





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Suite à cet avis défavorable, une première réunion s'est tenue le 10 août 2017 en présence notamment de la DPC (anciennement DMS), la DU, la CRMS, Bruxelles Environnement, la Commune, du demandeur et ses auteurs de projet. Suite à cet échange de vues et devant l'importance des remarques, le demandeur a retiré sa demande et introduit une nouvelle demande de PU. Deux réunions ultérieures, auxquelles la CRMS a participé, ont été organisées les 01/12/2017 et 28/02/2018, en présence de la DPC et de la DU. Aucun avis de principe n'a été sollicité pour interroger collégialement la CRMS en amont de la nouvelle demande introduite.

#### Contexte

Le projet fait partie d'un redéveloppement plus vaste s'étendant pratiquement jusqu'à la Grande Ceinture, en rive droite du Canal (City Gate, City Dox, Nautilus). La zone est soumise à une forte pression immobilière.

La rue Docteur Kuborn (16 m) est une réalisation relativement tardive, contemporaine de l'achèvement de l'Ecole Vétérinaire dont elle constituait une entrée de service. Quasi non habitée lorsque ce quartier était dominé par une présence industrielle, elle s'est progressivement vidée de ses fonctions d'origine. L'avenir devrait lui réserver un statut de « vraie » rue de ville, habitée, ce qui est positif. La reconversion en cours de l'Ecole vétérinaire entraînera par ailleurs une réouverture de deux accès dans la rue Docteur Kuborn.

Les bâtiments de l'Ecole vétérinaire se présentent comme une composition d'ensemble constituée d'immeubles isolés « néo-renaissance flamande » (brique « canal » rouge orange, carreaux de faïence, pierre bleue de taille, pierre calcaire d'Euville, ardoise, ferronnerie, etc.) en ordre ouvert dans un site paysager, ce qui impose un soin tout particulier quant au raccordement des futures constructions de part et d'autre du mur de clôture de ce côté du site (notamment à proximité de la Maison du Répétiteur qui est une « quatre façades »).



© Google maps



© Brugis

#### Principales modifications du nouveau projet

Le présent projet prévoit 109 logements au lieu de 125 en 2017. En ce qui concerne la densité (implantation et gabarits), le nouveau projet a réduit le gabarit des bâtiments I et II à R+4/R+5, contre un R+3/R+7 (crescendo immédiatement à partir de la « Maison du Répétiteur ») en 2017, ce à quoi la CRMS s'était fermement opposée, eu égard à la proximité des bâtiments et du site classés. Les bâtiments I et II reprendraient désormais pour partie le gabarit de City Gate (R+4). Le bâtiment en second plan (II) s'implanterait 4m plus loin par rapport à l'Etable située sur le site de l'Ecole vétérinaire.



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



Figure 49 : Plan de toiture – gabarits du projet (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, 2018)

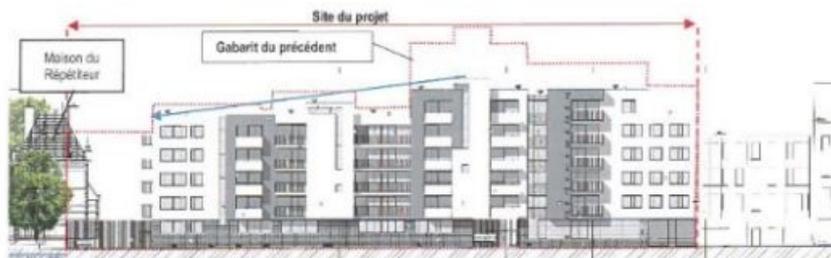


Figure 50 : Façade rue Dr Kuborn avec le gabarit du précédent projet en surimpression (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, 2018)

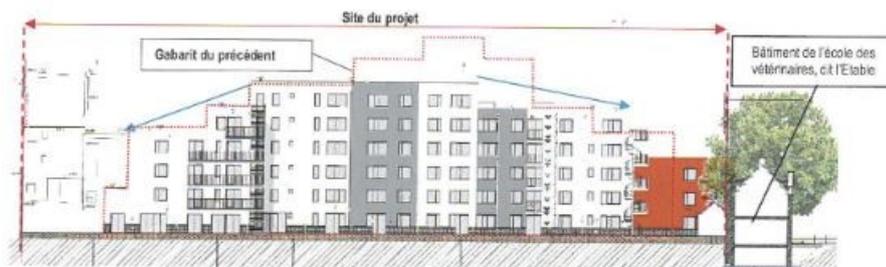


Figure 51 : Façade arrière du bâtiment 2 avec le gabarit du précédent projet en surimpression (ARIES sur fond de plan Accarain-Bouillot, 2018)

Quant à la limite vers la Maison du Répétiteur qui appartient au site classé, le nouveau projet voit la suppression du volume qui surplombait l'accès pompiers prévu au rez-de-chaussée, permettant ainsi d'intégrer des baies à la façade latérale. Ce nouveau dégagement permet de valoriser la Maison du Répétiteur et son mur pignon aveugle qui participe, comme le second pignon, à son identité et son appartenance au site.

Le bâtiment projeté R+2 dans le site classé (III) reste inchangé, malgré la demande de la CRMS de l'implanter de sorte que la Maison du Répétiteur conserve son lien et son appartenance à l'ensemble des bâtiments qui composaient le site de l'Ecole vétérinaire.

