



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 : 2043-0256/10/2019-409 PR (corr. DPC : I. Segura)

Réf. CRMS : GM/BXL20150_668_PREAL_Jean_Jacobs_17

Annexe: /

Bruxelles, le 18/02/2021

Objet : BRUXELLES. Place Jean Jacobs 17. Restauration générale et reconversion en bureaux.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 29/01/2021, nous vous communiquons l'avis formulé par notre Assemblée en sa séance du 03/02/2021.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 classe comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles sis place Jean Jacobs n°s 1-3, 5, 7, 9, 11-13, 15, 17 à Bruxelles, ainsi que les parties intérieures suivantes : (...) n°17 : la cage d'escalier et le vestiaire du premier entresol (...).

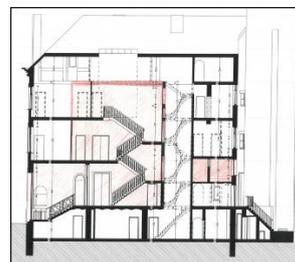


Photo aérienne, vue sur la maison classée et coupe indiquant les parties intérieures classées en rouge – images extraites du dossier de demande

Le projet sur lequel la CRMS est interrogée préalablement à l'introduction d'une demande de permis porte sur la réaffectation d'une maison construite en 1894-96 par l'architecte Jules Brunfaut comme habitation personnelle et cabinet de l'avocat Antoine Vanderborgh. L'objectif du projet est de réaffecter l'immeuble en bureaux pour y installer 'la Maison de l'Avocat', un lieu d'accueil et de coworking qui constituera la 'vitrine' de l'Ordre français des Avocats du Barreau de Bruxelles. Le projet comprend d'une part la restauration dans les règles de l'art des parties classées ainsi que de certains espaces non protégés et, d'autre part, des interventions nécessaires pour répondre aux exigences actuelles en termes d'accessibilité, de sécurité, d'utilisation et de confort. Le dossier soumis pour avis préalable est très bien documenté et s'appuie déjà sur une série d'études préalables approfondies. D'autres études sont en cours.

De manière générale, la CRMS se réjouit de la qualité du dossier et des efforts qu'on propose de consentir pour restaurer et valoriser le bien. Les travaux proposés sont généralement respectueux de la qualité architecturale et esthétique des lieux. Le projet de la 'Maison de l'Avocat' permettra de rendre au bâtiment son prestige d'origine et renoue avec l'identité du lieu, conçu à l'origine pour un avocat. Son implantation à deux pas du Palais de Justice en fait par ailleurs un lieu idéal pour accueillir des activités et des événements en lien avec le métier d'avocat.

1/6

Pour toutes ces raisons, CRMS se réjouit du projet et l'encourage. Elle soutient la demande de changement d'affectation en bureaux du bien - repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS - car ce changement permettra de faire fonctionner l'immeuble comme une seule entité et de préserver, outre l'intégralité des parties classées, également la qualité spatiale et une grande partie des intérieurs et des décors d'origine, aussi dans les parties non protégées du bien.

Pour ce qui concerne les différents travaux prévus, la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes :

PARTIES CLASSEES

Façades à rue et toiture

- Les travaux de restauration prévus se fondent sur une méthodologie et des protocoles adéquats qui garantissent d'intervenir dans les règles de l'art. A ce stade-ci, les propositions formulées dans le cadre de la restauration à proprement parler des façades et toitures n'appellent pas de remarques de fond. La CRMS encourage l'option de remplacer les éléments qui ne sont pas d'origine et peu valorisants pour l'ensemble tels que le revêtement en ardoises artificielles de la toiture (qui seront remplacées par des ardoises naturelles), la suppression des lucarnes (non originelles) et leur remplacement par des verrières s'intégrant dans le pan de la toiture et le remplacement des menuiseries sans intérêt (en PVC) par des copies des modèles d'origine.

