



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC : I. SEGURA)

Réf. NOVA : 2043-0256/10/2019-409PR
(corr. DU : D. GUSTIN, J. NANNETTI)

Réf. CRMS : GM/BXL20150_687_PUN_Jean_Jacobs_17
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 21/03/2022

Objet : BRUXELLES. Place Jean Jacobs 17. Modifier l'affectation de logement en bureau, restauration et transformation. Demande de permis unique.

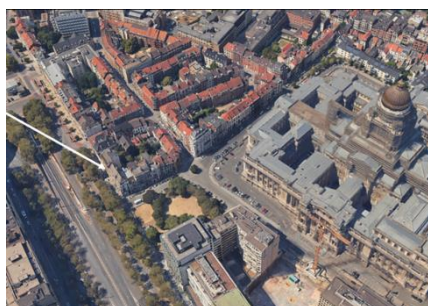
Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 21/02/2022, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 16/03/2022.

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 des parties intérieures. Pour l'immeuble d'angle sis au n°17 à Bruxelles, sont classées : les façades à rue et la toiture, et à l'intérieur :

- le vestibule du rez-de-chaussée (hall d'entrée) et son prolongement au sous-sol ;
- la cage d'escalier principale du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage ;
- le cabinet de toilette situé au premier entresol.



La maison concernée par la demande, située au n° 17 de la place Jacobs, constitue une imposante maison d'angle formant la transition entre la place et le boulevard de Waterloo. Il s'agit d'une maison de maître de style éclectique construite en 1894 par l'architecte Jules Brunfaut comme habitation personnelle et cabinet de l'avocat Antoine Vanderborgh.

Le projet comprend d'une part la restauration dans les règles de l'art des parties classées de l'immeuble 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. Il se fonde sur des études préalables complètes et approfondies. Les travaux sont généralement respectueux de la qualité architecturale et esthétique des lieux.

Le dossier a déjà fait l'objet d'un avis de principe favorable sous conditions émis par la CRMS en séance du 03/02/2021(https://crms.brussels/sites/default/files/avis/668/BXL20150_668_PREAL_Jean_Jacobs_17.pdf). Dans cet avis, la CRMS souscrivait au changement d'affectation en bureaux du bien et validait les interventions principales du projet :

- la création d'une entrée secondaire en façade latérale à rue (pour accès PMR et sortie de secours) ;
- la construction d'un escalier de secours extérieur dans la cour, en intérieur d'îlot ;
- l'implantation d'un ascenseur dans la trémie de l'escalier de service.

La CRMS demandait par ailleurs de poursuivre l'étude sur plusieurs points, notamment :

- le choix des vitrages pour les menuiseries extérieures ;
- le dessin de la nouvelle baie de l'entrée secondaire et de sa menuiserie, côté boulevard de Waterloo ;
- l'aménagement intérieur qui accompagne la création de cette nouvelle entrée ;
- l'aspect de la nouvelle cloison du 2^{ème} étage, donnant sur la cage d'escalier ;
- le dispositif du nouveau contre-lanterneau qui surplombe la cage d'escalier ;
- les interventions relatives à la sécurité-incendie ;
- la conception de l'escalier de secours ;
- l'accessibilité du 2^{ème} étage pour les PMR.

La demande de permis unique introduit des réponses aux questions/remarques posées par la CRMS dans son avis de principe et le dossier a été complété avec les plans détaillés, les dessins de détail et la description des travaux.

Avis

La CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions sur le projet. Elle se réjouit des efforts consentis pour restaurer le bâtiment dans son ensemble à la hauteur 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 de renouer avec l'identité du lieu, conçu à l'origine par Jules Brunfaut pour un avocat. Dans ce cadre, la Commission confirme son accord sur le changement d'affectation et l'occupation de l'ensemble du bâtiment 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, également dans les parties non protégées du bien.

Sauf pour certains aspects, la CRMS estime que les réponses apportées aux questions posées au stade de l'avis de principe sont généralement satisfaisantes. Certaines interventions méritent cependant encore d'être améliorées ou revues afin de les rendre plus cohérentes par rapport à l'architecture d'origine. Le projet ayant été conçu à partir d'un objectif de conservation, restauration et restitution maximales du caractère d'origine des lieux plutôt que d'une volonté de marquer de manière plus explicite l'ensemble des interventions contemporaines, la CRMS demande privilégier davantage l'intégration des nouveaux éléments à l'architecture existante, en misant sur la cohérence des matériaux, et la logique de la typologie des éléments anciens.

