

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/11/2025

N/Réf. : BXL23007_750_PU

Gest. : MB/PhJ

NOVA : 04/PFD/1997925

**Corr DU: Philippe JELLI
Julie NANNETTI**

**BRUXELLES. Rue de la Loi 76-130 Chaussée d'Etterbeek 1-15 Rue Joseph II
67A-121 Rue de Spa 1-5**

**(= partiellement en zone de protection de l' Hôtel de maître néoclassique
sis Rue de la Loi 70 et de l' Ancienne Banque Brunner sis au n.78 de la même
rue)**

**PERMIS D'URBANISME : Reconfigurer complètement tous les immeubles
composant l'îlot Loi-Spa- Joseph II-Etterbeek (à l'exception du Loi 78) visant
à transformer cet ensemble monofonctionnel de bureaux en un îlot mixte
de bureaux, logements, commerces et équipements**

Demande de BUP – DU du : 27/10/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 27/10/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 05/11/2025, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Vue aérienne de l'îlot concerné. ©Google Street View

Le périmètre d'intervention du projet est compris dans les zones de protection d'un Hôtel de maître néoclassique sis rue de la Loi 70 et classé comme monument par l'AG du 20/10/1994, et de l'Ancienne Banque Brunner sise rue de la Loi 78, dont la totalité de l'hôtel de maître, la salle des guichets et le bureau y attenant sont classés comme monument par AG du 09/05/1995.

Le projet comprend le complexe de bureau, œuvre des architectes André et Jean Polak et qui est repris à l'Inventaire légal s'étendant rue de la Loi 106-108, 130, chaussée d'Etterbeek 1-15 et rue Joseph II 105-121 :

https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Est/Rue_de_la_Loi/106/40130

Les jardins intérieurs et les terrasses de ce complexe ont été conçus par Jean Delogne dans un style minimaliste et géométrique.

Rétroactes

En préambule, la CRMS rappelle qu'elle a été interrogée à plusieurs reprises ces dernières années, sur différentes visions et approches développées sur le périmètre autour de la rue de la Loi, comme le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ). En 2019, elle en retrace l'historique dans son avis sur le Plan d'aménagement directeur (dit « PAD Loi ») au périmètre délimité par les avenue des Arts, rue Joseph II, chaussée d'Etterbeek, rue Jacques de Lalaing, square Frère Orban et rue Guimard et au sujet duquel elle a rendu un avis défavorable ([BXL40192_646bis_PAD_Loi.pdf](#)).

Le dossier concerné par la présente demande a fait l'objet de deux réunions de projet préparatoires en date des 26/02/2025 et 25/04/2025.

La demande

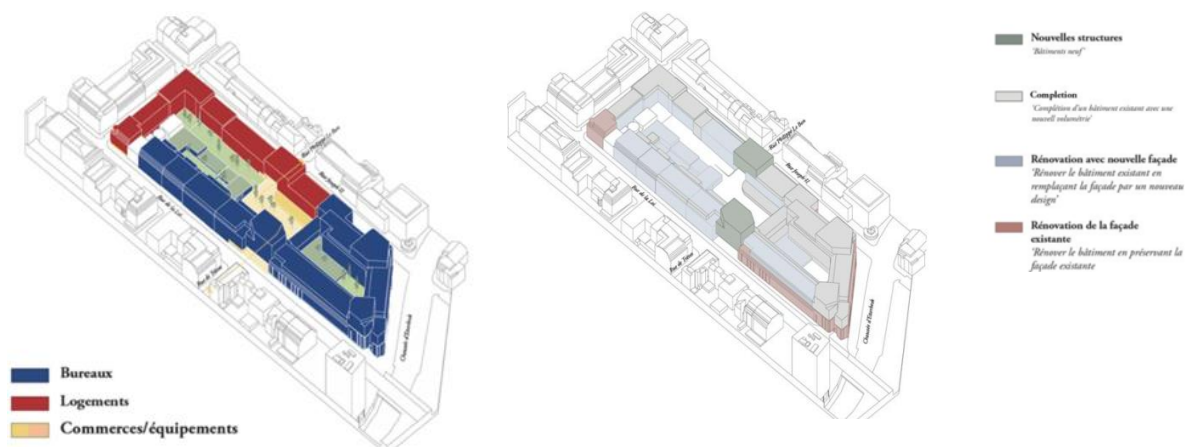
Le projet vise la requalification complète de l'îlot formé par les rues de la Loi, Joseph II, de Spa et la chaussée d'Etterbeek, ainsi que la reconfiguration de tous les immeubles composant cet îlot, à l'exception du bien classé sis n° 78 rue de la Loi.

