



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa Mosquera**  
**Directrice**  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/11/2022

N/Réf. : **BXL22879\_699\_PU**  
Gest. : **GM**  
V/Réf. : **F/740/2022**  
Corr: **W. VAN ASCH**  
NOVA : **04/XFD/1848061**

**BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 59**  
(= ZP des biens situés 86 et 90, avenue Fr. Roosevelt, classés  
comme monument )  
**PERMIS D'URBANISME : démolir la construction existante**  
**(logement unifamilial) et reconstruire un nouvel immeuble**  
**comprenant 7 unités de logement et un parking souterrain**

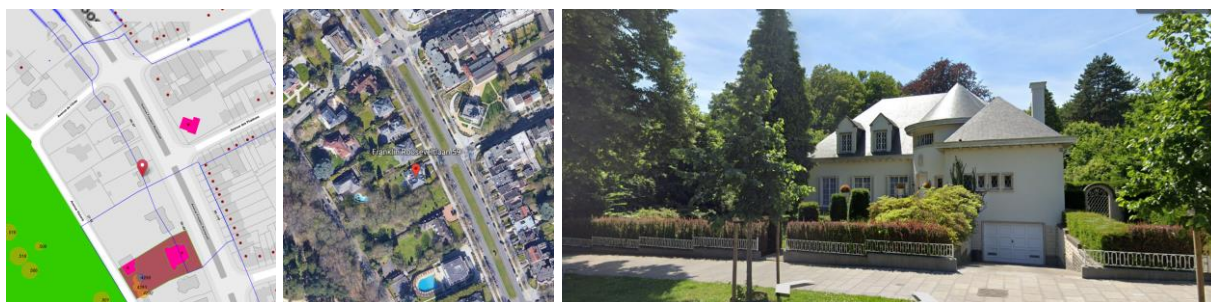
**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 27/10/2022, reçu le 28/10/2022, nous vous communiquons l'*avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 9/11/2022, concernant le dossier sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

La demande vise la démolition de la villa située 59, avenue Franklin Roosevelt et la construction d'un immeuble à appartements. *La partie avant du terrain est située dans la zone de protection de la « Villa Delune » située 86, avenue Fr. Roosevelt à l'angle avec l'avenue des Phalènes (architecte L. Delune, 1904), et dans celle de l'hôtel Pieper situé au n° 90, en cours de protection.*

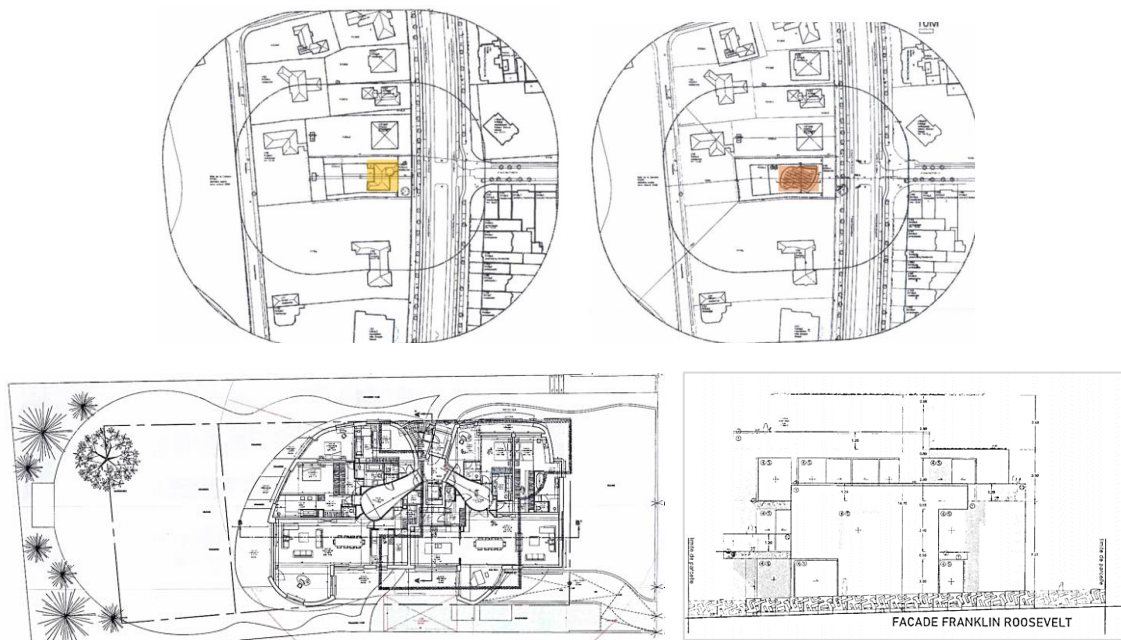


*Localisation du projet (© Brugis, ©Streetview), villa existante concernée par la démolition (photo jointe à la demande)*