Pour les menuiseries extérieures, la question des vitrages (maintien du simple vitrage dans les châssis d'origine / placement d'un verre feuilleté dans les châssis restitués) mérite une étude plus approfondie. En tout état de cause, il conviendrait de garantir l'unité visuelle de l'ensemble des vitrages. A noter aussi que le rapport préliminaire de faisabilité en techniques spéciales évoque d'éventuels risques de surchauffe en été et recommande de placer des stores extérieurs ou des vitrages solaires afin de réduire les besoins de climatisation. La CRMS signale d'ores et déjà que de tels dispositifs sont difficilement compatibles avec la valorisation des façades classées. Ce point devra être clarifié lors de la demande de permis.

En ce qui concerne les menuiseries et les ferronneries extérieures, la proposition de retourner aux finitions et teintes d'origine est très positive. Dans ce cadre, les sondages stratigraphiques devraient cependant être réalisés dès la phase préalable si les ouvrages sont « facilement » accessibles (au lieu des simples contrôles en cours de chantier). Ces sondages devraient aussi permettre de documenter si les châssis à guillotine du rez-de-chaussée (d'origine?) étaient effectivement vernis ou plutôt destinés à être peints. Des endroits plus difficilement accessibles, comme la corniche, pourraient en revanche être étudiés en phase de chantier, après la mise en place des échafaudages.

En ce qui concerne les interventions plus conséquentes sur les façades et toitures classées, la CRMS se prononce comme suit :

- Le projet prévoit la transformation de la travée de gauche de la façade qui longe le boulevard Waterloo pour créer une baie servant à la fois d'accès PMR et de sortie de secours. La travée concernée, issue d'une campagne de transformation ultérieure (1924), présente un traitement légèrement différent du reste de la façade tout en s'intégrant bien dans l'ensemble. A noter également qu'il s'agit de l'endroit où la différence de niveau entre le trottoir et le sous-sol est la plus réduite.



Dessin d'ambiance du nouvel accès PMR/sortie de secours et photo de la 'travée martyre' existante – documents extraits du dossier de demande

La CRMS accepte le principe de la création de ce nouvel accès et approuve le choix de son implantation dans cette 'travée martyre'. Elle estime cependant que l'intervention proposée, telle que dessinée n'est pas satisfaisante et rentrerait trop en concurrence avec la façade. La CRMS demande de poursuivre l'étude sur cette nouvelle baie, ses proportions et ses dimensions ainsi que sur l'aspect de la composition de la menuiserie qui devrait l'équiper tout en exprimant davantage le caractère secondaire de cette nouvelle entrée.

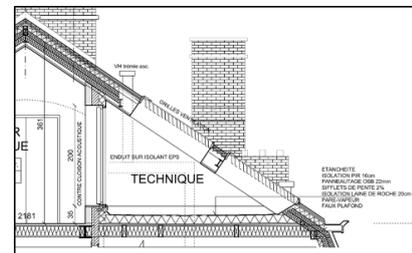


A l'intérieur, la création du nouvel accès nécessite un réaménagement important qui, bien que situé dans les parties non classées, serait visible à travers la nouvelle baie. La proposition actuelle consiste à démolir une partie du plancher sur voussettes du bel-étage pour créer une double hauteur. Le lien entre sous-sol et bel-étage se fera via un podium intégrant quelques marches et une plateforme élévatrice PMR. L'intervention s'accompagnerait d'une ouverture visuelle sur le bel-étage, fermée par une cloison vitrée placée en diagonale qui serait visible à travers la nouvelle baie.

Bien que le principe de l'intervention puisse être accepté, la CRMS estime que la manière dont elle est conçue dans le projet n'est pas satisfaisante et n'est pas en adéquation avec le caractère des lieux (par exemple : l'introduction d'un axe diagonal peu congru par rapport à l'organisation spatiale des pièces existantes et l'ouverture peu fonctionnelle du nouveau hall sur l'espace de coworking au sous-sol). Dès lors, il convient de poursuivre l'étude sur cet aménagement tout en misant sur un dialogue plus harmonieux entre l'intervention contemporaine, les éléments patrimoniaux et les caractéristiques spatiales des lieux.

