

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction du Patrimoine Culturel

**Monsieur Thierry WAUTERS**

**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/07/2026

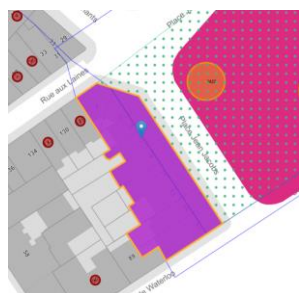
**N/Réf. :** BXL20874\_761\_PUN  
**Gest. :** KD/IS-PB  
**V/Réf. :** 2043-0256/18/2026-193PR  
**NOVA :** 04/PFU/2029092  
**Corr DPC:** Isabelle Segura  
Pierre BERNARD

**BRUXELLES. Place Jean Jacobs, 7 (arch. G. Peereboom - 1902)**  
(= place Jean Jacobs n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17 classé comme ensemble)  
**PERMIS UNIQUE :** modifier des baies et châssis  
**Demande de BUP – DPC du 12/06/2026**

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 12/06/2026, nous vous communiquons ***l'avis conforme suivant*** émis par notre Assemblée en sa séance du 24/06/2026, concernant la demande sous rubrique.



*Localisation © Brugis, façade comprise dans l'ensemble classé 1-17, place Jean Jacobs (© Google maps)*

**CONTEXTE**

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°s 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<sup>1</sup>.

Construit en 1902 sur les plans de l'architecte G. Peereboom, le bien présente un bon état de conservation général. Il se caractérise notamment par un pignon en profil de cloche couronnant la

<sup>1</sup> [https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/025\\_006.pdf](https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/025_006.pdf)

façade avant, réalisé en pierre blanche sur un soubassement en granit rouge et pierre bleue. La porte d'entrée, particulièrement soignée, est surmontée d'un auvent en bois. La partie supérieure de la façade comprend un oriel s'élevant jusqu'au deuxième étage, lui-même couronné d'un balcon en ferronnerie. L'ensemble est enrichi par la présence de consoles élégantes, de colonnettes et d'une allège ornée de sgraffites, qui contribuent à son raffinement.

Pour rappel, la CRMS a émis plusieurs avis préalables sur différents projets avant d'émettre un avis conforme favorable sous conditions sur la restauration du bien, son extension et le rehaussement de l'annexe arrière (voir avis du 20/12/2020<sup>2</sup>). Le permis d'urbanisme 04/PFU/1764270 délivré le 21/12/2022 autorise :

- l'affectation de l'immeuble en bureau au sous-sol et aux deux premiers niveaux, et en deux logements aux trois derniers niveaux ;
- l'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol au profit du bureau ;
- la rehausse du volume de l'annexe en vue de l'intégration d'un ascenseur ;
- la modification du versant arrière de la toiture.

Les travaux ont été entamés en octobre 2025 et sont actuellement suivis par un bureau d'architecture différent de celui ayant introduit la demande de permis. La présente demande porte sur des modifications que le demandeur souhaite mettre en œuvre en cours d'exécution.

## DEMANDE

### Remplacement des châssis de fenêtres en façade avant



*Situations de droit et projetée de l'élévation avant (extraits du dossier)*

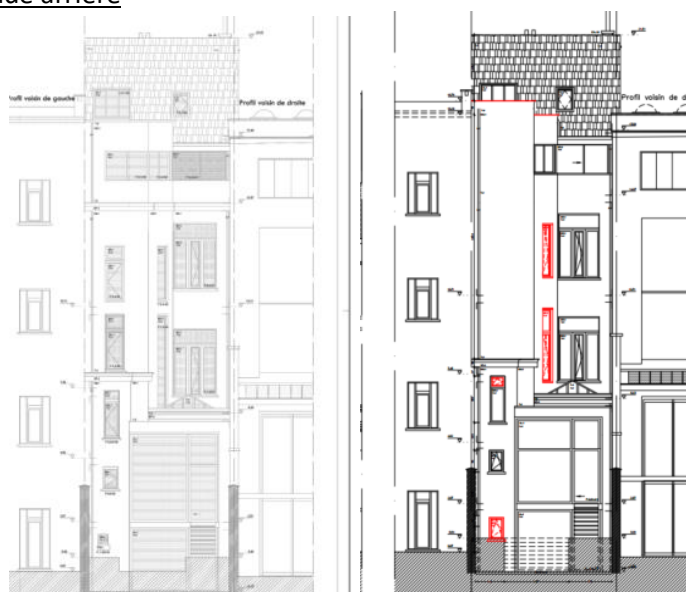
Le permis délivré autorise la restauration des châssis existants ainsi que le remplacement de leurs vitrages simples par des verres feuilletés. Ces châssis d'origine sont en chêne verni. La demande modificative porte sur leur remplacement par de nouveaux châssis présentés comme à l'identique. L'état des châssis est décrit comme fortement dégradé (altération du bois, déformations, problèmes d'étanchéité et de fonctionnement). Le nouvel auteur de projet reconnaît toutefois que leur restauration reste techniquement réalisable mais estime qu'elle ne permettrait pas d'atteindre des performances thermiques et acoustiques satisfaisantes. Il invoque également le manque supposé de durabilité d'une restauration et les coûts d'entretien qu'elle impliquerait. Le remplacement

