

**COMMUNE D'EVERE**  
**Service d'Urbanisme**  
*Madame F. Saidi*  
*Echevine de l'Urbanisme*  
Square Hoedemaekers, 10  
1140 EVERE

V/Réf : ue/ms/2011-81-10 2565  
N/Réf. : AVL/CC/EVR-2.45/s.505  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

**Objet : EVERE. Rue de la Perche. Construction d'un immeuble à appartements et de 6 habitations unifamiliales sur les lots 11 à 17.**  
**Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.**

En réponse à votre lettre du 12 juillet 2011 sous référence, réceptionnée le 26 juillet, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 17 août 2011 concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne le lotissement de plusieurs parcelles situées dans la zone de protection de l'église Saint-Vincent, classée comme monument par arrêté du 29/05/1997 et à proximité du Moeraske classé comme site par arrêté du 19/03/1995.

Il s'agit de construire un immeuble à appartements comprenant 8 logements et six habitations unifamiliales sur les lots 11 à 17 du lotissement qui en comporte 21. Le projet est compris dans le PPAS « n°102 Perche » (AGRBC 31/08/2000) complété par le lotissement « Perche 125 » (délivré le 12/12/2006). Sa voirie est déjà réalisée et équipée d'un réseau d'égouttage.

Pour mémoire, la Commission a examiné, en sa séance plénière du 1<sup>er</sup> avril 1998, le projet de PPAS « n°102 Perche » dans lequel s'inscrit la demande et qui vise à rendre sa cohérence à ce morceau de tissu villageois qui a été amputé. Les principaux objectifs du projet étaient énoncés comme suit :

- créer une continuité urbaine, tant au niveau de l'infrastructure que du bâti afin de rendre un aspect achevé à l'ancien hameau,
- développer la vocation résidentielle du quartier,
- promouvoir une qualité de vie en intégrant les nouveaux bâtiments autour de voiries à caractère résidentiel de type « woonerf »,
- garder une zone tampon d'espaces verts publics entre la gare de formation et les nouvelles habitations... et préserver ainsi un domaine vert important dans le prolongement du Moeraske,
- créer des espaces publics sous forme de rues et de placettes permettant de recréer un contexte à l'église Saint-Vincent et au presbytère.

A l'examen des plans joints à la demande, la Commission constate que le projet n'est pas qualitatif sur le plan architectural ni valorisant pour l'église classée située à proximité directe du lotissement.

En effet, bien que le gabarit soit acceptable, ***l'expression architecturale des nouveaux bâtiments et les matériaux*** (tuiles noires, panneaux de béton gris, menuiseries en alu, rez-de-

chaussée aveugles) **sont totalement étrangers au tissu urbain ancien** sur lequel le lotissement vient se greffer et qui longe un vieil axe de liaison reliant Evere à Haeren, jalonné d'immeubles anciens. **Elle est également en nette rupture avec la première partie du projet de lotissement** reprenant les lots 1 à 10 (examinée par la CRMS au cours de la même séance plénière) dont l'expression et les matériaux renvoient davantage au bâti existant. La Commission estime qu'un tel contraste entre les deux parties de la nouvelle rue n'est pas non plus opportun. Il aurait été souhaitable qu'une certaine coordination entre les deux projets soit assurée par la Commune pour garantir un résultat plus unitaire.

Le caractère complexe et irrégulier des pentes de toitures aurait, par ailleurs, mérité qu'une simulation en 3D soit fournie qui permette de juger plus concrètement l'aspect final du projet et du raccord compliqué entre les différents pans de toiture.

En outre, la Commission observe que les gouttières, corniches et chéneaux ne sont pas représentés sur les plans alors que ces éléments modifieront inévitablement l'expression architecturale « minimaliste » du projet telle que présentée sur les documents. La pente de la rue ne semble pas non plus avoir été prise en compte et n'est en tout cas pas figurée sur les plans ni traduite au niveau du dessin des façades (décalage de niveau d'une maison à l'autre ? Comment s'effectue le raccord de la rue avec les garages ?).

Enfin, le traitement des rez-de-chaussée qui sont en grande partie aveugles n'offre pas une interface satisfaisante avec la rue et cadre mal avec le caractère « Woonerf » attendu. Quant au traitement des zones de recul, il n'est pas précisé dans le dossier (la Commission demande de privilégier l'aménagement d'une zone de recul végétalisée plutôt que minérale).

Les aménagements intérieurs pèchent aussi par des défauts de conception importants. On remarquera, entre autres, que les maisons sont toutes dotées d'une cuisine très exiguë ainsi que d'un WC unique, sans fenêtre ni ventilation, au rez-de-chaussée alors que les pièces de vie sont localisées au 1<sup>er</sup> étage et les chambres au 2<sup>e</sup> étage.

**Par différents aspects repris ci-dessus, la Commission constate que le projet omet de répondre à plusieurs des objectifs poursuivis par le PPAS, surtout pour ce qui est d'assurer une continuité urbaine et de recréer un contexte adéquat pour l'église Saint-Vincent classée.**

**Elle est, pour toutes les raisons énoncées ci-dessus, défavorable au projet et demande de le revoir en conséquence.**

**Par ailleurs, étant donné que l'église et le presbytère retrouveront prochainement un environnement construit, la Commission suggère à la Commune de dégager l'arrière des deux bâtiments, actuellement caché par des plantations, afin de rétablir un contact avec les futures constructions.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle Herla  
A.A.T.L. – D.U. : M. M. Briard