



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 : 2043-0256/11/2020-086 PR (corr. DPC : Coralie Jacques)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL20874\_651\_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 13/02/2020, reçu le 13/02/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2020.

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 repris en ZICHEE au PRAS.*

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.



Photo extraite du site patrimoine.brussels, 1999



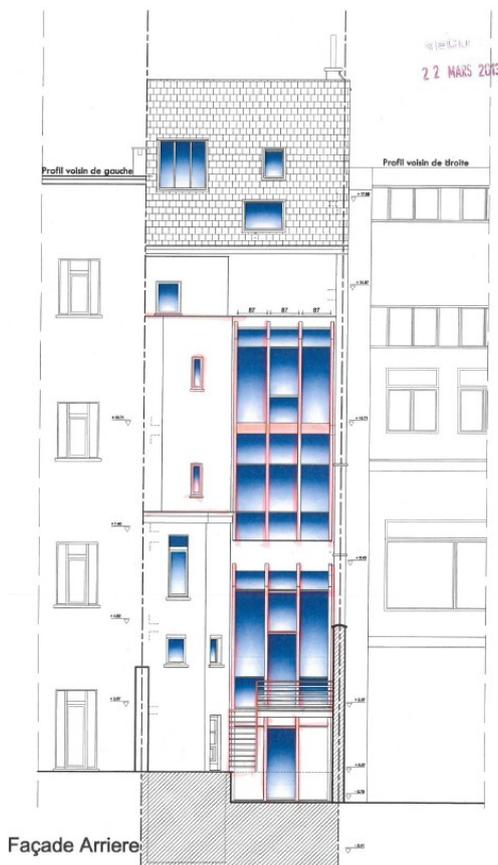
## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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

#### Historique de la demande

1. La CRMS s'est exprimée en avis préalable sur un premier projet en sa séance du 03/04/2013. 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 8 cm;
- Le placement de vitrages feuilletés isolants type Van Ruysdael dans les châssis en bois existants de la façade avant.

*Ci-contre : Projet façade arrière, image tirée du dossier examiné en séance du 03/04/2013*

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.



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

- Les interventions projetées altèreraient sensiblement la composition arrière de la maison, pourtant très bien conservée et de belle qualité ainsi que des dispositifs intérieurs 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.
2. La CRMS s'est exprimée, toujours en avis préalable, sur un projet adapté en sa séance du 04/12/2013. 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.



Projet façade arrière, extrait du dossier, décembre 2013



Façade arrière, photo extraite du dossier, mars 2013



Verrière en pyramide en façade arrière, couvrant le vitrail classé, photo extraite du dossier, mars 2013



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.

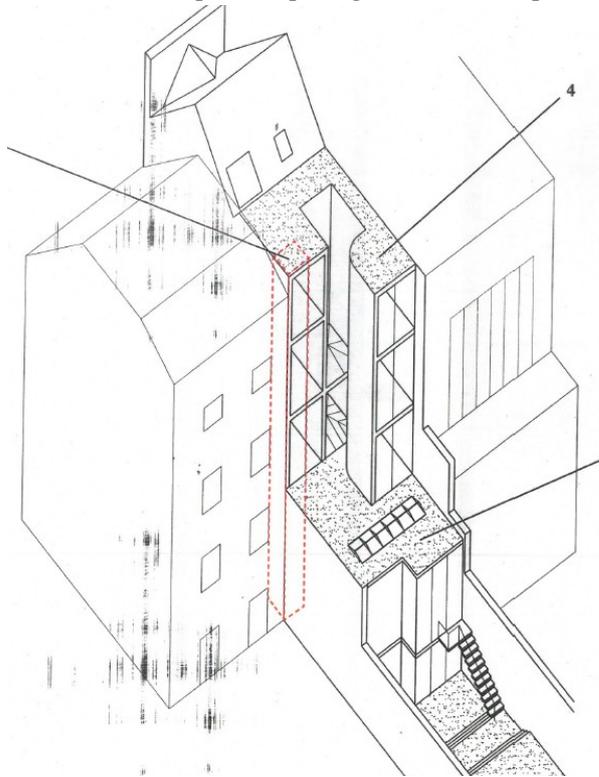


## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- 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.
  - 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 de revoir l'aménagement intérieur de l'annexe de manière à préserver la fenêtre existante du 1<sup>er</sup> étage.
3. Malgré l'avis plus favorable de la CRMS en décembre 2013, le demandeur n'a pas donné suite à la demande précédente et a introduit une nouvelle demande d'avis préalable, analysée en séance du 02/10/2019. Le projet proposait deux interventions majeures : l'implantation d'un ascenseur et la révision complète de la façade arrière.

