



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 28/02/2024

N/Réf. : BXL22342\_721\_PU  
Gest. : MB/XX  
V/Réf. : M477/2023  
Corr: Bahhodh Salma  
NOVA : 04/XFD/1901485

**BRUXELLES. Square Marie-Louise 42 - 43**  
(= zone de protection du site Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston de l'Hôtel Edmond Van Eetvelde /zone tampon Unesco / Inventaire)  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME** : diviser et transformer 2 immeubles en 8 logements (4 logements par immeuble) avec modification de volume en façade arrière, apporter des transformations structurelles intérieures et modifier le relief

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 08/02/2024, reçu le 13/02/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation ©Brugis



Photo des immeubles ©Google Street View 2023



Vue aérienne des façades arrières ©Google Earth

Les deux maisons sont reprises dans la zone de protection et zone UNESCO de l'Hôtel van Eetvelde, dans la zone de protection des Squares et sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural<sup>1</sup>.

La CRMS a déjà été interrogée sur ces biens. En sa séance du 15/05/2013 elle s'est prononcée sans remarques sur la régularisation du changement d'affectation en crèche du n°43 et l'ajout d'un escalier de secours en façade arrière : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/537/BXL22342\\_537\\_CT.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/537/BXL22342_537_CT.pdf)

Lors de sa séance du 28/03/2018, la CRMS a, par contre, rendu un avis défavorable pour l'extension de la crèche au n°42, impliquant un changement d'affectation (de bureau en équipement), des modifications de façades, des réorganisations intérieures y compris le percement du mitoyen vers le n°43, et la construction d'une annexe arrière. La CRMS insistait sur la valeur patrimoniale du bien, tant pour son inscription urbanistique, que sa qualité architecturale et la richesse de ses décors intérieurs : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/619/BXL22342\\_619\\_MarieLouise42\\_43\\_0.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/619/BXL22342_619_MarieLouise42_43_0.pdf)

<sup>1</sup> Une description détaillée des immeubles est consultable sur le site de l'Inventaire du Patrimoine architectural<sup>1</sup>. [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Extension\\_Est/Square\\_Marie-Louise/42/18435](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Extension_Est/Square_Marie-Louise/42/18435)

## La demande

La demande actuelle vise la transformation lourde et la division des deux hôtels de maître respectivement en 4 unités de logement (8 au total) :

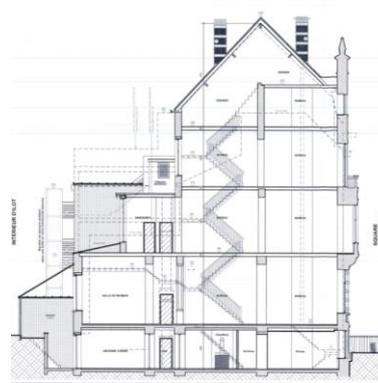
- Programme au n°42 : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- Programme au n°43 : réaffectation d'équipement (crèche) en logement : 4 appartements 2 chambres ;
- Interventions en façades avant : pas de modification, hormis le remplacement de -selon la note explicative- « certains châssis ayant été modifiés précédemment et qui retrouveront leur forme d'origine » par des nouveaux châssis en bois peint en couleur blanche et la modification du nombre et de l'implantation des fenêtres de toit ;
- Interventions en façades arrière : remaniement complet des annexes : nouvelles volumétries, terrasses et écriture architecturale ;
- En versant de toiture arrière : prolongation du pan de toiture, création de terrasses en creux au-dessus du niveau de la corniche, placement de deux lucarnes et de deux fenêtres de toit.
- Aménagements intérieurs : placement de 2 ascenseurs dans les volumes en extension ; réorganisation complète des aménagements intérieurs. Les escaliers existants sont conservés.



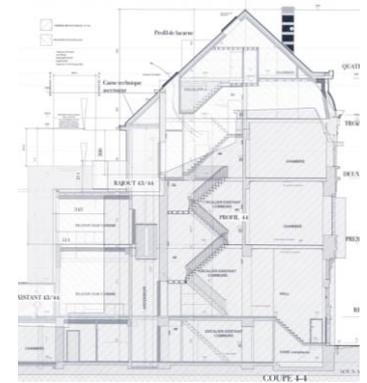
Élévation existante en façades avant



Élévation projetée en façades avant



Coupe de la situation existante au n°42



Coupe de la situation projetée au n°42



Élévation existante en façades arrière



Élévation projetée en façades arrière



Axonométrie projetée

Images extraites du dossier de demande

## Avis de la CRMS

En préambule, la CRMS fait remarquer que les plans joints à la demande manquent de clarté et de détails permettant d'évaluer pleinement le projet et ne sont pas à la hauteur de la qualité patrimoniale des immeubles, qui figurent parmi les derniers témoins, dans un front bâti mis à mal, du style éclectique emblématique de ce quartier.

**La CRMS se prononce défavorablement sur la demande considérant l'intérêt patrimonial intrinsèque des biens et l'insuffisance de la prise en considération des caractéristiques et qualités architecturales et stylistiques de ces hôtels de maître :**

- Les aménagements intérieurs occasionneraient **une perte de nombreux éléments de décors encore présents** (décrits dans l'avis CRMS de 2018 « *plafonds à caissons, moulurés et stucés, les divers lambris, les parquets, les cheminées, les éléments de mobilier (même si certains sont d'une facture ultérieure à celle de la construction de la maison), ces décors font preuve d'une qualité évidente dans leur réalisation.* ») qui ne sont pas bien documentés dans la demande. La CRMS insiste sur la nécessité de préserver *in situ* les décors intérieurs, car ceux-ci font preuve d'une qualité évidente dans leur réalisation.
- **Les façades arrière, bien que sobres, participent à la composition d'origine qui demande à être mieux préservée** (le rythme des annexes et la division des châssis tripartite en T). Le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire prévoit d'ailleurs la conservation des éléments de façade (art. 18) <sup>2</sup> ;
- **Côté rue, certains des châssis existants sont probablement d'origine et présentent encore des décors à denticules, leur conservation et restauration est à privilégier.**
- **La densité de logements programmée est trop importante** pour garantir la mise en valeur des biens ; et notamment l'occupation de la toiture en logement autonome qui induit la création de lucarnes déstructurant la composition. **Un programme révisé à la baisse devrait permettre de mieux respecter les maisons, en façade et à l'intérieur.**

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) ; [salma.bahhodh@brucity.be](mailto:salma.bahhodh@brucity.be)

<sup>2</sup> Consultable en ligne : <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/Reglement%20squares%20bilingue.pdf/view>