- En toiture, le projet impliquerait l'intégration de nouveaux dispositifs, à savoir le volume lié au placement d'un ascenseur et l'implantation de grilles de ventilation. Il semble que ces éléments auraient un impact limité et ne seraient pas ou très peu visibles depuis l'espace public. Si la CRMS estime que ces nouveaux dispositifs en toiture sont acceptables et peut en accepter le principe, elle demande toutefois de les documenter davantage dans la demande de permis tout en réduisant dans la mesure du possible les dimensions et l'impact.

Le principe de l'isolation par l'intérieur de la toiture peut également être admis. Il convient cependant de détailler cette intervention et d'en évaluer précisément l'impact sur la charpente dont la restauration est également prévue par le projet.



Intérieur



Cage d'escalier classée – photo extraite du dossier de demande

En ce qui concerne les parties classées de l'intérieur, la restauration dans les règles de l'art des espaces est prévue. La **cage d'escalier** sera entièrement restaurée dans les règles de l'art, tant pour les revêtements de l'escalier, les revêtements des murs et des plafonds ainsi que les menuiseries munies de vitraux. La CRMS encourage cette démarche tout comme celle de restituer les couleurs d'origine et le décor peint aux pochoirs des murs. La cage d'escalier constitue en effet un véritable écrin, une œuvre totale où chaque élément de décor et de finition contribue à sa qualité et où la lumière, tempérée par les vitraux colorés, contribue pleinement à son atmosphère intimiste.

En ce qui concerne les modifications projetées dans la cage d'escalier, la CRMS se prononce comme suit :

- nouvelle cloison du palier du 2^e étage : la CRMS souscrit au remplacement de la cloison existante qui n'est pas d'origine et au principe de placer une nouvelle cloison fixe à l'emplacement de la cloison d'origine (disparue). Telle que dessinée, cette cloison serait entièrement vitrée (châssis métallique ou en

bois?) et présenterait un aspect pleinement contemporain. La CRMS ne souscrit pas à l'aspect de la nouvelle cloison qui relierait visuellement la cage d'escalier à la pièce attenante et constituerait de ce fait une rupture avec le caractère intimiste de la cage d'escalier. Elle demande de la réétudier de manière à s'intégrer davantage dans le langage architectural et la scénographie de la cage d'escalier, en misant sur une certaine continuité des matériaux et des types de menuiseries et sans créer de lien visuel entre la cage d'escalier et la pièce à côté. Elle préconise aussi d'équiper la cloison de vitrages translucides, qui suivent la logique des vitraux d'origine et filtrent la lumière. Faire pénétrer une lumière trop intense pourrait en effet porter atteinte à l'atmosphère intimiste de la cage d'escalier.



*Nouvelle cloison +2 – dessin d'ambiance
extrait du dossier de demande*

- nouveau contre-lanterneau : dès l'origine, la cage d'escalier était éclairée par une prise de lumière zénithale à travers un lanterneau situé dans le plancher des combles. Le lanterneau d'origine a disparu et a été remplacé par un plancher en pavés de verre. Le projet propose de remplacer ce plancher par une nouvelle dalle de sol en verre martelé ou opalin au niveau du sol des combles et un contre-lanterneau suspendu au niveau du plafond de la cage d'escalier. La CRMS estime que la proposition actuelle n'est pas convaincante et demande de poursuivre l'étude sur l'aspect dispositif. Tout comme pour la nouvelle cloison, elle demande de s'inscrire davantage dans la continuité des caractéristiques stylistiques de la cage d'escalier d'origine et de concevoir cet élément de manière à assurer sa bonne intégration dans cet ensemble.

