

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 10/03/2026

N/Réf. :	BXL22971_755_PUN	BRUXELLES. Rue Jacques Jordaens, 22 (arch. Jean MAELSCHALCK
Gest. :	AA/AT	– 1901)
V/Réf. :	2043-0974/01/2024-537PR	(= zone de protection de l'Hôtel de Brouckère / Inventaire)
Corr DPC:	Anne TOTELIN	PERMIS UNIQUE: rénover une maison unifamiliale
NOVA :	04/PFU/2002901	Demande de BUP – DPC du : 17/02/2026

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 17/02/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 25/02/2026, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/01/2025 a classé comme monument certaines parties de l'ancienne Maison Jacops sise rue Jacques Jordaens, 22 à Bruxelles.

Les parties concernées par la protection sont la façade avant ainsi que, à l'intérieur, le vestibule, le hall, la cage d'escalier, l'entresol, le bel étage, le premier étage et la partie des sous-sol reprenant les châssis d'origine de la cour anglaise de l'ancienne Maison Jacops.

Historique et description du bien

Tracée par V. Besme dans le quartier Tenbosch dès 1864, la rue Jacques Jordaens est caractérisée par ses maisons éclectiques de grande qualité. La maison bourgeoise du n° 22 a été construite en 1901 par l'architecte Jean Maelschalck, enseignant à l'école industrielle et professionnelle de St-Gilles. Ce dernier a réalisé de nombreux bâtiments éclectiques, mêlant influences Néo-Renaissance flamande, Néoclassique et Art Nouveau. Auteur de recueils de menuiserie, il accordait une attention particulière aux détails du second œuvre.

Cette maison éclectique, ponctuée de touches Art Nouveau, se distingue par son état de conservation relativement remarquable. La façade principale, en briques blanches rehaussées de pierre bleue, présente une composition asymétrique, avec une logette en pierre à plan courbe surmontée d'une terrasse. Des sgraffites, réalisés entre 1990 et 2010 d'après des modèles anciens, décorent les tympans du deuxième étage. Certaines modifications sont toutefois visibles par rapport à l'élévation originale, notamment au niveau des impostes, de la porte d'entrée, de certains verres colorés et des châssis qui ne sont plus d'origine. La façade arrière, plus simple, conserve sa composition initiale, avec de grandes baies au sous-sol et au bel étage mettant en valeur la menuiserie et les vitraux. Une petite annexe, abritant cuisine et sanitaires, a été ajoutée sur la travée plus étroite à l'arrière en 1952.



L'intérieur s'organise selon un plan classique en enfilade sur trois pièces et témoigne d'une décoration riche et raffinée. Dès le vestibule et le hall, les sols en marbre et en mosaïque, les lambris, les impostes et verres décoratifs des portes, ainsi que les plafonds moulurés, révèlent un souci d'ornementation puisant dans différents courants artistiques. Au bel étage, l'enfilade salon - salle à manger - véranda est agrémentée de cheminées, lambris, stucs et colonnes en faux marbre, dans un esprit Louis XVI ou Néo-Renaissance flamande. Un plafond peint de style Art Nouveau surplombe la salle à manger, et certaines portes intérieures sont ornées de vitraux Art Nouveau. La cage d'escalier offre une scénographie notable grâce à ses menuiseries sur deux niveaux et ses vitraux.

À l'étage, le salon avant conserve des éléments décoratifs soignés : cheminée, murs lambrissés, plafond mouluré et portes vitrées séparant le bow-window de la pièce. Les deux pièces suivantes, également en enfilade, sont décorées de manière plus sobre. Le deuxième étage présente des plafonds moulurés et des cheminées centrales, tandis que les combles restent simples, à l'exception d'une porte au décor peint, probablement déplacée.

Au cours du XXe siècle, la maison a connu plusieurs transformations, illustrant l'évolution de ses usages : l'ajout de l'annexe cuisine en 1952, des aménagements intérieurs pour accueillir plusieurs ménages, puis, à la fin des années 1990, l'installation d'un institut culturel avec création de bibliothèques sur mesure, modification de certaines menuiseries et nouvelles finitions et renouvellement de la terrasse arrière.