<sup>2</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/666/BXL20874\\_666\\_PUN\\_Jacobs\\_7\\_10.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/666/BXL20874_666_PUN_Jacobs_7_10.pdf)

permettrait, selon lui, de garantir de meilleures performances et une plus grande longévité. Deux devis sont fournis pour les châssis de remplacement. Il s'agit de modèles industriels à triple frappe et joints, oscillo-battants, avec faux cintres appliqués : l'un en mÉRanti, l'autre en chêne lamellé-collé. Ces châssis reprennent l'aspect général des menuiseries existantes, tout en s'en écartant dans leurs détails.

**La CRMS émet un avis défavorable au remplacement des châssis existants qui sont d'origine, de qualité, et dont l'état permet d'être restauré tel que démontré dans le cahier des charges joint au projet précédent faisant l'objet du permis délivré en 2022, à l'exception de celui du dernier étage déjà remplacé, qui pourrait être refait en chêne. Elle encourage le demandeur à améliorer les performances des châssis d'origine via le remplacement éventuel des vitrages simples actuels par un vitrage double le plus mince possible (par exemple de type Fineo) et/ou par la pose éventuelle de joints, à soumettre à l'approbation préalable de la DPC. Pour certaines pièces, notamment au 2e étage, la pose d'un double châssis (châssis moderne de doublage placé à l'arrière du châssis ancien existant) pourrait également être une solution adéquate.**

#### Modifications en façade arrière



*Situations de droit et projetée de la façade arrière (extraits du dossier)*

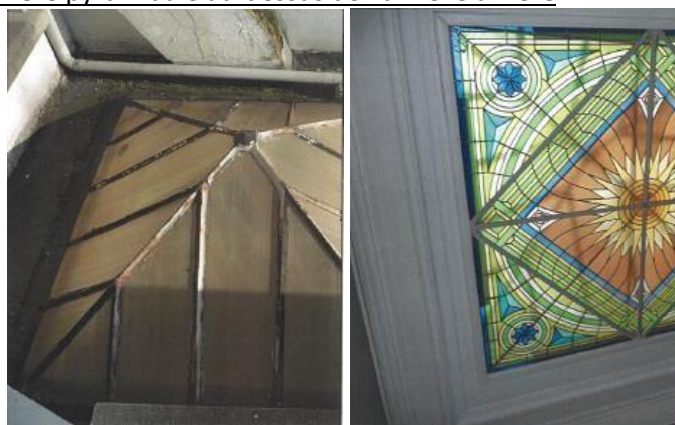
Le projet autorisé par le permis précédent prévoit des fenêtres ouvrant sur la nouvelle trémie d'ascenseur, maintenant ainsi l'aspect de la façade arrière d'origine. Le demandeur sollicite à présent la suppression de ces baies car elles seraient dépourvues de fonction et n'apporteraient aucun éclairage. Il demande également la suppression de la corniche, sans fonction à la suite de la surélévation autorisée.

