



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**

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

Réf. DPC : 2043-0256/13/2020-420PR (corr. DPC : Coralie JACQUES)

Réf. NOVA : 04/PFU/1764270 (corr. DU : Diane GUSTIN)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL20874\_666\_PUN\_Jacobs\_7

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 06 janvier 2021

**Objet : BRUXELLES. Place Jean Jacobs, 7.**

**Demande de permis unique portant sur la restauration du bien, l'extension du rez-de-chaussée et du grenier, le rehaussement de l'annexe arrière en vue d'implanter un ascenseur et le réaménagement des logements aux étages.**

### **Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/12/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 20/12/2020.

#### 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.



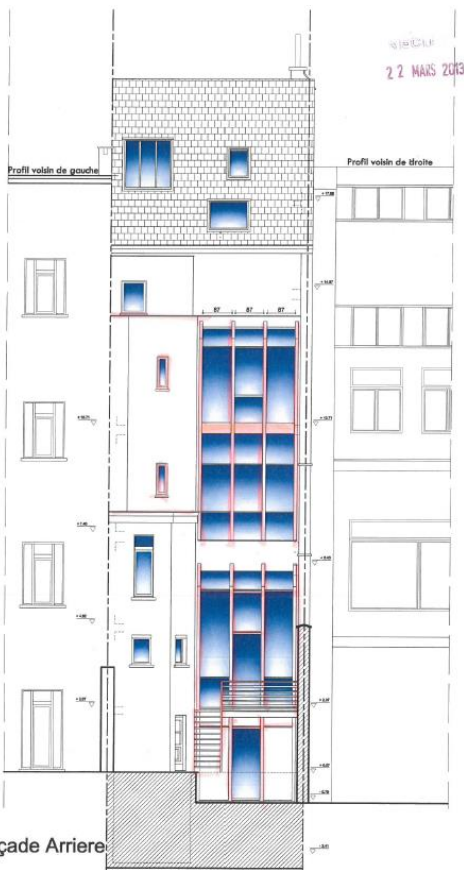
*Photo extraite du site patrimoine.brussels, 1999*

1/8

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.
- 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.



Façade arrière situation proposée vue 4  
*Projet façade arrière, extrait du dossier, décembre 2013*



*Façade arrière, photo extraite du dossier, mars 2013*



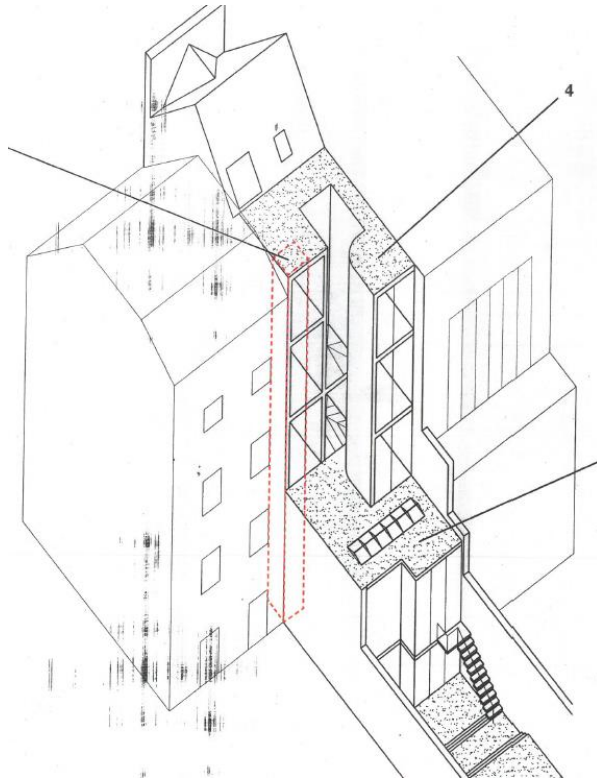
*Verrière en pyramide en façade arrière, couvrant le vitrail classé, photo extraite du dossier, mars 2013*



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.
- 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 examiné 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 résolus 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 qui a été proposé en décembre 2013.
4. La CRMS s'est exprimée en avis préalable en séance du 19/02/2020 sur une nouvelle demande, avec des interventions moins lourdes que la demande précédente, abandonnée :
- 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)

La CRMS estimait que ce projet avait évolué de manière positive et s'orientait dans la bonne direction. :