En ce qui concerne la cage d'escalier, la CRMS attire par ailleurs l'attention sur le fait que les exigences en matière de sécurité d'incendie et de compartimentage ne pourraient pas avoir d'impact défavorable ou porter atteinte à son aspect. Ce point devra être documenté et clarifié dans la demande de permis. Il conviendrait de s'assurer avec le SIAMU que le compartimentage n'induirait pas des contraintes pénalisantes pour les menuiseries et notamment celle de la cage d'escalier.

A noter également que les vitraux qui se situent du côté de l'ancien escalier de service (qui est voué à la démolition - cf. infra), pourraient être rétro-éclairés afin de pouvoir continuer à jouer leur rôle dans l'ensemble. Ce point doit encore être étudié de manière à bien maîtriser cet éclairage; les détails de sa mise en œuvre seront documentés dans le projet définitif.

Concernant le **cabinet de toilette du 1er entresol**, la CRMS demande la restauration de son décor (y compris, si possible, la porte vers la trémie de l'escalier de service dans laquelle sera implanté l'ascenseur – cf. infra). Elle préconise d'y conserver un WC et demande de revoir la conception du nouvel escalier de secours pour que la baie de la fenêtre sur cour reste dégagée.

PARTIES NON CLASSEES

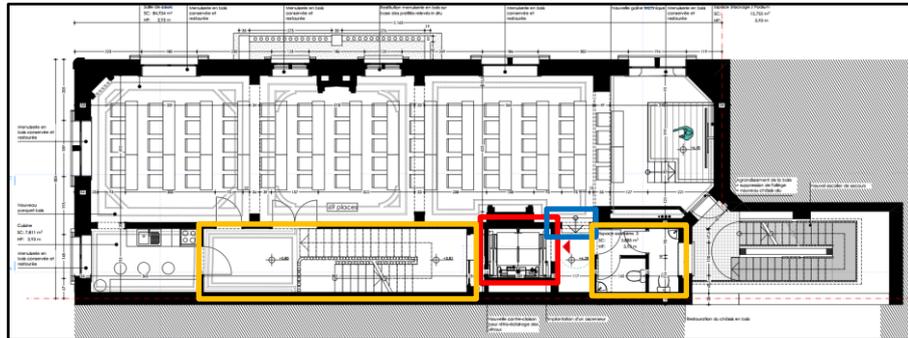
Façade sur cour

La CRMS souscrit à l'installation d'un escalier de secours dans la cour et la modification en porte des 3 baies de fenêtres des niveaux +1, +2 et +3 qui accompagne cette intervention. Elle demande cependant d'adapter cet escalier à la hauteur de la baie de la fenêtre du cabinet de toilette du 1er entresol pour que celle-ci reste dégagée. Dans la mesure du possible, elle demande aussi de conserver et restaurer les linteaux métalliques à décoration florale des niveaux +1 et +2.

Intérieur

De manière générale, le projet permet de conserver les caractéristiques spatiales de la maison ainsi qu'une bonne partie des éléments de décor relevant d'un intérêt patrimonial (sols en mosaïques, menuiseries, ...). La CRMS se réjouit de cette approche respectueuse du patrimoine qui inclut par ailleurs aussi la restauration complète de certaines pièces non classées (à savoir l'antichambre d'origine au sous-sol et l'office du bel-étage) et en félicite le demandeur.

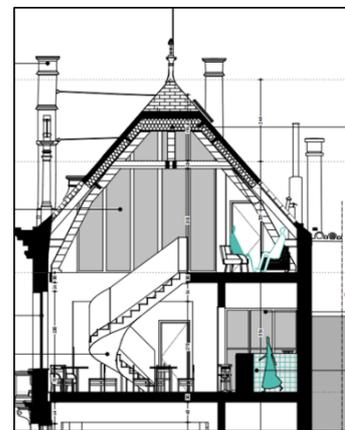
- La principale intervention dans les parties non classées de la maison consiste en l'implantation d'un ascenseur dans la trémie de l'escalier de service. L'ascenseur permettra de rendre l'ensemble de l'immeuble accessible aux PMR au bâtiment (via la nouvelle sortie de secours aménagée en façade sur le boulevard de Waterloo) mis à part le niveau +1 où il restera une différence de niveau de 3 marches entre l'ascenseur et la grande salle de cours. L'alternative avancée par les auteurs de projet pour également rendre le niveau +1 accessible aux PMR serait d'abaisser le niveau du plafond du cabinet de toilette classé de l'entresol. Cette proposition ne peut toutefois être admise d'un point de vue patrimonial.



