



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

N/Réf. : EVR20059_712_PU

Gest. : A. Heylen

Corr: H. Fakchich

NOVA : 06/PFD/1901781

EVERE. Avenue Jules Bordet, 162

(= partiellement en zone de protection du Cimetière de Bruxelles)

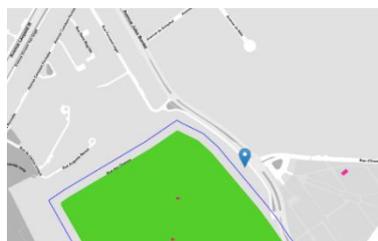
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Démolir une ancienne caserne de pompiers désaffectée, construire un immeuble comprenant 54 appartements, un espace bureau et un niveau de sous-sol comprenant 45 places de stationnement, et aménager les abords

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 02/08/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 23/08/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



La demande vise la démolition de l'ancien avant-poste des pompiers situé 162 avenue Jules Bordet, désaffecté depuis 2013, et la construction à son emplacement d'un immeuble de logements.

La parcelle visée est partiellement comprise dans la zone de protection du cimetière de Bruxelles, classé comme site par arrêté du 6/02/1997 (1877, architecte Victor Jamaer, architecte-paysagiste Louis Fuchs).

Implantation patrimoniale du projet © Brugis



Projet initial et état actuel de l'ancien avant-poste des pompiers, images jointes à la demande

La caserne existante a été conçue en 1981 par les architectes J.P. Van Den Houte et R. Desute. De style brutaliste tardif, elle présente un développement hors-sol de deux niveaux avec une orientation volumétrique horizontale et une implantation particulière (voir aussi la note patrimoniale réalisée par la DPC en 2022 et jointe au dossier). La parcelle s'inscrit dans un ensemble de constructions résultant du PPAS nr. 160 « Bordet », élaboré en 1974 et adapté en 1991/1992, dont l'architecture renvoie aux constructions administratives ou tertiaires réalisées à Evere depuis la fin des années 1970.

Le projet concerne un immeuble résidentiel comprenant 54 unités de logements qui se développe sur un gabarit R+7 (R+6+penthouse). Le bâtiment serait implanté à l'alignement sur ses trois premiers niveaux et avec un décalage volumétrique à partir du quatrième. La construction s'appuie au mitoyen aveugle de

l'immeuble situé au n° 160 sur les trois premiers niveaux. Elle s'en écarte à partir du quatrième niveau via un recul. Le sous-sol s'étend sous l'immeuble principal et, à l'arrière, sous les jardins privatifs. L'immeuble serait entouré d'une zone de recul du côté de l'avenue J. Bordet, de jardins privatifs (sur dalle) attenants aux logements du rez-de-chaussée et d'un jardin collectif situé en fond de parcelle (pleine terre).



Immeuble projeté : axonométrie et plan du rez-de-chaussée joints à la demande

AVIS

Au regard du contexte patrimonial et urbanistique particulier du lieu, la CRMS ne s'oppose pas au principe de créer du logement à l'endroit proposé. Elle émet cependant un avis défavorable sur l'implantation de l'immeuble projeté et sur son articulation avec ses abords immédiats.

L'immeuble projeté aurait un impact patrimonial négatif en termes de perspectives vers et depuis le cimetière classé attenant à la parcelle, en raison de son implantation et de son gabarit qui se développe sur huit niveaux hors-sols.

Comparé à la construction existante, l'immeuble projeté masquerait complètement la vue vers le massif boisé du cimetière depuis l'avenue Bordet et, dans l'autre sens, augmenterait la présence visuelle du bâti nouveau depuis le site classé. Pour la CRMS, ceci rend l'implantation du projet inacceptable du point de vue patrimonial. Elle demande donc de renouer dans le projet avec les principales qualités volumétriques et d'implantation de la construction existante.

Elle constate par ailleurs que le dossier ne fait nulle part référence à la présence de la zone de protection : l'enjeu patrimonial semble uniquement abordé sous l'angle de l'ancienne caserne, mais pas de la présence du cimetière de Bruxelles, pourtant classé comme site. A-t-on bien tenu compte de ce paramètre dans la conception architecturale et urbanistique du projet ?

La construction existante se situe partiellement en recul par rapport à l'alignement. Son faible développement volumétrique et son rez-de-chaussée partiellement ouvert, reposant sur colonnes, valorisent visuellement la présence des grands arbres du cimetière de Bruxelles depuis l'avenue J. Bordet. Cette articulation volumétrique est particulièrement intéressante d'autant que la parcelle se situe à un endroit stratégique de jonction entre l'avenue J. Bordet et la rue d'Evere, tracée dans l'axe de la parcelle concerné



Perspective sur la parcelle depuis la rue d'Evere (image CRMS)

La Commission insiste pour que cette visibilité depuis l'espace public vers le massif arboré du cimetière soit au maximum maintenue. Elle recommande donc de développer un linéaire de façade permettant de préserver les vues depuis les espaces publics vers le massif boisé, ce qui n'est pas le cas du projet actuel (linéaire quasiment continu, obstruant les vues).

Dans ce cadre, la porosité visuelle du niveau de rez-de-chaussée pourrait également constituer une plus-value pour le projet. La Commission demande d'intégrer une telle option, par exemple sous forme d'un vaste hall d'entrée traversant, augmentant les qualités visuelle et spatiale du projet.



La CRMS recommande aussi de récupérer la structure métallique implantée sur la parcelle. Elle propose de l'intégrer aux abords de l'immeuble comme un signal fort renvoyant à la mémoire du lieu. D'après les informations obtenues auprès du service logistique du SIAMU, cette structure était destinée aux exercices des pompiers et servait comme support aux échelles à emboîtement (d'autres constructions de ce type subsistent aux avant-postes des pompiers à Woluwe-Saint-Lambert et à Jette, celle du site Delta a été déposée).

Structure métallique présente sur le site Bordet (photo CRMS)

Sur le plan urbanistique, le présent projet s'inscrit dans un environnement urbain en pleine évolution. Initialement destiné à accueillir des immeubles à fonction tertiaire prévus par le PPAS 160 « Bordet », l'avenue évolue aujourd'hui vers des fonctions plus résidentielles, autorisées par la PRAS. La parcelle concernée est par ailleurs comprise dans le périmètre du projet de PAD Défense, initiée par décision du Gouvernement du 14/06/2019, qui intègre l'ancien site de l'OTAN et le cimetière de Bruxelles. Un des objectifs du projet de PAD est de réaliser un corridor écologique entre les Régions flamande et bruxelloise, en particulier entre le Woluweveld et les cimetières boisés de Bruxelles, Schaerbeek et Evere.

Sous cet angle, si le projet opère une amélioration en termes de déminéralisation du sol par rapport à la situation existante (sol imperméabilisé au niveau du jardin collectif de type « jardin de pluie », zone de cours et de jardins à surface perméable égale à 50%), la CRMS constate que le projet tel que proposé va à l'encontre du corridor écologique annoncé par le projet de PAD. L'implantation actuellement proposée menace ainsi le potentiel du lieu en matière de continuité écologique, ce qui plaide également pour une refonte du projet dans le sens d'une occupation du sol plus judicieuse.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. à : mherla@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; hfakchich@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; ldetaeye@urban.brussels