



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 24/10/2023

**N/Réf. : BXL22879\_715\_PU**  
**Gest. : GM**  
**V/Réf. : F1740/2022**  
**Corr: Wendy Van Asch**  
**NOVA : 04/AFD/1848061**

**BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 59**  
(= partiellement en zone de protection de l'Ancien café-restaurant Le Château situé au n.86 et de l'Ancien hôtel Pieper situé au n.90)  
**PERMIS D'URBANISME : démolir la construction existante (logement unifamilial) et reconstruire un nouvel immeuble de logement avec 7 unités de logement (3 app. 2 ch., 4 app. 3 ch.) et un parking au sous-sol**

### Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 05/10/2023, reçu le 06/10/2023, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 18/10/2023, concernant la demande sous rubrique.

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.*

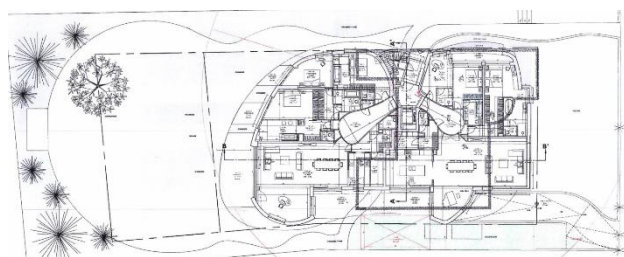


*Localisation du projet (© Brugis, ©Streetview), villa existante concernée par la démolition (photo jointe à la demande)*

La CRMS a examiné un premier projet lors de sa séance du 9/11/2022 et émis un avis défavorable sur ce projet ([https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/BXL22879\\_699\\_PU\\_Roosevelt\\_59.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/BXL22879_699_PU_Roosevelt_59.pdf)). La nouvelle mouture du projet est très similaire et ne rencontre pas les remarques de fond formulées par la CRMS dans son avis précédent. Dès lors, la Commission réitère son avis défavorable sur la nouvelle construction projetée :

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.

<sup>1</sup> 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



Photomontage et plan du rez-de-chaussée – documents extraits du dossier de demande

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 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.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

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.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@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) ; [wendy.vanasch@brucity.be](mailto:wendy.vanasch@brucity.be)

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