Les plans renseignent un nouvel immeuble de quatre niveaux (R+2+T) implanté dans la longueur de la parcelle, dont la composition architecturale mise sur un jeu de pleins et de vides, alternant le traitement fermé de la façade avant et des lignes plus organiques en façades latérales et arrière.

Le projet prévoit deux logements par plateau : l'un à rue, l'autre vers le Bois de la Cambre, à l'exception du dernier niveau en retrait, qui serait occupé par un penthouse (7 unités de logement au total). Deux niveaux souterrains abritent les caves ainsi que 14 emplacements de parking et un local pour vélos. Les parkings sont

accessibles par une rampe implantée du côté gauche de la parcelle, ce qui suppose l'abattage du seul arbre implanté dans la zone de recul.



*Implantation existante et projetée, plan du rez-de-chaussée et élévation de la façade avant (documents joints à la demande)*

## **AVIS**

La CRMS rend un *avis défavorable* sur la nouvelle construction projetée à cet endroit. Bien que la villa existante ne présente pas un grand intérêt architectural <sup>1</sup>, son remplacement par un immeuble de plusieurs appartements, avec parking souterrain et jardin commun, serait incompatible avec les caractéristiques du paysage urbain dans lequel il s'inscrit.

Par son emprise au sol, sa volumétrie et sa nouvelle articulation avec la zone de recul, la construction projetée aurait un impact négatif sur les perspectives vers et depuis les biens classés situés à proximité. La typologie de l'immeuble et son écriture architecturale s'intégrera difficilement aux caractéristiques paysagères et urbanistiques de l'avenue Franklin Roosevelt appartenant au quartier Solbosch, qui compte parmi les artères les plus prestigieuses de la Région.

Décidé pour l'Exposition universelle de 1910, ce quartier fut réalisé au lendemain de la Première Guerre. Son aménagement était fondé sur des règles simples, consignées dans le règlement de bâtisses, datant de 1927 et toujours en vigueur. Ce « *Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas* »<sup>2</sup> stipule que « *La partie du quartier du Solbosch, côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt (direction vers Boitsfort), devra être aménagée en quartier de villas.* ». Cette disposition a donné lieu à la succession de villas du côté impair de l'avenue, soit unifamiliales, soit doubles, qui offre à l'axe un intérêt paysager, urbanistique et architectural majeur.

Étant donné que la réalisation d'un immeuble à appartements à cet endroit serait incompatible avec la morphologie et la typologie du bâti existant, qu'elle est contraire à l'esprit du règlement de bâtisses qui

<sup>1</sup> Voir à ce sujet la visite des lieux du 16/09/2021 avec les représentants de la DPC et de la Cellule du patrimoine historique de la Ville de Bruxelles

<sup>2</sup> Voir : <https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/Urbanisme%20et%20logement/solbosch%20fr.pdf>

constitue encore aujourd'hui un instrument urbanistique pertinent pour évaluer les demandes de permis, et que l'opération risque de faire jurisprudence pour d'autres parcelles de l'avenue, la CRMS est défavorable au parti du projet immobilier et demande que toute nouvelle construction envisagée à cet endroit soit mieux intégrée aux caractéristiques de l'avenue, tant pour ce qui concerne le programme, que l'expression architecturale ainsi que le traitement des zones plantées.

Sur ce point, la Commission rappelle que les abords des villas jouaient dès l'origine un rôle important en tant que liaison entre l'avenue et le bois de la Cambre située à l'arrière des propriétés. Elle insiste sur l'importance de conserver cette coulée verte et de prévoir un aménagement paysager de qualité, ce qui n'est pas le cas dans le projet qui augmente l'impact sur les zones non construites et porte atteinte à la qualité de la zone de recule et du jardin qui s'étend à l'arrière de la villa.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ;  
[wendy.vanasch@brucity.be](mailto:wendy.vanasch@brucity.be) ; [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) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be)