

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 93F/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2104/s.452
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 90. Transformation et surhaussement d'un
immeuble d'angle. Demande de la Commission de concertation.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 17 février 2009 sous référence, réceptionnée le 20 février, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 4 mars 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un remarquable hôtel de maître particulier, de style Art déco (1930), dû à l'architecte liégeois Georges Dedoyard. Il s'agit d'une figure importante du mouvement moderne à Liège et qui fit partie de l'avant-garde architecturale liégeoise pendant une bonne partie du XXe siècle. Sa première période est marquée par un style Art déco conjuguant modernisme et classicisme formel tel qu'on le retrouve dans l'hôtel particulier de l'avenue Franklin Roosevelt. L'immeuble a été publié dans L'Emulation, n°11, 1937 ainsi que dans une plaquette intitulée « Les quartiers Franklin Roosevelt et Vert Chasseur » éditée par la Cellule Patrimoine historique de la Ville (décembre 1998).

Il s'agit d'un immeuble d'angle de trois niveaux (R+2+Toiture plate) – dont le dernier en recul – et dont la façade présente une animation particulièrement originale et soignée, caractérisée par des mouvements subtils ainsi qu'un décor sobre et raffiné : châssis en bois finement ouvragés, carreaux de céramique animant certains trumeaux, garde-corps en fer forgé, travée d'entrée ornée d'un relief figurant un soleil, etc. Les dossiers conservés aux archives de la Ville contiennent, par ailleurs, de superbes dessins des portes et escaliers intérieurs (encore en place aujourd'hui ?) qui attestent également le caractère très soigné des intérieurs du bâtiment. Il apparaît donc clairement que l'immeuble présente, dans sa globalité, des qualités architecturales et un intérêt patrimonial manifestes. Il est, par ailleurs, situé dans un contexte patrimonial exceptionnel : à la fois dans la zone de protection de la maison Delune située sur le coin opposé, au n°86 de l'avenue, et classée comme monument par arrêté du 22/09/1994 ainsi que dans celle de l'hôtel Empain, situé au n°67 de l'avenue et classé comme monument par arrêté du 04/04/2007.

Il est occupé par un logement unifamilial totalisant plus de 500 m².

La demande porte sur le surhaussement d'un niveau de l'immeuble, représentant un gain de superficie d'environ 110 m² en vue d'y aménager un appartement 1 chambre, additionnel à la maison, bordé d'une terrasse.

Outre la présence de plusieurs cheminées, la toiture plate est actuellement occupée par un cabanon assez réduit et discret (5,5 m / 2 m – soit une superficie de 11 m² – et de 2,34 m de haut) abritant la machinerie de l'ascenseur et l'escalier d'accès à la toiture. Il est également équipé d'une verrière en appentis éclairant une pièce du deuxième étage.

Le nouvel étage, tel que prévu, d'environ 15 m sur 8 et d'une hauteur de 2,85 m, occuperait, par contre, la quasi-totalité de la toiture hormis un recul, traité en terrasse, de 3,40 m de la façade côté rue des Phalènes et de 1,25 m de la façade côté avenue Roosevelt. Il induirait la suppression de plusieurs cheminées et de la verrière existantes.

La CRMS ne souscrit pas au surhaussement proposé. Elle constate, en effet, que l'équilibre architectural et les proportions particulièrement harmonieuses qui caractérisent actuellement cet hôtel particulier exceptionnel seraient radicalement modifiés par l'ajout d'un volume aussi étendu et visible en toiture.

L'expression du volume projeté serait, par ailleurs, sans aucun lien avec le bâtiment existant, tant dans les matériaux (châssis en alu, parois en cuivre oxydé) et dans le rythme des pleins et des vides (absence de trumeaux, volume presque entièrement vitré, baies plus grandes que celles des étages inférieurs) que dans la modulation subtilement étudiée des façades existantes. Il constituerait un élément de banalisation et de rupture qui ne serait pas de nature à mettre en valeur ce bâtiment de très grande qualité.

Par ailleurs, étant donné la déclivité de l'avenue Franklin Roosevelt et sa grande largeur, **ce surhaussement serait très visible de fort loin et depuis de nombreux points de vue. Il serait également fort perceptible depuis la maison Delune, classée, située juste en face.**

Compte tenu de ce qui précède, la CRMS ne peut que se prononcer défavorablement sur le surhaussement prévu car l'intervention lèserait le bâtiment du point de vue de ses qualités architecturales et patrimoniales et qu'il constituerait également un préjudice visuel pour la maison Delune.

Elle s'interroge, dans ce cadre, sur le programme et sur la nécessité réelle du surhaussement prévu actuellement ainsi que sur ses dimensions. En regard des fonctions qui y sont prévues (une bibliothèque et un vaste salon TV en plus d'une chambre et d'une salle de bain), celui-ci semble, en effet, surtout motivé par l'ajout de pièces d'agrément complémentaires et l'utilisation plus confortable de la toiture terrasse. Etant donné la superficie généreuse de la maison telle qu'elle se présente actuellement (plus de 500 m²), ne pourrait-on imaginer localiser une partie, voire l'ensemble de ce programme, dans le volume bâti existant ? En tout état de cause, un tel développement en toiture semble non justifié compte tenu la capacité du bâtiment.

Si toutefois une extension en toiture devait absolument être envisagée, celle-ci devrait impérativement être réduite, dans ses dimensions, au strict minimum nécessaire et son implantation devrait être prévue le plus en retrait possible des façades. Il conviendrait dès lors de développer cette extension dans le prolongement du cabanon existant et plutôt contre le pignon du n°92 de l'avenue Roosevelt. **En résumé, sa taille et son positionnement sur la toiture – en plus d'un traitement discret et adapté au bâtiment – devraient être étudiés de manière à rendre cette extension le moins visible possible de manière à ne pas hypothéquer les qualités et les caractéristiques actuelles du bâtiment. La verrière en appentis devrait également être conservée.**

L'utilisation de la toiture-terrasse par les occupants de l'hôtel particulier ne suscite pas de réserve particulière de la Commission par plus que l'installation d'un garde-corps sur le pourtour de la toiture (des photos d'époque montrent qu'elle en était dotée par le passé). Elle prend acte du fait que ceux-ci seront réalisés à l'identique des garde-corps d'origine, sur base des dessins de 1931.

Enfin, la Commission tient à manifester, auprès de la Ville son intérêt pour ce bâtiment exceptionnel, susceptible d'être légalement protégé. Aussi, si une visite est prévue dans le cadre de l'examen du présent projet, elle souhaiterait pouvoir y être associée. Dans le cas contraire, elle prendra contact avec les différentes parties concernées pour qu'une telle visite puisse être organisée.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans