



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme

**Madame Bety WAKNINE**

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : / (corr. : Sibylle Valcke)

Réf. DU: 04/PFU/1694598 (corr. : Diane Gustin)

Réf. CRMS : AA/JMB/BXL20895\_638\_Loi\_91

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue de la Loi, 91-105 / rue Jacques de Lalaing, 30.

Demande de permis unique portant sur la démolition d'un immeuble de bureaux (rue de la Loi, 93-97), transformation de l'hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (rue de la Loi, 91), construction de deux immeubles sur un socle commun comprenant 60.241m<sup>2</sup> de bureaux, 1.796m<sup>2</sup> de commerces et 302 emplacements de parking, réalisation d'un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing, aménagement des abords le long de la rue de la Loi et de la rue J. de Lalaing.

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 23/04/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme monument la façade avant de l'immeuble sis rue de la Loi 91 à Bruxelles et fixe la zone de protection aux façades jouxtant de part et d'autre le monument (n°89, 93-97). Le bien est également inscrit à l'Inventaire légal du Quartier-Léopold, publié au Moniteur Belge du 24/06/1994.

Il s'agit d'un hôtel de maître dont le style de la façade classée est inspiré de la Renaissance italienne. L'architecte et la date de construction ne sont pas connus. Les plans sont toutefois attribués à l'architecte Henri Maquet (1839-1909) en raison de similitudes avec d'autres réalisations, entre autres l'hôtel Brugmann situé boulevard du Régent 31-33 ou encore une maison située avenue Louise 58 et démolie en 1978 (en annexe une description plus précise du bien).

Historique de la demande

Un premier permis a été délivré le 17/11/2014 pour un bâtiment de grande hauteur sur un terrain libre de construction situé rue de la Loi 91 à 105 accueillant des bureaux et des commerces ainsi que trois niveaux de sous-sol occupés par 220 emplacements de parking. Il est important de souligner que la CRMS n'avait pas été interrogée à cette occasion.

Entre-temps la société immobilière a acquis des biens supplémentaires – un immeuble de bureaux inoccupé datant des années 1970 (rue de la Loi 93-97, anciennement VDAB) et l'hôtel de maître classé pour sa façade à rue (rue de la Loi 91) – et a adapté le projet en conséquence.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Analyse de la demande

La demande porte globalement sur :

- La démolition de l'immeuble de bureaux R+5+1+T situé rue de la Loi 93-97 et de l'annexe des années 1950 en intérieur d'îlot ;
- La transformation de l'hôtel de maître situé rue de la Loi 91 et la restauration de sa façade à rue classée selon les règles de l'art ;
- La construction de deux immeubles de bureaux et commerces comprenant 302 emplacements de parking en sous-sol ;
- L'aménagement des abords.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble côté rue Jacques de Lalaing de 128 m de haut comprenant un rez-de-chaussée avec des commerces et 32 étages de bureaux, et côté rue de la Loi un immeuble présentant deux gabarits différents : un R+12 et un R+6 pour la partie jouxtant l'hôtel de maître classé, créant un « gabarit adapté, d'un rapport plein vide similaire et un aspect minéral afin d'assurer une intégration optimale » avec le bien classé. Une communication entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble R+6 est également prévue.

Le projet prévoit en outre « la création d'espaces libres au sol » ; il est développé « de manière coordonnée avec la zone du projet *The One* de manière à assurer une continuité de l'aménagement urbain ».

Ce projet immobilier s'inscrit dans le périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional de la rue de la Loi et ses abords (PUL) ainsi que dans le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) pour le quartier de la rue de la Loi et ses abords (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/12/2013 publié au Moniteur Belge le 30/01/2014).

Plusieurs demandes de dérogation sont sollicitées par rapport aux prescriptions du RRUZ<sup>1</sup>.