Concrètement, la CRMS conditionne son avis favorable aux conditions suivantes :

Parties classées :

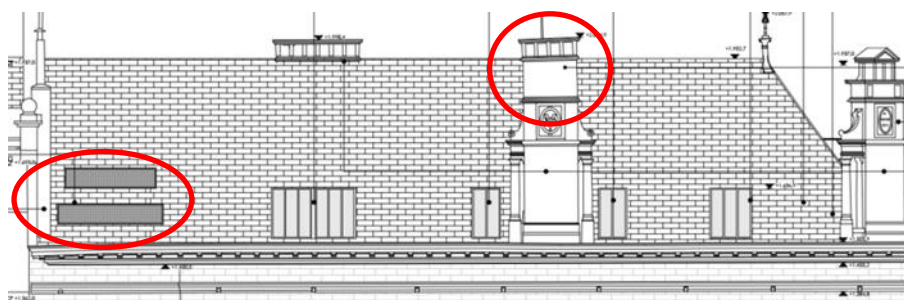
- Les **façades** sont restaurées dans les règles de l'art tout. Dans ce cadre la CRMS encourage le remplacement des châssis en PVC par des nouveaux châssis en bois dont l'aspect extérieur est identique à celui des châssis d'origine (à restaurer quant à eux). Elle comprend le souhait d'améliorer la performance de ces châssis et de leur vitrage. Dans un souci d'uniformité, elle préconise cependant d'équiper l'ensemble des châssis du même type vitrage. Un échantillon / prototype sera soumis à la DPC pour approbation préalable.

Quant au nouvel accès PMR, la CRMS confirme son accord sur la création de cet accès en modifiant la travée située à l'extrémité de la façade latérale (travée pas d'origine, rajoutée en 1924). Dans son avis de principe, elle avait demandé *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*. La nouvelle proposition est cependant comparable à celle de l'avant-projet. Dans une logique de meilleure intégration de cette intervention ponctuelle, la CRMS demande de réorienter la proposition et d'opter pour une porte en bois s'inscrivant davantage dans la typologie de l'immeuble et de ses menuiseries d'origine. Une nouvelle proposition en ce sens sera soumise pour approbation à la DPC.



Nouvel accès PMR – image extr. du dossier de demande

- En ce qui concerne les interventions en **toiture**, la CRMS y souscrit globalement (remplacement des lucarnes qui ne sont pas d'origine par des fenêtres de toitures type Cast, remplacement des ardoises artificielles par des naturelles, isolation par intérieur, restauration charpente...). Elle demande cependant de préciser les points suivants :
 - intégration des grilles de ventilation dans le pente de la toiture : la fonctionnalité de ces dispositifs doit être davantage documentée et motivée, tout comme leur intégration dans la toiture;
 - sur les élévations de la toiture, la cheminée semble 'pencher' : cette situation est-elle le résultat d'un problème de stabilité? Ne nécessite-t-elle, dans ce cas, pas une intervention plus importante pour y remédier? Le cas échéant, ce problème devra être résolu en concertation avec la DPC.



Toiture – situation projetée – extr. du dossier de demande

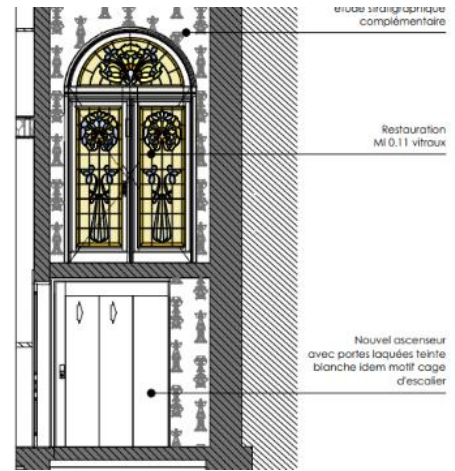
- La **cage d'escalier principale** sera entièrement restaurée dans les règles de l'art et ses décors au pochoir restitués. L'escalier de service (non classé) sera quant à lui remplacé par un petit ascenseur, intervention qui a déjà fait l'objet d'un accord de la CRMS. La nouvelle trémie est aménagée en retrait de la cage d'escalier principale classée, pour limiter l'impact sur ses décors. Aux étages, la

présence de l'ascenseur sera totalement invisible depuis l'escalier principal. Au niveau du rez-de-chaussée, l'intégration de l'ascenseur aux décors est plus impactante. La porte d'origine vers l'escalier de service et l'office est évacuée et la baie agrandie et munie d'un encadrement en bois sans chambranle raccordé à la cage l'ascenseur. Au sol, la mosaïque qui orne le rez-de-chaussée de la cage d'escalier est prolongée jusqu'à l'ascenseur.

