



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Réf. NOVA : 06/PFD/1717336 (corr. DU : Thomas PETITJEAN)

Réf. CRMS : AA/MB/EVR20052_655_Renoir_Leger

Bruxelles, le 29/05/2020

Annexe : 1 dossier

Objet : EVERE. Rue Auguste Renoir / Rue Fernand Léger
Demande de permis portant sur la construction de six immeubles à appartements pour un total de 166 logements.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 28/04/2020, reçu le 30/04/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 13/05/2020.

Étendue de la protection

Le projet se situe le long du cimetière de Bruxelles à Evere, classé comme site par AG du 06/02/1997 et intervient en partie dans la zone de protection de ce dernier.

Historique et description du bien

La zone du projet se situe au nord du cimetière de Bruxelles à Evere. Le terrain a accueilli le quartier Germinal, un ensemble de plusieurs immeubles de logements dans le milieu des années '80. Les terrains de sports longeant la zone de protection ont été peu à peu délaissés et sont devenus une zone végétalisée aujourd'hui. Au début des années 2000, différents projets de potagers collectifs s'y sont implantés.



Ci-dessus : vues aériennes des lieux en 1977, 1987 et 2019. Source : bruciel.brussels



A gauche : vue sur un des potagers collectifs depuis la rue des Champs.

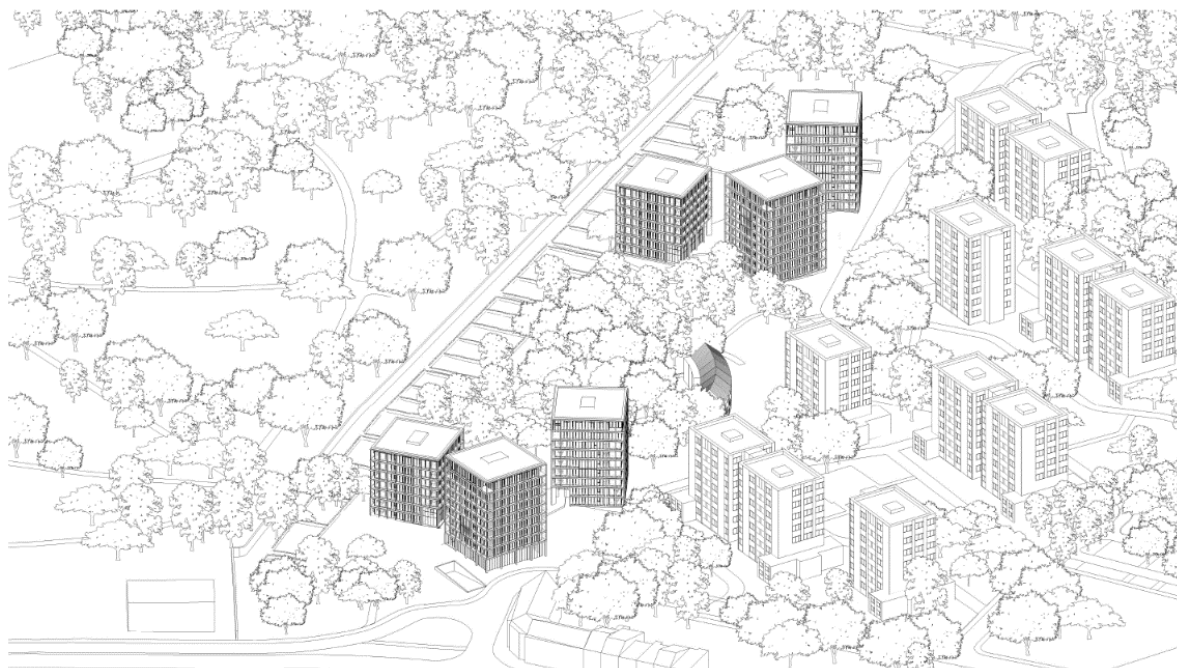
A droite : vue de la rue des Champs, avec sur sa droite le mur d'enceinte du cimetière. Images tirées du dossier.

Analyse de la demande

Le projet consiste en la construction de six immeubles de logements pour un total de 166 logements, dont 160 logements sociaux et 6 habitations partagées. Ils sont distribués en deux ensembles (ensembles ABC et DEF) de 83 logements comprenant chacun 3 immeubles, avec un parking souterrain de 53 emplacements pour chaque ensemble.

Les immeubles sont construits autour de deux placettes, avec pour chacune d'elle, deux blocs construits au nord le long des voies de circulation existantes (Rues Auguste Renoir et Fernand Léger) et présentant un gabarit de R+8. Les deux autres tours sont construites au sud des placettes, en bordure de la zone de protection du cimetière et présentant un gabarit de R+6.

Des chemins piétons et cyclistes relient les deux ensembles entre eux et mènent à la desserte de la rue des Champs, qui longe l'enceinte du cimetière et où se situent les entrées des potagers collectifs.