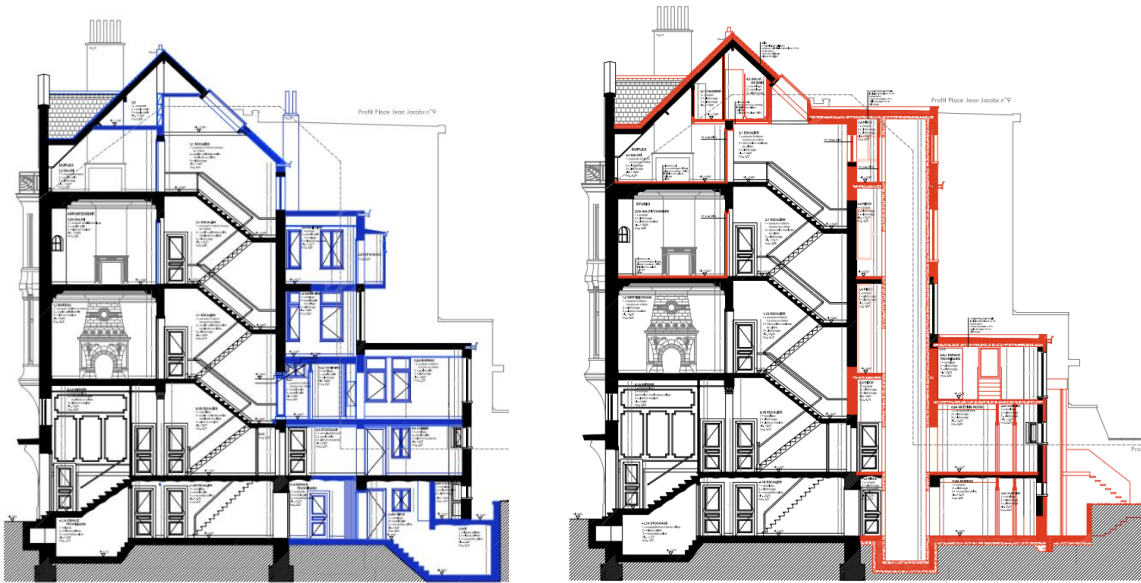
- les interventions lourdes qui étaient prévues pour la transformation radicale de la façade arrière et de l'annexe pour l'implantation d'un ascenseur, ont été abandonnées au profit d'un projet plus respectueux des qualités architecturales et spatiales de la maison. La Commission ne s'opposait pas non plus à l'installation et l'implantation de l'ascenseur.
- La CRMS pouvait 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.

Elle recommandait 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.

#### Analyse de la demande actuelle

Cette nouvelle demande s'inscrit dans la continuité du projet qui a fait l'objet du quatrième avis préalable étudié par la CRMS. Le projet prévoit :

- Le réaménagement de la maison en espace de bureaux pour avocats au sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, et une affectation en logement au +2 et +3/+4
- L'implantation d'un ascenseur, 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 3<sup>ème</sup> étage.

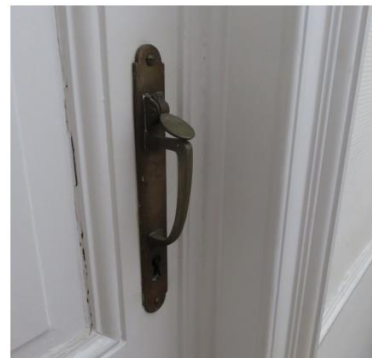


Ci-dessus : plan en coupe de la situation existante et projetée. Plans tirés du dossier de demande.

La demande actuelle apporte des compléments d'informations supplémentaires et les détails techniques de réalisation sur les éléments suivants :

Concernant les éléments protégés :

- La modification des portes de la cage d'escalier en portes RF et le compartimentage RF du bien;
- La restauration de la toiture en façade avant, la modification de la toiture en façade arrière et l'isolation de l'ensemble de la toiture ;
- La restauration et l'amélioration thermique des châssis ;
- La restauration du vitrail et le remplacement du lanterneau ;
- Le remplacement de la verrière de la cage d'escalier en toiture ;

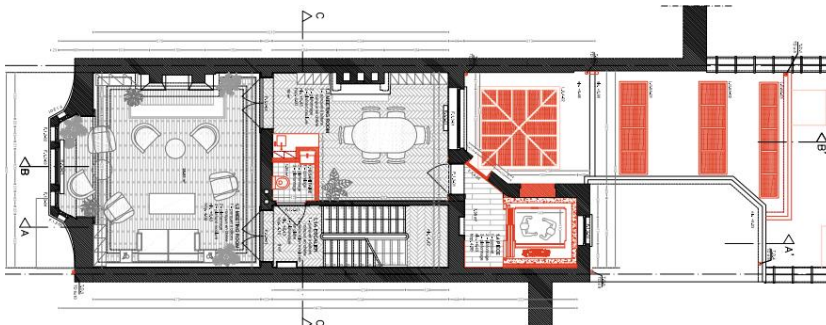


Ci-dessus, de gauche à droite : photo du lanterneau existant au dessus du vitrail protégé, photo d'une des portes actuelles donnant sur la cage d'escalier qui seront remplacées par de nouvelles portes RF, détail d'une des clinches des portes d'origine qui seront restitués sur les nouvelles. Photos tirées du dossier de demande.