Historique de la demande

Le bien a fait l'objet d'une précédente demande de permis (04/AFD/1927654), introduite le 28/12/2023 ayant pour objet : *diviser une maison unifamiliale en deux unités de logements, construire une annexe arrière, remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures par de nouveaux châssis en PVC de ton gris anthracite*. La CRMS n'avait pas été interrogée, le bien ne bénéficiant pas alors d'une mesure de protection. Le 11/06/2024 est entamée une suspension de la procédure susmentionnée, pour demande de classement, introduite par la Ville de Bruxelles et sur laquelle la CRMS a rendu l'avis suivant : [BXL22971 727 PROT Jacques Jordaens 22.pdf](#). Le classement est intervenu le 23/01/2025. Suite au classement, les demandeurs ont renoncé au projet initial, et ont introduit la présente demande de permis. Une partie des travaux consignés dans la présente demande ont par ailleurs été réalisés en infraction.

Analyse de la demande

Deux études ont été réalisées en amont de la demande de permis afin de documenter le projet et sont jointes à la demande. La première est une étude historique réalisée en janvier 2025 ; elle retrace l'évolution du bâti et identifie les éléments d'origine présentant un intérêt patrimonial. La deuxième est une étude stratigraphique et chromatique menée en mars 2025 : elle porte sur les menuiseries intérieures et extérieures ainsi que sur les éléments décoratifs, tels que les moulures, plafonds et balustres de l'escalier classé. Ces deux analyses mettent notamment en évidence les interventions effectuées à la fin des années 1990 lors de l'installation de l'institut culturel. Elles documentent, entre autres, les modifications apportées aux teintes de plusieurs finitions, tant intérieures qu'extérieures, comme la mise en peinture des liserés des châssis ainsi que l'application de teintes vertes, rouges et dorées sur plusieurs décors intérieurs.

La philosophie générale du projet consiste à entretenir les façades sans modifier leur apparence, à conserver et repeindre les châssis existants (pas d'origine) dans leurs teintes actuelles extérieures (régulières) sur la face extérieure. Sur la face intérieure, la teinte beige identifiée comme étant celle d'origine sera restituée. En façade à rue, les trois petits châssis du rez-de-jardin, contemporains, seront remplacés en aluminium noir. La porte d'entrée (pas d'origine) conservera également ses teintes, à l'exception des liserés dorés extérieurs, introduits dans les années 1990. Pour la façade arrière, tous les châssis seront conservés et remis en peinture selon les mêmes principes que pour la façade avant, avec suppression de la bichromie dorée du châssis de la cour anglaise.

À l'intérieur, le projet adopte une approche hybride. Il prévoit la restitution des teintes d'origine de certains décors et menuiseries (sur base des résultats de l'étude stratigraphique), le nettoyage de la fresque Art nouveau ornant le plafond du salon 2 du bel étage, ainsi que le comblement des lacunes dans les moulures. Lorsque la teinte d'origine identifiée est jugée trop foncée, une teinte beige est proposée. Il est aussi prévu la suppression d'éléments tardifs tels que la niche-alcôve au palier du premier étage et du dessus-de-porte sculpté dans le vestibule.

Par ailleurs, certaines interventions techniques ont été réalisées sans autorisation après le classement, notamment le passage de gaines et tuyaux dans les décors. Il s'agit donc là d'une demande de régularisation. Le projet prévoit toutefois un caisson de camouflage.

Avis

Les études stratigraphiques et historiques sont de grande qualité et très détaillées. Elles documentent l'histoire du bien, confirment sa valeur patrimoniale élevée, évaluent l'état de conservation de ses décors et identifient les modifications qui les ont affectés. Elles mettent notamment en évidence que de nombreuses teintes de finitions à l'intérieur – y compris dans les parties classées – datent des années 1990 : murs, plafonds et portes intérieures ont fait l'objet de repeints chargés, souvent bicolores et sans lien avec les tons d'origine. Elles relèvent également des interventions sans fondement historique, telles que le remplacement d'une porte intérieure par une niche-alcôve au palier du premier étage ou l'ajout d'un dessus-de-porte sculpté dans le vestibule, éléments dont la suppression est, à juste titre, prévue dans la demande.

