

**COMMUNE D'EVERE**  
**Service d'Urbanisme**  
Square Hoedemaekers, 10

**B - 1140 BRUXELLES**

V/Réf : ue/ah/2007-178-54-128/136/634  
N/Réf. : AVL/KD/EVR-2.36/s.434  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : EVERE. Avenue du Cimetière de Bruxelles, 128 à 136.  
Construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commerciaux.

En réponse à votre lettre sous référence du 18 avril 2008, réceptionnée le 24 avril, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 7 mai 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

#### Avertissement

L'intitulé de la demande transmise par la Commune, le 18 avril 2008, concerne le n°157 alors que les plans joints au dossier portent sur le projet relatif aux n°s 118 à 138.

La CRMS a signalé cette erreur à votre service qui a ensuite adressé (par porteur), le 6 mai 2008, une nouvelle demande en bonne et due forme concernant les n°s 128 à 136.

La Commission signale à la Commune qu'elle ne dispose donc pas du projet concernant l'immeuble à construire au n°157, avenue du Cimetière de Bruxelles (v.réf. : ue/ah/1479) et que les remarques suivantes concernent bien les n°s 128 à 136.

Actuellement utilisé comme dépôt par un tailleur de pierres tombales, le terrain se compose d'une parcelle de 2870 m<sup>2</sup> et d'une parcelle de 1190m<sup>2</sup> en intérieur d'îlot.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements situé dans la zone de protection du cimetière de Bruxelles. Cet immeuble compterait 66 logements (+/- 86m de longueur totale) répartis sur 7 niveaux sous une toiture arrondie en zinc. 71 garages seraient répartis sur deux niveaux de sous-sols. Un vaste jardin commun serait aménagé en intérieur d'îlot, agrémenté d'une pièce d'eau.

#### Gabarit

L'avenue du Cimetière de Bruxelles, qui débouche sur le cimetière classé et les pavillons d'entrée construits par V. Jamaer, est une voie structurante du quartier qui est en pleine mutation depuis quelques années. Elle est partiellement (côté impair) soumise aux prescriptions du PPAS n° 730 « Artemis » que la CRMS a examiné une première fois en 1995 puis en 2001 (dossier de base).

Alors que l'avenue apparaît clairement comme une composition symétrique axée sur l'entrée principale du cimetière, la CRMS s'étonne que la rive paire de l'avenue n'ait pas fait l'objet d'une réflexion prenant pour base les prescriptions du PPAS Artemis. Cette différence de traitement aurait notamment pour conséquence la construction d'un immeuble de + de 20m de hauteur du côté pair alors que le gabarit maximal autorisé par le PPAS est de 13m pour les immeubles qui lui feraient face! L'introduction d'une telle dissymétrie entre les deux rives de l'avenue est en contradiction avec la composition urbanistique volontairement axée sur le cimetière classé.

***La CRMS recommande donc de réduire le gabarit de l'immeuble et de respecter la symétrie avec la rive impaire.***

En outre, la CRMS attire l'attention de la Commune sur l'immeuble mitoyen qui appartient à la Ville de Bruxelles (n<sup>os</sup> 114-116) et qui dépend du Service des inhumations. Construit en briques et pierre dans les années 30, il témoigne encore de l'histoire des bâtiments publics de la Ville et mérite à ce titre d'être conservé dans de bonnes conditions. Or, la CRMS observe que le raccord entre cet édifice et celui à construire n'est pas étudié (les gabarits accusent une différence de niveau de + de 13m). Par contre, le dossier de base du PPAS Artemis prévoyait le traitement spécifique de tels cas de figure et le RRU est précis à cet égard. Une telle rupture est donc déconseillée.

L'immeuble projeté serait également supérieur de +/- 6,50m à son mitoyen gauche, construit en 2000 (n<sup>o</sup>140), et qui constitue l'interface directe des pavillons de V. Jamaer.

***Dans un souci de cohérence, la CRMS recommande dès lors de réétudier l'articulation du bâtiment projeté avec les constructions mitoyennes en tenant compte de la valeur patrimoniale du n<sup>os</sup> 114-116, de la position stratégique du n<sup>o</sup>140 et du fait que ces immeubles coexisteront l'un à côté de l'autre plusieurs dizaines d'années.***

#### Expression architecturale

Le projet opte pour un vocabulaire qui est sans relation avec le contexte environnant. Tant le traitement des deux derniers niveaux, le rythme des percements que la profusion des matériaux proposés dénotent dans le quartier (pans de mur en béton architectonique avec baies circulaires devant des châssis droits, bardages en bois percés de hublots, etc.).

***La CRMS demande de revoir également cet aspect et de choisir une gamme de matériaux moins étendue, de préférence plus nobles, qui contribueront à une meilleure intégration de l'immeuble dans son environnement.***

#### Conclusions

Pour toutes ces raisons, la CRMS estime que l'immeuble -qui sera particulièrement visible depuis l'entrée du cimetière-, aura un impact visuel négatif sur la lisibilité du site classé, ce qu'elle ne peut accepter.

***Par conséquent, la Commission émet un avis fermement défavorable sur le projet.***

***L'avenue du Cimetière de Bruxelles fait partie d'une grande composition urbaine axée sur le cimetière et doit, à l'évidence, être traitée comme une entité participant à la mise en valeur du site classé. Une réflexion globale devrait être menée sur la forme urbaine et sa relation avec le bâti et les abords actuels du cimetière.***

***Par ailleurs, la Commission demande de réduire le gabarit et de revoir l'expression architecturale de l'immeuble pour qu'il s'insère sans heurt dans le paysage urbain qui caractérise l'avenue du Cimetière de Bruxelles.***

***Elle demande de mieux documenter l'immeuble du Service des inhumations et de réétudier le raccord de la future construction avec cet édifice.***

***La Commission invite les auteurs de projet à revoir leur proposition dans ce sens.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Herla) ; A.A.T.L. – D.U.