Concernant les éléments non-protégés :

- la modification de la façade arrière par l'ajout d'une annexe vitrée ;
- l'ajout d'un WC au 1<sup>er</sup> étage ;
- l'ajout de pièces d'eaux aux 2 et 4<sup>ème</sup> étages ;
- l'installation de l'ascenseur ;

- l'installation de complexe RF sur les planchers ;
- l'isolation de la façade arrière ;



Ci-dessus : Plan de la situation projetée au 1<sup>er</sup> étage. On peut y apercevoir le nouveau WC ainsi que la nouvelle annexe vitrée. Plan tiré du dossier de demande

### Avis

Le projet précisé est très proche du projet proposé en avis préalable en février 2020 qui avait reçu un avis favorable. Après avoir analysé les détails de la réalisation précisés dans la présente demande, la CRMS confirme sa position et rend un **avis conforme favorable** qu'elle assortit des **conditions suivantes** pour que les nouvelles interventions soient plus respectueuses/conservatrices et/ou mieux intégrées à la valeur patrimoniale du bien :

- En façade avant, la face extérieure des vitrages feuilletés devra être en verre étiré ;
- Les nouvelles menuiseries de l'annexe vitrée en façade arrière devront être en alu ou en acier aux profilés minces (de type SL 38 de Reynaers ou équivalent) ;
- Les détails d'exécution de la verrière au-dessus de la cage d'escalier et du lanterneau au-dessus du vitrail devront être soumis à la DPC pour approbation
- Pour les portes RF, la CRMS invite le demandeur à chercher des solutions en partenariat avec la DPC et les services de prévention incendie. En effet, selon le niveau d'exigence imposé, il conviendrait de confronter les ouvrages existants aux prescriptions techniques et performances à atteindre en termes de résistance au feu : épaisseur des profilés, matériaux et finitions, caractéristiques des vitrages et des parclozes, spécificités de la quincaillerie, faisabilité d'intégrer des joints intumescents, contrôle des jeux entre les éléments,... et d'évaluer si, et dans quelle mesure ces ouvrages existants peuvent éventuellement être adaptés et/ou doublés. D'autres exemples prouvent, en effet, que l'on peut trouver des solutions permettant de conserver les éléments patrimoniaux tout en respectant les performances à atteindre en matière de sécurité-incendie. Sous réserve de l'approbation du SIAMU, d'autres mesures préventives pourraient être examinées en compensation du maintien des menuiseries. Si malgré tout, le remplacement des menuiseries de porte s'imposait, les portes existantes devraient rester conservées et/ou réutilisées in situ et les portes de remplacement devraient être réalisées en respectant autant que possible les caractéristiques et le mode constructif des ouvrages existants.(nb : la CRMS souligne qu'il est difficile de se prononcer sur ce point sans connaître la position du SIAMU sur ces interventions)
- Les finitions d'origine des planchers du second et troisième étage seront démontées et remplacées sur le nouveau complexe RF. Les plinthes et autres éléments d'origine seront également démontés et remplacés ;
- Les menuiseries existantes d'origine compartimentant les espaces devront être conservées et restaurées. Par ailleurs la division des vitrages avec des petits bois sera maintenue ;

- Le WC du niveau +1 ne sera pas implanté afin que ce dernier n'impacte pas la volumétrie des espaces. La facilité d'accessibilité aux autres étages permet d'accéder aux espaces sanitaires de ces derniers rendant l'absence de sanitaires au +1 non préjudiciable ;
- L'enduit sur isolant en façade arrière sera un enduit lisse comme tout comme l'enduit existant ;
- Si elle ne remet pas en question son avis sur l'installation d'un ascenseur, la CRMS fait remarquer que la présence de ce dernier ne permet pas une accessibilité pour PMR, notamment dû à la présence de marches d'escaliers pour y avoir accès ;

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c. à BUP-DPC : [cjacques@urban.brussels](mailto:cjacques@urban.brussels); [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels); [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels)  
BUP-DU : [dgustin@urban.brussels](mailto:dgustin@urban.brussels); [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ;  
SCRMS : [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)