Concernant l'hôtel de maître, il est prévu de rénover, de mettre aux normes et de requalifier les espaces intérieurs. Cela engendre l'installation d'un ascenseur au centre d'une pièce côté arrière, la connexion entre l'hôtel de maître et le nouveau bâtiment adjacent au moyen d'un sas RF situé au niveau du rez-de-chaussée (hall d'entrée immeuble B). En façade avant (classée), l'intervention comprend le nettoyage de la façade précédé d'essais, l'installation de châssis intérieurs, la rénovation de la toiture, de la corniche et des ferronneries, l'enlèvement de la hampe et la réparation des trous de fixation. Les châssis en bois datant des années 1970 sont donc maintenus et seront doublés par des châssis intérieurs avec performance acoustique.

Il est proposé de créer une liaison progressive entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble adjacent (à gauche) par un renforcement au droit du mur mitoyen ; la finition de ce creux est prévue dans le même type de pierre bleue (pierre bleue de Lens et pierre bleue pour le soubassement) que la façade classée.

En façade arrière, il est prévu de supprimer les ajouts des années 1950 et le volume muré pour l'éclairage de l'escalier central, d'appliquer un nouvel enduit de ton blanc sur isolant, de placer de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc, de placer un nouvel escalier métallique extérieur avec ossature et garde-corps en inox et de créer une surface verte au niveau du rez-de-chaussée.

La toiture de l'hôtel de maître couvrant la partie du bâti occupée par la grande cage d'escalier sera remise en état. La partie arrière sous toiture à croupe droite serait démolie au motif qu'elle a fait

<sup>1</sup> - Article 10 : la hauteur maximale avec un recul de 22 m par rapport à l'alignement de la rue de la Loi est de 114 m. La hauteur de la tour principale projetée est de 128,2 m ;  
- Article 3.3 : la hauteur maximale de la construction moyenne ne peut excéder 40 m, or elle est de 55 m dans le présent projet ;  
- Article 14.3 : la hauteur du surplombement de l'espace ouvert doit être d'une hauteur libre de minimum 12 m, or elle est de 10,09 m dans le présent projet.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

l'objet d'une transformation en 1999 allant de pair avec l'obturation des baies. Cette démolition impliquerait la transformation du pan arrière de la partie conservée mais permettrait selon les auteurs de projet la mise en valeur de la façade arrière en apport de lumière naturelle dans la cage d'escalier principale tout en ouvrant la vue sur les zones vertes projetées en intérieur d'îlot.

#### Avis

La CRMS avait eu l'occasion d'évaluer le projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Règlement d'Urbanisme Zoné (RRUZ) sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords lors de ses séances du 18 avril 2012 (AVL/cc/BXL-4.135/s.518) et du 3 avril 2013 (AVL/BXL-4.135/s.535). Si elle demandait de conserver aux immeubles et aux sites protégés leur sens et un minimum de cohérence, elle soulevait surtout la problématique des vues et perspectives depuis les sites protégés (le parc de Bruxelles et le Cinquantenaire).

*Les gabarits autorisés par le RRUZ doivent absolument être réévalués au regard du skyline perceptible à partir des différents espaces publics stratégiques des quartiers qui jouxtent le PUL ou lui sont proches, comme le square Frère Orban, le parc du Cinquantenaire, le Parc de Bruxelles, les abords du Palais Royal (gabarit de 55 m prévu avenue des Arts), etc.<sup>2</sup>*

*La CRMS demande que le square Marie-Louise et le parc de Bruxelles soient mentionnés parmi les lieux protégés situés aux abords du PU et qu'une vérification des vues et perspectives depuis ces points vers la rue de la Loi soit effectuée (images de synthèse montrant situation actuelle et situation projetée en exploitant le RRUZ 2 au maximum de ses potentialités). En effet, si ces sites classés ne sont pas situés à proximité immédiate du PUL, l'étude d'impact montre à suffisance (p. 36 et 38 du résumé non technique) combien les modifications des gabarits de la rue de la Loi auront une incidence importante sur le paysage urbain à partir de ces points (il s'agit de quelques-uns des plus beaux points de vue de la Capitale)<sup>3</sup>.*

Dès le début du RRUZ, la CRMS soulevait que les modifications des gabarits de la rue de la Loi auraient **une incidence négative majeure sur le paysage urbain au niveau de l'îlot, du quartier mais aussi de la ville**. Ces craintes ont malheureusement récemment été confirmées à l'occasion de l'érection de l'immeuble *The One*.