**La CRMS émet un avis favorable sur la suppression des fenêtres ouvrant sur la trémie d'ascenseur à condition de maintenir une ou plusieurs baie(s) aveugle(s) en retrait afin de conserver la trace de la présence d'une travée à cet endroit. En revanche, elle s'oppose à la suppression de la corniche car elle contribue à préserver la typologie architecturale de la façade et à donner une lisibilité à la surélévation.**

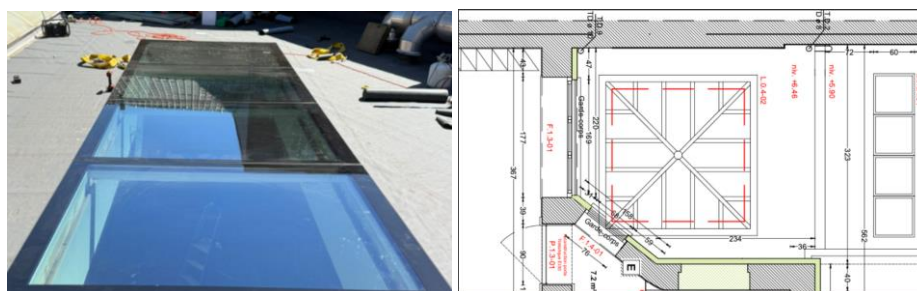
D'autres adaptations au permis délivré sont envisagées en façade arrière comme la suppression de quatre verrières (en raison de leur complexité de mise en œuvre, des contraintes structurelles et de leur coût, leur apport de lumière étant jugé non indispensable au regard des ouvertures existantes), l'ajustement de la terrasse et des accès au jardin (pour répondre à des contraintes de stabilité des murs mitoyens et intégrer une citerne d'eau de pluie conforme aux normes), la rehausse partielle de la toiture de la cage d'ascenseur (imposée par des exigences techniques et de sécurité), l'installation de panneaux solaires, etc.

**La CRMS ne s'oppose pas à ces modifications car elles n'ont pas d'impact sur la valeur patrimoniale du bien et ne sont pas visibles depuis l'espace public.**

#### Modification de la verrière pyramidale au-dessus de l'annexe arrière



Vue du lanterneau et du vitrail classés (extraits du dossier)



Exemple de lanterneau marchable de la marque VELUX et situation projetée (extraits du dossier)

La pièce arrière du rez-de-chaussée se présente comme un jardin d'hiver, caractéristique des maisons de la Belle Epoque, éclairé par une verrière pyramidale sous laquelle se trouve une contre-verrière en vitrail. Cette verrière est visée par le classement. Le permis précédent prévoyait son remplacement à l'identique à condition de soumettre les détails d'exécution à l'approbation préalable de la DPC. Le demandeur propose à présent de remplacer la verrière pyramidale existante par une verrière plate marchable. Cette modification est motivée par des raisons techniques. Toutefois, la verrière de dimensions standard la plus adaptée présenterait un déficit de taille de 25 cm, ce qui aurait vraisemblablement un impact sur l'aspect du vitrail situé en dessous, en raison de l'ombre du bord aveugle ainsi créé.

**Afin de préserver la physionomie caractéristique de cette verrière, typique des années 1900, la CRMS insiste pour que le projet soit réalisé conformément à l'autorisation délivrée, à savoir une verrière pyramidale analogue à l'existante, éventuellement réalisée en profilés métalliques à coupure thermique et équipée de vitrages doubles. Le résultat attendu ne pourra être obtenu que par un travail de ferronnerie sur mesure, et non par le recours à des produits standardisés. Les détails d'exécution seront soumis à l'approbation préalable de la DPC.**

### Suppression de manteaux de cheminée

La demande porte également sur la suppression de trois manteaux de cheminée (non classés) situés aux étages supérieurs, les conduits de cheminée étant maintenus. Ces éléments occupent un espace jugé contraignant par le demandeur pour l'aménagement des cuisines projetées.

**La CRMS demande de documenter ces éléments de décor et de soumettre leur intérêt patrimonial à l'appréciation de la DPC qui conviendra de leur maintien ou non le cas échéant.**

### Avis SIAMU

Le demandeur souhaiterait ne pas devoir placer de plafond résistant au feu une heure entre les bureaux et les logements, comme imposé par le SIAMU dans le permis précédent, pour conserver les moulures au plafond et les parquets à bâtons rompus existants. **La CRMS soutient cette demande qui favorise le maintien des éléments de décor intérieur contribuant à la valeur patrimoniale du bien.**

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [isegura@urban.brussels](mailto:isegura@urban.brussels) ; [pbernard@urban.brussels](mailto:pbernard@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)