



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 04/PFD/1826493 (corr. DU : D. Gustin)

Réf. CRMS : GM/AH/BXL22854_692_PU_FrRoosevelt_69_Ambassade Bruxelles, le 30/06/2022

Annexe : /

Objet : BRUXELLES. Avenue Fr. Roosevelt, 69 / avenue Victoria, 33. Demande de permis d'urbanisme portant sur le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade, sur le réaménagement du bien et de ses abords et sur l'aménagement d'un parking à l'air libre.

Avis de la CRMS

(passages non publiables surlignés en noir)

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 10/06/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* rendu par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2022, concernant l'objet sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande vise le réaménagement d'une résidence unifamiliale en bureaux de la mission du Royaume de l'Arabie Saoudite auprès de l'Union européenne. Le projet concerne une villa de 1930, réalisée selon les plans de l'architecte J. Van Den Eng, qui est contemporaine à la villa Empain classée qui se situe sur la parcelle mitoyenne de droite et dont la zone de protection comprend le périmètre de la présente demande. La villa est précédée d'une zone de recul et entourée d'un jardin qui comprend plusieurs arbres à haute tige. La parcelle traversante est accessible par une entrée carrossable du côté de l'avenue Franklin Roosevelt ainsi qu'une par l'entrée piétonne dans l'avenue Victoria. De ce côté, la propriété est également située en face du Bois de la Cambre, classé comme site.



Contexte patrimonial et état existant du bien (© Bruciel et Google Eearth)



Plan d'aménagement global et photomontages de la situation projetée joints à la demande

La demande renseigne les interventions suivantes, au niveau du site :

- l'implantation d'un abri pour gardiens dans la zone de recul ;
- l'aménagement de 16 emplacements de parking, rendus accessibles depuis l'avenue Victoria, et d'un emplacement de parking pour visiteurs accessible depuis l'avenue Fr. Roosevelt ;
- la construction d'un poste de garde en remplacement du bâtiment de service existant au fond du jardin. [REDACTED] ;
- la construction d'un bâtiment utilitaire souterrain dans la zone nord du terrain ;
- le réaménagement du jardin : réorganisation, nivellement de la rampe de garage partiellement transformée en bassin d'eau, abattage d'arbres et mise en lumière.

Au niveau de la villa :

- la rénovation de son enveloppe extérieure (menuiseries doublées par l'intérieur) ;
- l'ajout d'un cabanon d'ascenseur en façade nord (traitement architectural assimilé à celui des façades existantes) ;
- le remplacement de l'auvent vitré de l'entrée principale par un dispositif opaque ;
- la construction de trois cours anglaises en façade ;
- la suppression du garage en sous-sol ;
- le réaménagement intérieur : ouverture de l'escalier principal sur tous les étages, éclairé zénithalement (démolition du contre-lanterneau), transformation du grenier en bureaux.

Le 21/06/2022, le site et la villa ont fait l'objet d'une visite par un représentant de la CRMS. [REDACTED]

AVIS

La CRMS rend un avis défavorable sur la demande qu'elle motive par les raisons suivantes.

Les conséquences négatives du projet sur les vues et les perspectives par rapport à la villa Empain et sur la zone de recul de l'avenue Fr. Roosevelt



Dispositifs prévus dans la zone de recul, photomontage joint à la demande

La Commission est défavorable au traitement proposé de la partie du jardin qui précède la villa. L'implantation d'un nouvel abri pour le gardien et la pauvre qualité architecturale de cette construction, combiné à l'aménagement d'un accès minéralisé et de grilles supplémentaires, porterait atteinte aux vues et perspectives vers et depuis la villa Empain classée ainsi qu'aux qualités paysagères de l'avenue Franklin Roosevelt qui constitue une des artères prestigieuses de la Région. La réalisation d'une nouvelle construction serait par ailleurs incompatible avec le statut urbanistique de la zone de recul, définie comme une zone non-aedificandi par le règlement de bâtisses du quartier Solbosch qui est toujours en vigueur¹. Décidé pour l'Exposition universelle de 1910, ce quartier fut réalisé au lendemain de la Première Guerre. Dès l'origine, son aménagement était fondé sur des règles simples, consignés dans un règlement de bâtisses. Ainsi, en dehors de la voie publique, une zone de recul de 9,50 m a été réservée de chaque côté à des jardinets libre de toute occupation, clôturés par des grilles décoratives placées sur un soubassement en pierres de taille.