Cependant, le niveau de détail atteint par ces deux études – correspondant à celui d'un dossier de restauration – ne se retrouve pas dans les autres documents du projet, malgré l'intention des demandeurs de renouer, au moins partiellement, avec les teintes d'origine, sauf lorsque celles-ci sont jugées trop foncées.

La compréhension du dossier est en outre rendue difficile par la présentation peu lisible des plans et documents graphiques, par l'absence de précisions quant aux interventions prévues et à leurs emprise : cahiers des charges, types de peintures, méthodes de décapage, détails, prescriptions techniques,

Les fiches d'inventaire, qui décrivent les interventions prévues partie classée par partie classée, illustrées par des photographies et localisées sur les plans avec comparaison entre l'état actuel et la situation projetée, présentent un caractère trop approximatif. À titre d'exemple, la restitution des moulures manquantes est simplement évoquée sans protocole précis, et aucune information n'est fournie quant aux types de peinture envisagés. Le caisson destiné à dissimuler le passage des câbles est représenté de manière sommaire en 3D, et les moulures visibles au niveau de la corniche sur la photographie de l'état actuel n'apparaissent plus sur la simulation de la situation projetée.

Il demeure donc difficile de se forger une vision d'ensemble des interventions prévues à l'intérieur, en raison de la manière dont les informations sont présentées dans le dossier. Des planches graphiques détaillant les couleurs prévues pour les différents éléments auraient aussi été nécessaires afin de permettre une évaluation plus aisée du résultat attendu.

Par ailleurs, des dommages importants ont été causés par la mise en place non autorisée de câblages et tuyaux, altérant de manière significative certains espaces intérieurs classés, notamment le vestibule. Ailleurs, l'impact de ces interventions ne peut être pleinement évalué faute de visibilité suffisante dans le dossier.

La CRMS prend néanmoins en considération les difficultés rencontrées par les nouveaux propriétaires, dans la mesure où le classement est intervenu après l'acquisition du bien, en cours de projet, ce qui a modifié la nature du dossier en cours de procédure, tant en termes d'investissement que de délais et de méthodologie, et ce afin de répondre aux exigences applicables à un bien classé.

La CRMS souhaite dès lors formuler un avis tenant compte de cette situation, tout en invitant toutefois à adopter une approche qui ne compromettra pas la conservation à long terme du bien et qui permettra, à terme et dans de meilleures conditions, la restitution et la (re)valorisation de certains décors.

Elle formule en conséquence un avis favorable assorti des conditions suivantes :

Condition générale

De manière générale, la philosophie d'intervention proposée peut être retenue dans ses grandes lignes. Toutefois, vu le manque de précisions dans le dossier et l'absence de garantie suffisante que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art, il conviendra :

- de s'associer à des artisans qualifiés pour les différentes interventions (nettoyage des fresques, restitution des moulures, des dorures, restauration des menuiseries extérieures, etc.) ;
- de permettre à la DPC d'assurer un suivi rapproché du chantier et de participer de manière anticipée à toutes les décisions ;
- de réaliser des essais par travée afin d'évaluer l'aspect global suite aux modifications de teintes. La stratigraphe ayant réalisé les études préalables devrait être associée au choix des teintes ;
- de faire valider par la DPC les essais de teintes et protocoles de restauration avant toute application.

Façades

- les teintes proposées pour les châssis (maintien des teintes licites à l'extérieur, restitution des teintes d'origine à l'intérieur) sont acceptées et cohérentes avec l'esthétique du bien, même s'il est dommage de ne pas privilégier un retour aux teintes d'origine des menuiseries anciennes ;
- la suppression des liserés dorés est favorablement accueillie ;
- les finitions de peinture mate systématiquement prévues à l'extérieur ne sont pas recommandées : il serait préférable d'adopter une finition satinée ;
- si l'état général des châssis est globalement satisfaisant et que le dossier indique que seules de légères interventions de restauration seront mises en œuvre, ces indications restent très succinctes, sans cahier des charges détaillé ni plans de détails : voir à cet égard les remarques générales sur le suivi nécessaire.