La matérialité des traitements de façade n'a pas fondamentalement changé.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Les zones de jardins consistent en un jardin collectif pour l'essentiel sur dalle aménagée en cœur d'îlot, des jardins privés à l'arrière du bâtiment II et celui destiné à la crèche (avec un taux d'imperméabilisation total des sols de 75%). L'accès depuis le site même des Vétérinaires semble abandonné.

*(Rem : une discordance existe entre la façade avant du bâtiment I (élévation du 06/03/18) et le plan modifié du rez-de-chaussée de l'immeuble (02/08/18). Le Tilleul protégé est par ailleurs localisé différemment sur le plan d'implantation et sur celui du rez-de-chaussée. Dans les deux cas, la construction du bâtiment III empiète sur son espace vital.)*

#### **Avis de la CRMS**

La CRMS apprécie les diminutions de gabarit, la suppression du volume surplombant l'accès plombier (et dès lors un plus juste traitement de la façade latérale) et l'éloignement (4m) de l'immeuble II. Malgré cela, la CRMS estime toutefois que le projet n'a pas suffisamment évolué du point de vue des implantations des futures constructions et de la compensation paysagère attendue. Force est de constater que les constructions projetées dans et à côté du site classé demeureront imposantes et très pénalisantes pour la lisibilité des bâtiments et du jardin de l'École vétérinaire classé, ce à quoi la CRMS ne peut souscrire. Elle juge le projet encore trop invasif par rapport au site classé en termes de densité d'implantation, de gabarits et d'écriture architecturale. Elle estime également que l'aménagement paysager proposé n'offre pas une compensation paysagère et verte de qualité eu égard à la densification projetée.

Ainsi, pour préserver la lisibilité et l'autonomie urbanistique, architecturale et paysagère du site classé de l'école des Vétérinaires, la CRMS demande de renoncer à l'immeuble III et d'éloigner davantage l'immeuble II. Elle demande aussi que le projet s'accompagne d'un réel plan paysager global de qualité pour les habitants, qui assure d'une part le maintien du lien et de l'appartenance de la Maison du Répétiteur avec l'ensemble du site classé mais également une intégration douce et à échelle raisonnable, du nouveau projet dans son environnement bâti immédiat. A l'emplacement du bâtiment III, elle demande de planter une masse végétale dense sous forme de bouquet d'arbres de première grandeur et de belle allure pour valoriser les vues vers et depuis le site classé et assurer un maximum de privacité et d'autonomie aux habitants des deux sites.

En outre, en ce qui concerne le tilleul, bien que l'expertise jointe au dossier conclut en « l'absence d'impacts significatifs du projet de construction sur l'état sanitaire de l'arbre (racinaire ou aérien) », la CRMS n'est absolument pas convaincue des chances de sa survie dans un tel contexte. Elle demande que le projet garantisse la survie du tilleul. Par ailleurs, dans la zone centrale, les essences à haute tige prévues (à savoir le hêtre fastigié et le frêne) devraient être remplacées par des essences présentant un intérêt écologique plus marqué, en lien avec l'historique de la parcelle (plantes officinales et médicinales). De plus, le frêne est déconseillé en raison de l'épidémie de chalarose. Le choix du tilleul (à petites ou à larges feuilles) et d'un arbre fruitier (pommier, poirier) serait plus adéquat. L'aménagement du jardin central et privés (en ce compris celui de la crèche) devrait être approfondi pour optimiser l'aménagement paysager.

Pour les matériaux des bâtiments I et II, la CRMS réitère sa demande d'opter pour une architecture d'intégration sans jouer un contraste au détriment de la valorisation du site classé et du bâti environnant. En ce qui concerne les accès et parkings, elle insiste pour qu'aucune communication (en surface et souterraine) ne soit aménagée entre le périmètre du projet et l'École vétérinaire, ce qui semble être le cas. S'agissant enfin du mur, elle demande de réduire au maximum les portions démolies, considérant les modifications à apporter au projet.

***Par conséquent, après examen des plans définitifs et compte tenu de la présence du site classé et de l'évolution urbanistique du quartier et de la pression immobilière particulièrement intense dans cette zone de Bruxelles, la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions de :***



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

- *ne pas construire l'immeuble III sur la parcelle classée du site 326z2 ;*
- *planter à son emplacement une masse végétale formée d'un bouquet d'arbres à hautes tiges et de belle allure pour former un écran de verdure et valoriser les vues vers et depuis le site des vétérinaires ;*
- *ajuster l'implantation des immeubles I et II et les éloigner davantage de la limite du périmètre classé pour atténuer au maximum leur présence vers et depuis le site classé ;*
- *opter pour une architecture contemporaine qui mise sur la bonne intégration des nouvelles constructions par l'usage de matériaux et de teintes de façade de qualité assortis à ceux de l'Ecole vétérinaire ;*
- *intégrer l'ensemble du projet dans un plan paysager global de qualité qui assure d'une part le maintien du lien et de l'appartenance de la Maison du Répétiteur avec l'ensemble du site classé mais également une intégration douce et à échelle raisonnable, du nouveau projet dans son environnement bâti immédiat ;*
- *renoncer à toute communication (en surface et souterraine) entre le site concerné par le projet et l'Ecole vétérinaire ;*
- *garantir la survie du tilleul ;*
- *réduire au maximum les portions du mur à démolir, considérant les modifications à apporter au projet.*

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

C.c. : BUP-DPC : Mme E. de Sart et Mme C. Leclercq ; BUP-DU : Mme A. Coppieters, Mme S. Buelincx.