- Au vu des parties protégées et des espaces de valeur patrimoniale telles que les pièces



principales, l'implantation de l'ascenseur est proposée dans l'espace fonctionnel à l'arrière de la cage d'escalier.

- 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.

*Ci-contre : Projet façade arrière. Image tirée du dossier d'avis préalable en séance du 02/10/2019*  
L'avis de la CRMS était défavorable pour les raisons suivantes

- Reculer la façade arrière du -1 et du rez-de-chaussée jusqu'à hauteur de la fin du mur mitoyen n'apportait pas de réelle solution existante à l'apport de lumière pour les espaces existants.
- La CRMS s'opposait à la démolition des annexes, ces dernières étant 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, qui ne créerait pas de plus-value réelle d'éclairage.
- 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 proposé en décembre 2013.

#### Analyse de la demande actuelle (4<sup>ème</sup> avis de principe)

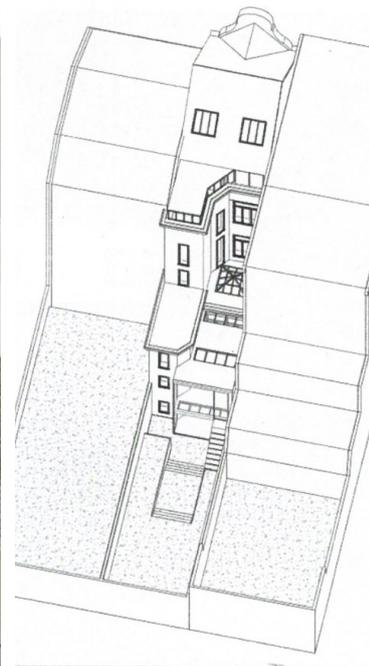


## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le demandeur présente une nouvelle demande, avec des interventions moins lourdes que la demande précédente, abandonnée. Le projet comprend :

- Le réaménagement de la maison pour des bureaux d'avocats ainsi qu'un logement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages.
- L'implantation d'un ascenseur, tant pour l'accès au logement que pour les déplacements entre les étages.
- L'implantation en façade arrière d'une extension vitrée au sous-sol et rez-de-chaussée.
- Une rehausse en façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage et le percement d'une baie vitrée donnant accès à une petite terrasse.
- La suppression d'une petite extension en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage.



De gauche à droite : façade arrière ( extrait du dossier, février 2020) -photomontage de la façade arrière projetée (extrait du dossier, février 2020) -photomontage aérien de la façade arrière projetée (extrait du dossier, février 2020)

#### Avis

La CRMS constate que le projet a évolué de manière positive par rapport à la dernière version analysée en octobre 2019. En effet, les interventions lourdes qui étaient prévues pour la transformation radicale de la façade arrière et de l'annexe pour l'implantation d'un ascenseur, ont été abandonnées au profit d'un projet plus respectueux des qualités architecturales et spatiales de la maison. La Commission ne s'oppose pas non plus à l'installation et l'implantation de l'ascenseur.

La CRMS peut aussi accepter les autres transformations, à savoir la suppression de l'appendice « suspendu » en façade arrière, la rehausse du 3<sup>ème</sup> étage et le percement d'une lucarne en façade arrière, ainsi que la création d'une verrière. En effet, ces interventions permettent de maintenir la lisibilité du bâtiment et le maintien des annexes en façades arrière tout en apportant l'apport de luminosité dans les nouvelles annexes vitrées et dans la verrière protégée.

De façon générale, la CRMS estime que le projet s'oriente dans la bonne direction. Elle recommande d'apporter un soin particulier à la mise en œuvre de certains aspects comme le profil du vitrage, la qualité et le détail de réalisation de l'annexe vitrée.

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

5/6



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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

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