De manière générale, la Commission estime que ce règlement est toujours pertinent et constitue encore aujourd'hui une base solide pour évaluer les demandes de permis. Dans ce cadre et pour ce qui concerne ce cas précis, elle plaide pour le dégagement maximal de la zone de recul en intégrant les dispositifs de sécurité à l'intérieur de la villa. Si un abri était néanmoins indispensable, il devrait au minimum adopter un traitement architectural plus soigné et être implanté de l'autre côté de l'entrée carrossable (côté gauche, rapprochée du mitoyen avec le n° 71).

L'impact négatif du projet sur le jardin

Bien qu'à l'abandon depuis plusieurs années, le jardin situé à l'arrière de la villa a conservé son intérêt paysager en raison des plantations existantes, de l'exploitation intelligente de son relief et des éléments

¹ Voir : <https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/Urbanisme%20et%20logement/solbosch%20fr.pdf>

pittoresques (rocailles, pavillon de jardin, petit pont, etc.). Ces caractéristiques seraient en grande partie effacées par le projet.

Dans ce cadre, la réalisation d'un grand parking dans la zone de cours et de jardins serait particulièrement dommageable sur le plan patrimonial, car il nécessiterait le nivellement et la minéralisation d'une vaste zone du terrain ainsi que l'abattage de plusieurs beaux arbres. À cet égard, la CRMS constate qu'un garage existe en sous-sol de la villa, qui pourrait être parfaitement exploité et agrandi, gardant aussi le sens de la rampe courbe existante. [REDACTED]

La Commission demande dès lors de significativement revoir l'aménagement du jardin en exploitant davantage ses qualités intrinsèques et dans un objectif d'optimiser le projet en termes de maillage vert et de microclimat urbain (continuité avec le Bois de la Cambre, zone non-aedificandi de 60 m délimitée par le PRAS au pourtour des zones forestières).



Jardin situé en intérieur d'îlot (© photos CRMS)

La Commission demande de revoir le parti d'intervention sur le jardin et de retravailler le projet en collaboration avec un architecte paysagiste et sur base d'un inventaire complet des plantations et des éléments paysagers existants. Le projet devra se fonder sur une analyse complète et fine du jardin existant, tout en tenant compte des points suivants :

- Prévoir la conservation maximale des arbustes et des arbres à haute tige et assortir le dossier d'un inventaire et d'un plan de plantations précis (abattages et nouvelles plantations). La Commission attire notamment l'attention sur quelques sujets qui par leur âge et leur port constituent un patrimoine vert important, à conserver et à protéger pendant le chantier : le magnolia présent dans la zone nord, l'érable rouge du Japon situé à proximité du pavillon, l'acacia situé près de la maison, menacé par l'emplacement de parking pour visiteurs ;
- Préserver, voir renforcer l'écran de verdure qui marque la limite nord du terrain. Arrivé à pleine maturité, l'alignement de résineux planté sur la parcelle Empain, pourrait nécessiter un élagage pendant le chantier du n° 69, au détriment du fond de perspective du jardin classé. L'impact des travaux sur ces plantations reste à préciser. Le cas échéant, le projet devra être adapté pour rendre possible des nouvelles plantations en lisière nord ;
- Préserver le pavillon de jardin dans son contexte, composé de rocailles et de plantations spécifiques, dont l'érable mentionné ci-avant ;

- Respecter les caractéristiques existantes des murs de soutènement de la terrasse et du pont (selon le projet, ils semblent remplacés par des éléments en béton) ;
- Revoir à la baisse le projet d'éclairage : composée d'environ 150 sources essentiellement dirigées vers le haut, cette mise en lumière provoquerait une pollution lumineuse non souhaitable, aux dépens de l'intérêt paysager et biologique du site (en aucun cas éclairer les arbres, ni la limite nord du terrain) et serait perturbante pour la perception nocturne de la villa Empain et son jardin.

Enfin, si la CRMS plaide en premier lieu pour un aménagement plus respectueux des abords de la villa, elle attire l'attention sur le fait que l'intérieur de la maison est aussi de qualité et que, de manière générale, le projet de réaménagement intérieur gagnerait à davantage préserver l'esprit des aménagements et des décors originels : boiseries, lanterneau, etc.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. à : dgustin@urban.brussels ; jdoignies@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussel ; tbogaert@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; aheym@urban.brussels