Dans son Mémoire 2019-2024<sup>4</sup>, la CRMS insiste d'ailleurs sur le rôle prépondérant du patrimoine dans la planification (pages 8-9). Elle rappelle la nécessité de définir des cônes de vue et de perspectives, tenant compte des reliefs, pour préserver les paysages urbains ou naturels les plus emblématiques de Bruxelles. Elle illustre son propos par le projet de la tour *The One* qui perturbe lourdement la perspective depuis les arcades du Cinquantenaire. Le présent projet s'inscrit dans cette continuité (NB : la CRMS n'a pas été interrogée sur le projet *The One*). **La CRMS le condamne fermement, tout comme elle condamne le PUL Loi, dont les ambitions modifieront irrémédiablement des perspectives paysagères emblématiques de Bruxelles : arcades du Cinquantenaire, Quartier Royal, Quartier des Squares, ...**

<sup>2</sup> Extrait de l'Avis CRMS séance du 18 avril 2012 sur le Projet AGRBC approuvant le règlement d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords - AVL/cc/BXL-4.135/s.518

<sup>3</sup> Extrait de l'Avis CRMS séance du 3 avril 2013 sur le Projet AGRBC approuvant le règlement d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et de ses abords - AVL/BXL-4.135/S.535

<sup>4</sup> Téléchargeable sur [http://www.kcml.irisnet.be/fr/textes-de-la-crms/memorandum/Memorandum\\_2019\\_FR.pdf](http://www.kcml.irisnet.be/fr/textes-de-la-crms/memorandum/Memorandum_2019_FR.pdf)



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



Maquette, quartier européen extrait de <http://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/quartier-europeen>



Photo A. de Ville de Goyet, 2019 © urban.brussels



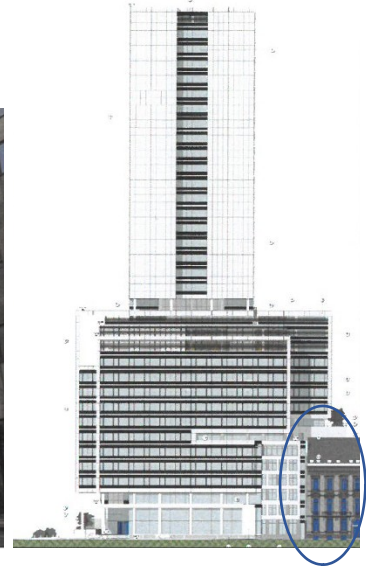
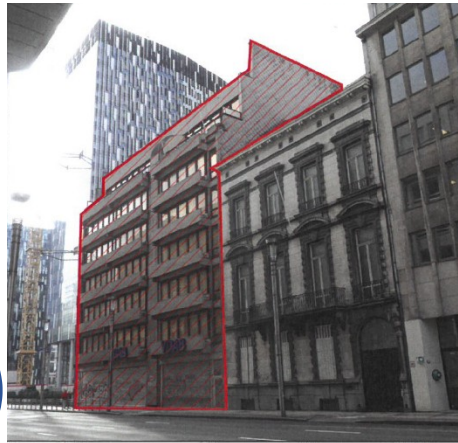
## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

D'un point de vue plus ponctuel, voire même anecdotique dès lors que le patrimoine est à ce point mis à mal par son environnement urbain, la façade classée (n° 91) se voit affublée d'un immeuble R+6 et d'une liaison composée d'un renforcement en pierre bleue qui prétend adoucir la transition entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble, entre le patrimoine ancien et l'architecture contemporaine, entre un gabarit traditionnel et un gabarit démesuré. La CRMS s'oppose fermement à ce que le patrimoine soit déconsidéré via un projet d'une telle ampleur urbanistique et perde ainsi son intégrité et sa raison d'être comme patrimoine classé.