Ci-dessus : axonométrie du projet. Vue depuis l'Est. Image tirée du dossier.

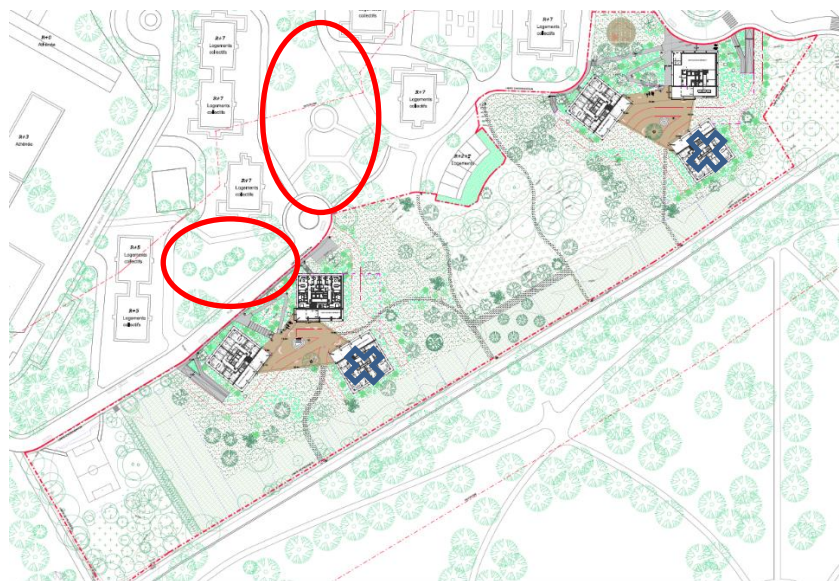
Avis de la CRMS

La CRMS salue la qualité du dossier au niveau de l'architecture, de la programmation et du respect des différents plans et réglementations, ainsi que l'intégration des logements partagés et le souci de ménager l'impact paysager du projet vu depuis le cimetière comme l'illustre les photomontages présents dans le dossier. Cet impact pourrait cependant être plus important en période hivernale (arbres sans feuillages).

La Commission regrette cependant que le projet ne s'inscrive pas davantage dans une vision d'ensemble paysagère intégrant à la fois le quartier Germinal existant, l'implantation des nouveaux ensembles et le traitement de l'espace non-bâti. Dans ce cadre, elle émet les recommandations suivantes.

Concernant l'implantation des nouveaux immeubles, elle prend bonne note de la volonté de préserver au maximum la zone verte de la 'forêt potagère'. Puisque la préservation de cette zone naturelle est un des aspects mis en avant lors de ce projet, pourquoi les opportunités de densifier en premier lieu la zone de logements existants dans le quartier Germinal (ex : autour du rond-point – voir zones indiquées en rouge sur l'image ci-dessous) n'ont-elles pas été saisies plutôt que de concentrer les nouveaux immeubles dans cette zone verte ? Ceci permettrait par la même occasion de créer une meilleure connexion entre le bâti existant et nouveau.

Dans cette idée de densification des zones non-bâties du quartier Germinal, il semble en effet possible de déplacer les bâtiments du bas jouxtant la zone de protection (marqués par une croix sur l'illustration ci-dessous), vers le quartier Germinal. Outre l'aspect positif d'épargner la zone potagère, cette option a l'avantage de laisser une plus grande marge d'espace non bâti autour du cimetière.



Ci-dessus : plan d'implantation. Le trinôme ABS est à l'ouest et le trinôme DEF est à l'Est. Image tirée du dossier. En rouge, les zones qui pourraient être densifiées en premier lieu, ce qui permettrait de libérer davantage la zone naturelle côté cimetière. En bleu les deux immeubles pouvant éventuellement être 'déplacés'.

Dans le projet actuel la CRMS relève aussi un manque de connexion entre les nouveaux ensembles et l'espace public du côté du quartier Germinal. Le traitement des espaces non-bâties est assez fractionné et déconnecté du quartier situé de l'autre côté des voiries. Cet aspect devrait être amélioré. Pour assurer une meilleure lisibilité et un meilleur dialogue entre le bâti existant et les nouveaux ensembles, il y a lieu de se connecter davantage sur la voirie existante et de simplifier l'aménagement paysager en cherchant une meilleure intégration des rampes de parkings, escaliers, etc.

Enfin, la CRMS se demande si un plan de rénovation des constructions dans le quartier Germinal est éventuellement à l'étude. Une requalification globale de l'ensemble du quartier permettrait en effet

rendre celui-ci plus agréable et de créer un ensemble cohérent intégrant les anciennes et les nouvelles constructions.

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



Griet MEYFROOTS
Secrétaire adjointe Adjunct-Secretaris



Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à BUP-DPC : M. Kreutz ; M. Herla ; C. Vandersmissen ; M. Badard ; crms@urban.brussels
BUP-DU : T. Petitjean ; V. Henry ; urban_avis.advises@urban.brussels