L'objectif est de transformer l'ensemble monofonctionnel de bureaux avec

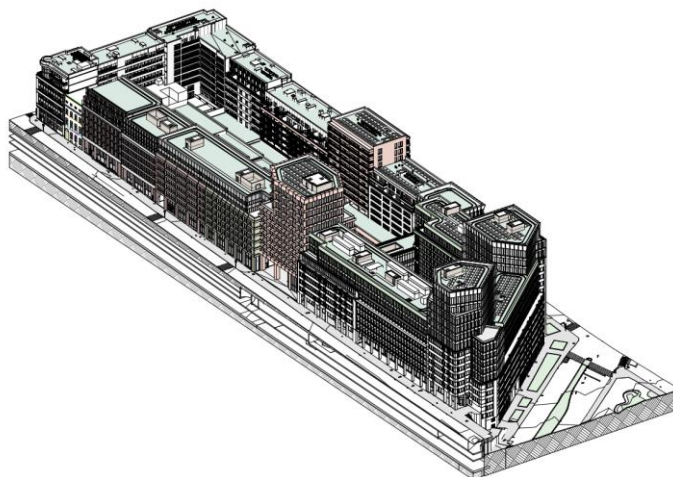
- Un programme mixte de bureaux, logements et commerces, comprenant en son centre une liaison piétonne entre la rue de la Loi et la rue Joseph II.

Les interventions comprennent notamment :

- Des démolitions en intérieur d'îlot en vue de le déminéraliser, dont certaines sont attenantes au bien classé n°78 ;
- La démolition des immeubles situés rue de la Loi 102 et rue Joseph II 99, la reconstruction de bâtiments « repère » et la création d'un passage sur toute sa largeur entre la rue de la Loi et la rue Joseph II, dans l'axe des rues de Trèves et Philippe Le Bon. L'accès au métro Maelbeek est déplacé à cet endroit ;
- Le maintien de l'immeuble d'André et Jean Polak, à l'angle chaussée d'Etterbeek et rue de la Loi, et une surhausse de celui-ci ;
- De nouvelles rehausses sur l'immeuble d'angle chaussée d'Etterbeek et rue Joseph II
- le maintien des façades de l'immeuble à l'angle des rues de la Loi et de Spa et de nouvelles façades pour les autres immeubles ;
- La création de plusieurs passages publics vers l'intérieur d'îlot verdurisé à hauteur de la chaussée d'Etterbeek ;
- L'optimisation d'étages techniques sur plusieurs immeubles rue de la Loi et rue Joseph II ;



Programme projeté. Image tirée du dossier de Interventions projetées sur le bâti. Image tirée du dossier de demande



Axonométrie 3D
projetée.

Image tirée du
dossier de demande

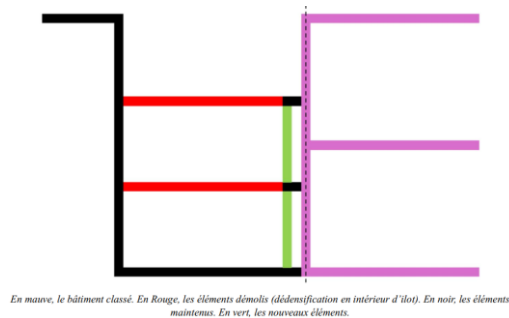
Avis de la CRMS

La CRMS estime que le projet a évolué positivement depuis les réunions de projet préalables. De manière générale, et constitue aussi une avancée positive au regard des visions et approches développées par le passé sur cet îlot (voir rétroactes). Elle formule toutefois les remarques suivantes :

- Au regard du bien classé n°78 rue de la Loi : Les précautions proposées pour la préservation du bien classé traduisent une réelle volonté de protection. La CRMS demande toutefois que ce point fasse l'objet d'une attention particulière et de toutes les précautions nécessaires lors du chantier.



Vue aérienne du bien classé (mauve) avec les démolitions prévues attenantes (jaune); Photo : ©Google Street View modifiée par la CRMS



En mauve, le bâtiment classé. En Rouge, les éléments démolis (dédensification en intérieur d'îlot). En noir, les éléments maintenus. En vert, les nouveaux éléments.

Coupe de principe de l'installation des contre-murs attenant au bien classé. Image tirée du dossier.

- L'immeubles 80-82 rue de la Loi : Les nouvelles façades des immeubles situés à droite de la Banque Brunner devraient mieux dialoguer avec cet immeuble classé afin de contribuer à sa mise en valeur. Les matériaux prévus (briques de réemploi et plaques en béton) risquent en effet de créer un contraste trop marqué. La CRMS demande dès lors de poursuivre la réflexion afin que les matérialités des nouvelles façades accompagnent et valorisent le bien classé, d'autant que les contrastes sont déjà accentués par les dépassements volumétriques de part et d'autre.



Vue de la Banque Brunner et des n°80-82 à sa droite. Photo ©Google Street View



Matérialité proposée pour les façades des n°80-82. Image tirée du dossier de demande

- Immeuble à l'angle rue de Spa / Rue de la Loi : La CRMS n'émet pas de remarques particulières.
- Démolition de l'immeuble rue de la Loi 102 et reconstruction d'un nouvel immeuble avec une traversée piétonne : Sur base des informations complémentaires fournies dans la note explicative et démontrant que le bâtiment a fait l'objet de multiples rénovations qui ont dénaturé ses qualités d'origine, la CRMS peut souscrire à la démolition/reconstruction. Cependant, elle n'est pas favorable à l'augmentation du gabarit prévue. L'objectif du projet est de créer une ouverture de la spatialité depuis la rue de Trêves, or la rehausse prévue sur le nouveau bâtiment crée une contradiction en accentuant, au contraire la fermeture de la spatialité de la rue. Le même cas de figure apparaît pour l'ouverture de la traversée du côté de la rue Joseph II sur le nouveau bâtiment n°99.



*Vue de la situation existante dans l'axe de la rue de Trêves.
©Google Street View*



Montage 3D de la situation projetée dans l'axe de la rue de Trêves. Image tirée du dossier de demande

- L'immeuble n°130 rue de la Loi : Le bâtiment d'André et Jean Polak présente déjà aujourd'hui une hauteur importante, notamment depuis la chaussée d'Etterbeek et à l'angle avec la rue Joseph II. La CRMS estime que les différentes rehausses prévues, particulièrement volumineuses, porteraient atteinte à l'équilibre architectural du bâtiment lui-même et créeraient, par leur ampleur, un déséquilibre dans le paysage urbain environnant. Elles auraient en outre un impact marqué sur la perception du bâtiment et sur les perspectives paysagères, tant proches que lointaines. Pour ces raisons, la Commission n'adhère pas au principe des rehausses proposées.



Vue du bâtiment d'angle rue de la Loi 106-108, 130 / chaussée d'Etterbeek 1-15 / rue Joseph II 105-121, œuvre des architectes André et Jean Polak. Photo ©Google Street View



Vue de l'immeuble depuis la chaussée d'Etterbeek ©Google Street View



Montage 3D de la situation projetée de l'immeuble n°130 depuis la rue de la Loi. Image tirée du dossier de demande

- Disparition du jardin Jean Delogne : Le jardin, réalisé sur une dalle de parking, ne semble pas avoir de valeur ou de qualité particulière. Le projet prévoit un retour à un jardin en pleine terre, ce qui est une plus-value au regard de la situation existante. La CRMS ne s'oppose dès lors pas à sa démolition, mais demande explicitement de le documenter et de réaliser un reportage photographique avant.
- Vues, perspectives, paysages et l'impact des rehausses : Bien que le projet représente une avancée positive par rapport aux orientations du PAD Loi, la CRMS rappelle que les modifications

de gabarits rue de la Loi peuvent fortement affecter le paysage urbain, notamment depuis plusieurs points de vue emblématiques de la capitale. Lors des réunions de projet, la Commission avait déjà demandé une évaluation visuelle des rehausses dans les perspectives et paysages remarquables, au moyen d'images de synthèse. Or, les deux vues fournies depuis les arcades du Cinquantenaire ne suffisent pas à apprécier pleinement cet impact, en particulier depuis l'avenue de Tervuren. La CRMS souligne qu'il convient d'examiner l'effet des rehausses depuis différents points de cette avenue — où, paradoxalement, leur visibilité augmente avec la distance — ainsi que depuis le quartier des Squares. Elle demande dès lors que l'évaluation de l'impact visuel soit complétée conformément aux lieux mentionnés à la page 58 de la note préparatoire au rapport d'incidences.



Montage 3D des vues projetées depuis le Parc du Cinquantenaire. Images tirées du dossier de demande

- Concernant la note préparatoire au rapport d'incidences :
 - Dans la section **7.1.3.7. « Impact visuel », » § B. « Méthodologie », page 58**, la CRMS demande d'ajouter trois vues complémentaires dans la liste des vues à analyser lors de l'étude d'incidence : depuis le Square Léopold, depuis l'Avenue de Tervueren entre le rond-point Montgomery et Mérode, depuis le square Ambiorix.
 - Dans la section **7.1.3.8. « Impact sur le patrimoine » § B. « Méthodologie », page 60**, La CRMS propose de reformuler la phrase de la façon suivante : "Dans un second temps, l'étude précisera de quelle manière les interventions du projet sont, le cas échéant, susceptibles d'affecter les biens patrimoniaux susmentionnés. Il s'agira en particulier d'évaluer si les interventions contribuent à une mise en valeur du bien classé ou une dépréciation de celui-ci par la prise en compte (ou non) dans le projet des lignes de compositions, des matérialités, des tons, etc.". La phrase relative à l'intégration harmonieuse est à supprimer, celle-ci n'étant plus possible du fait des ruptures de gabarits.
- Nouvelles façades de l'immeuble n° 84-86 : La CRMS n'émet pas de remarques particulières.
- Double hauteur à la station de métro Maelbeek : Il convient de profiter du projet de rénovation pour mettre en valeur la colonnade sur la double hauteur existante. Cette remarque a été intégrée au projet, ce qui constitue un élément positif.
- Double alignement d'arbres à la chaussée d'Etterbeek : Le maintien du double alignement a été pris en compte dans le projet, ce qui constitue un point positif.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

B. MORITZ
Vice-Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be