Extrait de la note explicative de la demande – en rouge l'immeuble démoli et en bleu l'immeuble classé



Dans l'arrêté de classement, la zone de protection comprend les façades jouxtant de part et d'autre le monument classé (n°89, 93-97). Une zone de protection est définie en fonction du contexte architectural et urbanistique avec, pour objectif, de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé. La CRMS doit regretter que cet objectif n'est nullement rencontré par le projet qui perturbe fondamentalement et de manière irréversible la lisibilité vers et depuis le bien classé dans son environnement.

Les interventions sur les parties non classées de l'hôtel de maître ne correspondent pas non plus à la protection d'un bien inscrit à l'Inventaire. L'installation d'une trémie d'ascenseur au centre d'une pièce, certes dépourvue de son caractère originel, et le percement d'un passage entre l'hôtel de maître et le nouvel immeuble au moyen d'un sas RF ne participent pas selon la CRMS à une bonne gestion du patrimoine. Les interventions lourdes prévues en façade arrière auraient pu être orientées vers un retour à une situation qui se rapproche de celle d'origine, afin de rétablir ce bien caractéristique du développement urbanistique du quartier au XIX<sup>ème</sup> siècle.

**En conclusion, la CRMS est fermement opposée au projet, dans son ensemble. Elle estime que celui-ci ne participe en aucune façon à une plus-value pour le patrimoine en présence, ni à l'échelle de la ville ni à celle de la zone de protection ni à celle des interventions sur le bâti.**

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Mme Sibylle Valcke



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
BUP-DU : Mme Diane Gustin

Annexe : Description et historique du bien

La façade, large de quatre travées de briques, était à l'origine enduite. Cet enduit, remplacé par un parement de pierre blanche de Lens en 1954, contrastait avec la pierre bleue du soubassement et des encadrements des fenêtres surmontés au premier étage d'un couronnement en forme de fronton courbe. Située dans la travée de droite, une large porte à deux battants donne accès à une entrée cochère menant autrefois aux jardins et aux écuries. Quelques marches situées à gauche de cette entrée cochère conduisent au hall d'entrée de l'hôtel. De ce hall un escalier monumental mène aux étages.

Le bien conserve globalement son état d'origine. Ainsi que le suggère une élévation jointe à la demande d'autorisation pour le remplacement de l'enduit de façade par de la pierre blanche (1954), il semble que la porte cochère métallique et les ferronneries des garde-corps et balcons et des fenêtres de caves aient été remplacées à la même occasion.

En 1953-1955, une annexe a été construite à l'arrière de l'hôtel de maître, partiellement en sous-sol pour abriter des archives et des parkings. Les plans indiquent clairement que cette extension n'a eu quasi aucun impact sur le bâti d'origine.

Les châssis en façade avant ont vraisemblablement été remplacés dans les années 1970 avec intégration d'un double vitrage.

En 1999, dans la partie arrière de l'hôtel de maître, l'escalier de service a été supprimé en vue de l'aménagement d'un escalier de secours qui a entraîné l'obturation des fenêtres de la façade arrière.

En 2003, le dossier mentionne des interventions sur les moulures de plafonds dans certaines pièces : la rénovation des moulures existantes dans les pièces du premier étage côté façade classée, l'aménagement de faux plafonds en gyproc et le placement d'un parquet synthétique au premier étage.

En 2004, des hampes ont été installées en façade avant, malgré un avis défavorable de la CRMS.