



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**Directrice**  
Rue des Halles, 4  
**B - 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le 07/02/2024

**N/Réf. : BXL22803\_720\_PU**  
**Gest. : MB/TJ**  
**V/Réf. : M916/2023**  
**Corr: ROBERT Céline**  
**NOVA : 04/XFD/1916013**

**BRUXELLES. Square Marie-Louise, 44**  
(= zone de protection du Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'Avenue Palmerston et de l'Hôtel Edmond Van Eetvelde situé Avenue Palmerston, 4 / zone tampon Unesco)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**: diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (2 triplex 2 ch. et 1 studio), apporter des transformations lourdes intérieures, démolir les 2 derniers niveaux et rehausser de 4 niveaux dont 2 sous toiture et transformer l'entièreté de la façade avant et arrière

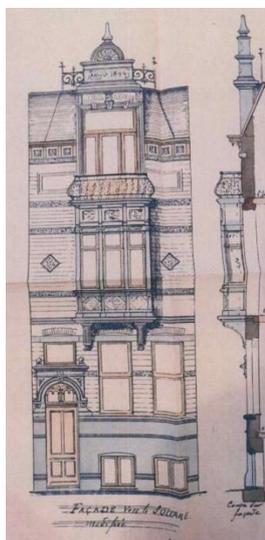
**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

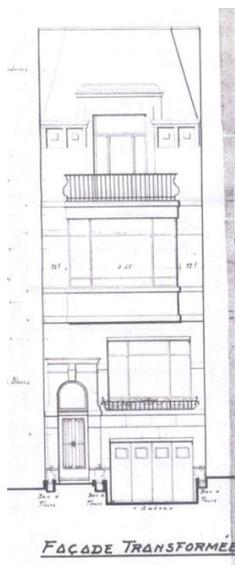
En réponse à votre courrier du 19/01/2024, nous vous communiquons les remarques émises par la CRMS en sa séance du 31/01/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Élévation de la façade originale de 1908. Image extraite du dossier de demande



Élévation de la façade transformée – permis d'urbanisme non daté. Image extraite du dossier de demande



Vue actuelle de l'immeuble. ©Google Street View 2023

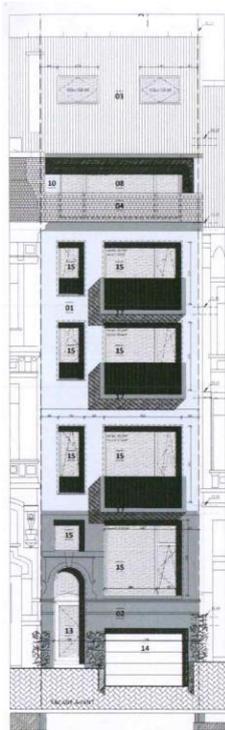
*L'immeuble est repris dans la zone de protection de l'Hôtel van Eetvelde dans la zone de protection des Squares Marie-Louise, Ambiorix, Marguerite, et de l'Avenue Palmerston. Il fait aussi partie de la zone Unesco 'Palmerston'.*

Construit en 1908 dans un style éclectique, le bâtiment a été lourdement transformé si bien que sa composition d'origine a été fortement banalisée et qu'il ne subsiste quasi plus rien d'origine, excepté l'encadrement de la porte d'entrée. L'immeuble est actuellement une maison unifamiliale.

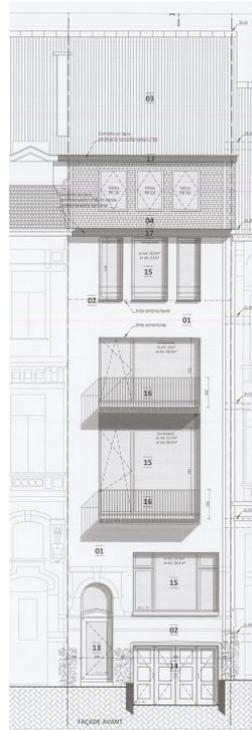
La CRMS s'est déjà prononcée une première sur un projet de transformation de cet immeuble lors de son assemblée du 29/09/2021 : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/679/BXL22803\\_679\\_PU\\_Marie\\_louise\\_44.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/679/BXL22803_679_PU_Marie_louise_44.pdf)

### Analyse de la demande

Tout comme la demande précédente, la demande vise la division de la maison en trois unités de logement et la rehausse du bâtiment jusqu'à la hauteur du bâtiment voisin le plus haut. Le projet transforme entièrement les façades avant et arrière du bien.



Élévation projetée en 2021. Archives CRMLS



Élévation projetée en 2024. Image extraite du dossier de demande



Vue de l'enfilade d'immeubles longeant le square. L'immeuble concerné par la demande est indiqué en rouge. ©Google Street View

### Avis de la CRMS

Malgré l'abandon de la terrasse au niveau du dernier étage, la CRMS estime que la composition, les proportions, l'écriture architecturale et les détails en façade avant sont peu qualitatifs et mal intégrés au cadre architectural et patrimonial remarquable du quartier, qui se caractérise ici par une belle enfilade d'hôtels de maître. Elle invite à repenser le projet dans sa globalité, et à gagner en qualité architecturale et d'intégration au paysage urbain.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [urb.accueil@brucity.be](mailto:urb.accueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [celine.robert@brucity.be](mailto:celine.robert@brucity.be)