L'ascenseur serait accessible par des portes métalliques laquées de teinte blanche.



Vue de l'escalier principal depuis le hall (au fond, porte vers escalier de service et office)



Projet ascenseur (élévation rez)- extr. du dossier de demande

La CRMS demande d'améliorer l'intégration de l'ascenseur au rez-de-chaussée et préconise à cette fin de mettre en œuvre une finition plus adéquate des portes d'ascenseur, par ex. du placage bois. Une proposition en ce sens sera soumise pour approbation préalable à la DPC. Le même effort d'intégration des portes d'ascenseur devrait par ailleurs être effectué au niveau du 1^e entresol (porte d'ascenseur) donnant vers le cabinet de toilette classé.

En ce qui concerne le cabinet de toilette, les dispositions d'origine doivent être davantage étudiées (études stratigraphiques des finitions) et le décor d'origine au maximum conservé et restauré (y compris le monte-charge existant).



Nouvelle cloison +2 - Image extr. du dossier de demande

Au 2^e étage, le traitement architectural de la nouvelle cloison a été revu selon les recommandations formulées par la CRMS dans son avis de principe. Il s'agirait d'une menuiserie en bois équipée d'un vitrage translucide. La CRMS souscrit à la nouvelle proposition tout en demandant d'équiper l'imposte également du même type de vitrage et pas d'un vitrage clair. Un échantillon du nouveau vitrage sera soumis à la DPC pour approbation préalable.

Pour ce qui est du nouveau contre-lanterneau dans la cage d'escalier, la CRMS réitère sa demande d'inscrire davantage ce nouveau dispositif dans la continuité des caractéristiques stylistiques de la cage d'escalier d'origine, et ce tant au niveau des matériaux à mettre en œuvre qu'au niveau de sa typologie. Comme pour les autres interventions contemporaines elle préconise de veiller à une meilleure intégration, par exemple en réalisant sa structure en bois et en s'inspirant de la typologie des contre-lanterneaux typique pour cette époque et ce style. Le nouveau contre-lanterneau doit en tout état de cause être placé dans le plan du plafond (et ne pas être conçu comme un caisson sortant du plan du plafond). La nouvelle proposition sera soumise à la DPC pour approbation préalable.

Parties non-protégées :

La CRMS apprécie la mise en valeur et de la restauration de plusieurs espaces non protégés, restés particulièrement authentiques (comme l'antichambre d'origine au sous-sol et l'office du bel-étage). Elle encourage ce même investissement pour préserver davantage les éléments d'origine de certaines pièces, par exemple:

- au bel-étage : l'armoire dans la 1^{ère} pièce de l'enfilade, côté place Jean Jacobs; les encadrements en bois mouluré des baies ;
- au 1^{er} étage : les manteaux des cheminées ;
- au 2^e étage : les manteaux de cheminée des deux premières pièces de l'enfilade et les colonnes doriques agrémentant la baie entre la 1^{ère} et la 2^e pièce.

La CRMS demande de poursuivre l'étude pour rendre le niveau +1 accessible au PMR. Un dispositif amovible pour franchir les trois marches existantes ne pourrait-il pas être envisagé?

La Commission confirme son accord sur l'installation d'un escalier de secours dans la cour et la modification des baies de la façade arrière que cela implique. Elle s'interroge cependant sur :

- la possibilité de sortir au niveau de l'entresol (cabinet de toilette) par la fenêtre pour rejoindre l'escalier de secours si un incendie se déclare et si l'ascenseur se met en sécurité ?
- l'impact éventuel de l'escalier de secours sur les implantations des descentes d'eau pluviales.

Enfin, la CRMS demande de s'assurer que le compartimentage RF n'aura pas d'impact sur les parties classées. Il en va de même pour l'intégration des techniques spéciales, dont l'intégration aux parties classées devrait être davantage documentée (par ex. intégration des grilles de ventilation en toiture).

Elle prend aussi bonne note du fait qu'une mise en lumière des façades et de certains éléments patrimoniaux (contre-lanterneau, vitraux de la cage d'escalier) est envisagée. Ce volet du projet n'est cependant pas encore détaillé et sera confié à un bureau d'études spécialisé. Le projet devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. DE BOGER
Vice-Président

c.c. à : isegura@urban.brussels ; dgustin@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels