

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 22/10/2025

N/Réf. : ETB20270_749_PU

Gest. : AH

NOVA : 05/PFD/1991007

Corr DU: Noémie HENRION
Fatou EKILA

ETTERBEEK. Avenue des Nerviens, 105 / Rue du Cornet, 164 (arch.
J. WYBAUW, 1974-1977)

(= zone de protection de l'ensemble classé formé par les Musées
implantés dans le parc du Cinquantenaire / Inventaire)

PERMIS D'URBANISME : Transformer un immeuble de bureaux en un
immeuble résidentiel avec une fonction bureau au rez-de-chaussée

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/10/2025, nous vous communiquons l'avis favorable émis par la CRMS en sa séance du 15/10/2025, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial et demande



Localisation du projet (© Brugis), situation existante et infographie du projet extraites de la demande

La demande concerne l'immeuble de bureaux de style brutaliste situé 105, avenue des Nerviens, réalisé en 1977 d'après les plans de l'architecte Jacques Wybauw. Sa partie avant est comprise dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les musées du parc du Cinquantenaire, lui-même classé comme site. L'immeuble est inscrit à l'Inventaire légal des monuments et ensembles¹.

Le projet actuel vise le réaménagement des espaces intérieurs et la réaffectation des étages en logements, tandis que le rez-de-chaussée conserve son usage de bureaux.

La CRMS s'est déjà prononcée sur deux versions antérieures du projet, à l'occasion des réunions de projet organisées par Urban les 26/06/2024 et 29/11/2024.

¹ Lien vers la notice concernant l'immeuble Nerviens, 105 : [Inventaire du patrimoine architectural](#)

Le projet actuel prévoit les interventions suivantes en façades sur rue :

- la surhausse de l'immeuble par de nouveaux volumes en retrait (niveaux +7 et +10/+11) ;
- la mise en œuvre d'une isolation thermique intérieure ;
- l'agrandissement des baies des étages par la découpe des allèges au droit des parties obliques qui se raccordent au bas des fenêtres existantes (coupes de scie invisibles depuis la rue). Les allèges seront abaissées d'environ 11 cm et l'ensemble des ouvertures seront munies de garde-corps vitrés conformes aux normes de sécurité. Les nouvelles baies se déclineront selon trois typologies : 1° des fenêtres prévues dans le plan des façades, 2° des balcons « à la française » de faible profondeur et 3° des terrasses intérieures de plus grandes dimensions, variant en largeur de 1 à 2 travées ;
- la rénovation de la zone de recul qui longe les trois façades, l'aménagement de l'entrée principale des logements dans la rue Sainte-Gertrude et le remplacement de la marquise métallique existante le long de l'avenue des Nerviens ;
- en termes de matérialité, le projet vise le maintien et le nettoyage du parement existant des façades, le traitement des nouveaux châssis dans la même teinte que celle des châssis existants et le traitement des ébrasements dans la teinte du béton.

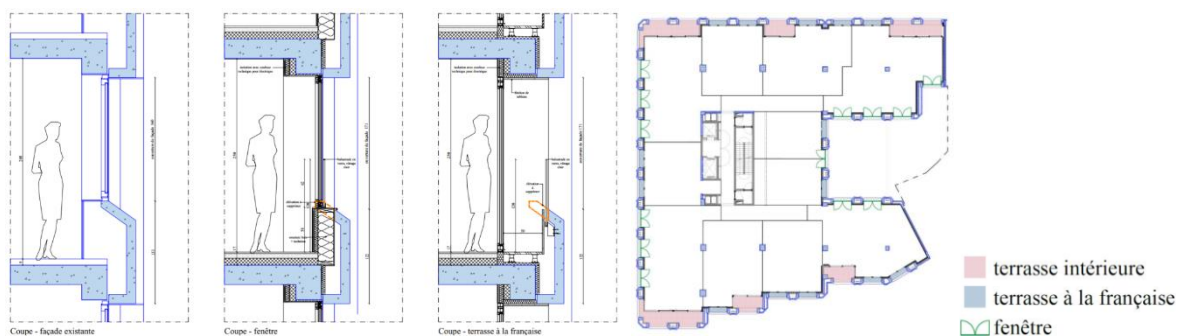


Schéma d'intervention sur les baies et configuration des terrasses d'un étage type, extraits de la demande

Avis

La CRMS émet un avis favorable sur la demande.

Elle salue l'évolution positive du projet par rapport aux versions précédentes. Le dossier actuel tient compte de la majorité des remarques formulées par la Commission lors des réunions de projet et y répond de manière satisfaisante.

Le projet n'appelle dès lors plus de remarques d'ordre patrimonial. Il ne porte pas préjudice aux perspectives vers et depuis le parc du Cinquantenaire situé en vis-à-vis de l'immeuble concerné, ni à celles vers les bâtiments protégés au sein du parc.

L'approche du projet permet en outre de rénover le bâtiment sans porter atteinte à la cohérence d'ensemble, tout en préservant les caractéristiques principales de son architecture brutaliste, sa matérialité ainsi que la lisibilité du volume initial, tout en mettant en valeur la zone de recul.

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


G. MEY-ROOTS
Secrétaire-adjointe


S. VAN ACKER
Président