Intérieur (parties classées)

- Le principe de restituer les finitions d'origine, avec quelques exceptions, est évidemment louable, mais cette démarche doit être effectuée dans les règles de l'art. Les notes d'intention figurant sur les situations projetées illustrées de photos « avant » et « après » restent évasives quant aux options finalement retenues. La CRMS renvoie ici à la remarque générale et formule plusieurs conditions spécifiques :
 - L'étude stratigraphique a mis en évidence, dans le salon 03 du bel étage côté jardin, l'existence d'une très vaste fresque Art nouveau sous la peinture blanche, représentant un treillis de verdure avec des feuilles de clématites aux tons rosés couvrant les murs et le plafond (p. 27). Les demandeurs n'indiquent nulle part leurs intentions à ce sujet, alors que l'étude précise que « Bien que l'état de conservation soit moyen, ce décor semble intéressant et il serait préférable de le restaurer » (p. 49). La CRMS estime que cette fresque mérite d'être dégagée et restaurée, car elle est de grande qualité et d'une ampleur remarquable, conçue en lien avec la vue sur le jardin. Les travaux actuels ne pourront en aucun cas compromettre son dégagement ultérieur si celui-ci n'est pas réalisable à ce stade ;
 - Une note d'intention indique que « la fresque Art nouveau du plafond du salon 02 sera nettoyée et préservée », sans autre précision. Il est impératif que ces opérations soient réalisées avec le concours de restaurateurs qualifiés et sous le contrôle et l'approbation de la DPC ;
 - Il est indiqué que, pour le bel étage, « les couleurs d'origine seront reprises dans l'ensemble pour les boiseries, plafonds, portes et châssis, excepté lorsque la teinte d'origine est trop foncée (“bois vernis chêne foncé”), auquel cas elle sera remplacée par un beige RAL 9001 (...). Les moulures manquantes seront insérées à nouveau afin de garder une continuité visuelle ». Pour la CRMS, il n'est pas acceptable de remplacer par une teinte beige des éléments dont l'étude stratigraphique a démontré qu'ils étaient originellement en vernis chêne foncé ;
 - Pour les moulures, il convient de joindre des documents graphiques complets et lisibles et de s'engager à s'entourer de professionnels de la restauration, en particulier pour la restitution des parties manquantes ;

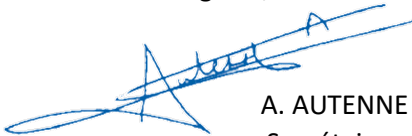
- Au niveau du palier de la cage d'escalier au premier étage, la photo C fait apparaître un soubassement en marbre blanc sous un pilastre cannelé, alors que la situation projetée fait disparaître ce soubassement sans justification. La CRMS ne peut souscrire à cette option.
- Dans tous les cas, aucun des travaux ne pourra compromettre le retour ou le dégagement des éléments identifiés dans l'étude.

Câblages

La CRMS déplore les interventions techniques invasives récemment opérées, ayant impacté murs et plafonds, dans le vestibule en tous les cas. Mais, le dossier ne permet ni de localiser avec précision ni de recenser de manière exhaustive l'ensemble du réseau. Il n'est pas non plus possible de déterminer si les décors moulurés situés à l'arrière ont été préservés, l'ensemble étant destiné à être dissimulé par des coffrages peints en blanc. Certaines moulures n'apparaissent plus sur les simulations de la situation projetée, ce qui n'est évidemment pas acceptable.

S'il paraît difficile d'exiger une remise intégrale à l'état d'origine au vu des interventions déjà réalisées, la CRMS demande la présentation d'un dossier de haute qualité pour le caisson destiné à atténuer au maximum les altérations effectuées, en respectant les jeux de moulures. Le niveau de détail du caisson, tel que présenté dans le dossier, n'est nullement satisfaisant. Elle demande aussi de compléter le dossier, avec l'accompagnement de la DPC, là où il n'est pas documenté, avec le même objectif de résultat.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be