'oppose pas à son installation.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
2/ La construction de grandes extensions au -1 et au niveau du rez-de-chaussée :

Pour aller chercher la lumière plus loin dans la parcelle côté arrière, le projet prévoit de reculer la façade arrière du -1 et du rez-de-chaussée jusqu'à hauteur de la fin du mur mitoyen. Si cette intervention permet en effet d'avoir des pièces plus lumineuses sur les nouveaux volumes, elle n'apporte pas de réelle solution à la situation existante puisqu'elle ajoute une profondeur supplémentaire qui rend les espaces existants du -1 et du rez-de-chaussée encore plus éloignés de l'apport en lumière naturelle.

3/ La démolition des annexes et d'une partie de la façade arrière et la reconstruction d'une petite annexe à l'emplacement des anciennes annexes :

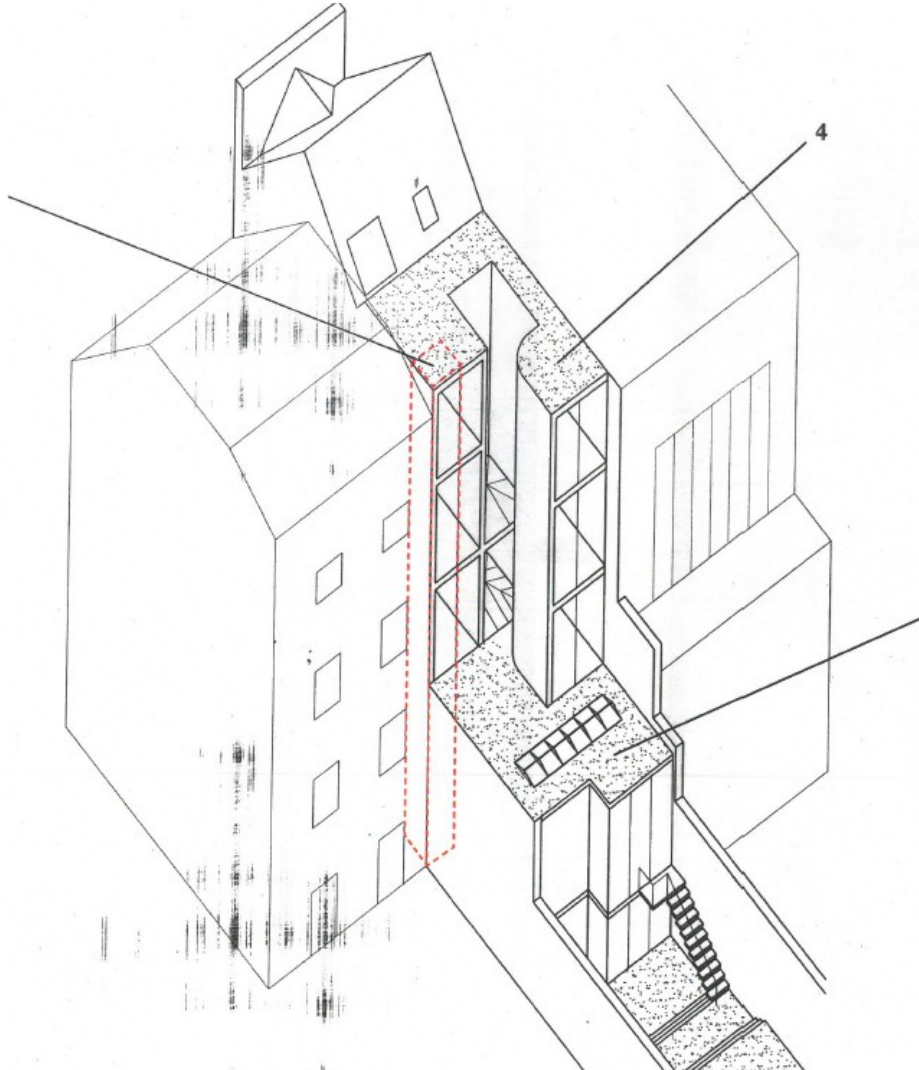
Le demandeur propose la démolition des annexes du bien en question afin de reconstruire des volumes moins imposants et plus vitrés. La façade arrière serait elle aussi démolie au niveau des étages +1, +2 et +3 afin de la reculer, de la vitrer complètement et de donner accès à l'ascenseur. Les nouveaux niveaux de l'annexe seraient au même niveau que les niveaux de la maison, pour faciliter les circulations dans l'ensemble du bâtiment.

Même si la CRMS est consciente que la luminosité des annexes compose un écueil important pour plus de confort, elle ne peut s'exprimer favorablement à la démolition de ces annexes, de qualité et faisant partie intégrante de l'histoire du bien. Elle estime en outre que les problèmes d'éclairage ne seraient pas solutionnés du fait de l'emplacement de l'ascenseur, qui empiète sur les espaces nouvellement créés les plus lumineux, et du fait de la seconde annexe prévue (voir infra), qui ne créerait pas de plus-value réelle d'éclairage.

3/ La construction d'une seconde annexe pour les étages +1, +2 et +3 :



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



Projet façade arrière, extrait du dossier, 2019

De manière générale, la CRMS estime le projet trop interventionniste et dénaturant pour un bien faisant l'objet d'une mesure de protection et plaide pour un retour à un projet plus respectueux du patrimoine, comme celui adapté en décembre 2013.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Mme Coralie Jacques, M Pierre Bernard