Situation projetée du +1 avec en rouge le nouvel ascenseur, en bleu les marches entre le palier d'ascenseur et la salle de cours et en orange les espaces classés – plan extrait du dossier de demande.

Bien qu'il s'agit d'une intervention fort impactante nécessitant la démolition de l'escalier de service d'origine, la CRMS ne s'oppose pas à l'implantation du nouvel ascenseur à cet endroit car il s'agit de l'implantation la moins dommageable et la plus cohérente par rapport à l'organisation spatiale de la maison. Elle demande cependant de poursuivre la réflexion pour rendre également accessible PMR le niveau +1 (tout en conservant le cabinet de toilette classé du 1er entresol). Éventuellement, un dispositif amovible pourrait être envisagé pour permettre de franchir la différence de niveau entre l'ascenseur et la salle de cours.

- Le projet prévoit l'aménagement aux niveaux +2 et +3 d'un espace bar présentant une double hauteur et impliquant l'ouverture d'une partie du plancher du +2 et le placement d'un nouvel escalier métallique vers une mezzanine. Cet aménagement nécessite aussi l'évacuation au +2 de la cloison en maçonnerie entre le futur bar et sa salle et, au niveau +3 du mur entre la partie haute de la salle et la salle de conférence ainsi que la mise en place d'une cloison vitrée entre ces deux espaces. La CRMS souscrit à cet aménagement pour autant que la stabilité générale ne soit pas mise en péril, notamment en conservant les tirants qui se trouvent dans l'épaisseur du plancher (niveau +3).



Extrait du dossier

Stabilité

Outre la remarque sur les tirants à conserver (voir ci-dessus), la CRMS attire l'attention sur les points suivants qui concernent la stabilité du bien :

- le rapport préliminaire de stabilité conclut à un bon état de conservation de la charpente. Quelques renforts sont à prévoir pour pallier les manipulations effectuées depuis la construction de la maison. Des remplacements ponctuels et limités sont prévus (sablrière, pied de chevrons). Un chevêtre doit être mis en place au niveau de la sortie de la cage d'ascenseur en toiture. La Commission souscrit à ces propositions qui devront être détaillées dans la demande de permis.

- Selon le même rapport, il pourrait s'avérer nécessaire de réaliser de nouveaux asselets d'angle pour mieux répartir les charges au niveau des colonnes en maçonnerie qui supportent les poutrelles métalliques (poutrelles des grandes baies entre les pièces en enfilade côté boulevard, au bel-étage et au niveau +1). Les asselets projetés seraient réalisés en béton en L sur la face intérieure du mur de la façade

classée sur le boulevard et également au niveau d'un des murs de la cage d'escalier (mais du côté des pièces en enfilade et non de la cage d'escalier).

La CRMS ne s'oppose pas à ces interventions pour autant qu'elles n'impliquent aucune intervention destructrice au niveau du parement en pierre naturelle de la façade classée sur le boulevard et au niveau du décor de la cage d'escalier.

Pour conclure, la CRMS est favorable au projet et félicite le maître de l'ouvrage et ses équipes. Elle demande cependant de poursuivre l'étude en fonction des remarques et des questions formulées dans le présent avis pour le faire évoluer positivement en vue de l'introduction de la demande de permis.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : isegura@urban.brussels; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; gmeyfroots@urban.brussels