

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

Commune d'Evere Service de l'Urbanisme Monsieur CHAHID Ridouane Square Hoedemaekers, 10 B - 1140 BRUXELLES

V/Réf.: 2021-5-10 (corr.: Isabelle Jakhian)

N/Réf.: AA/MB/EVR20054_690_PU_Avenue_Cimetière_Bruxelles_135 Bruxelles, le 18/05/2022

Annexe:/

Objet: EVERE. Avenue du Cimetière de Bruxelles, 135

Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une maison unifamiliale avec rezde-chaussée commercial et construction d'un immeuble de logements

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 14/04/2022, reçu le 22/04/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 11/05/2022.

Étendue de la protection

L'objet de la demande fait partie de la Zone de Protection du bien dit « Cimetière de Bruxelles », classé par l'AG du 06/02/1997.



Situation Brugis



Vue actuelle du bien. Image extraite du dossier.

Historique et description du bien

Le bâtiment actuel est une maison mitoyenne datant de la fin du XIXème, début du XXème siècle comportant un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée commercial, deux niveaux d'habitation et un étage sous toiture dont une partie s'étend en façade arrière, au-dessus du deuxième niveau. Le bâtiment semble en état de dégradation avancé. La mitoyenneté droite de l'immeuble est aujourd'hui occupée par une maison de la même époque, le n°137, de même facture architecturale et alignée sur le bien faisant l'objet de la demande. Le terrain en mitoyenneté gauche est aujourd'hui non bâti. Aux numéros 114-124 de la même rue, se situent les anciens établissements Malfaits, inscrits à l'inventaire et sur lesquels la CRMS a émis une proposition de classement en date du 22/08/2018¹.

¹ L'intégralité de cet avis est consultable sur le site web de la CRMS : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/625/EVR20049_620_av_CimetieredeBruxelles_propclassemt.pdf



Historique de la demande

La CRMS s'est prononcée une première fois sur cette demande lors de son assemblée du 10/11/2021. Dans son avis, la CRMS regrettait que le dossier ne documente ni ne fournisse d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation du bien au n°135 était effectivement impossible vu l'état sanitaire du bien. Elle estimait aussi que le projet de reconstruction était d'assez faible qualité en termes de composition, d'architecture, de choix de matériaux et d'articulation avec la maison néoclassique voisine. Elle recommandait enfin d'élaborer un projet qui s'adresse aux deux maisons, soit une rénovation si elle est possible, soit une opération de reconstruction, en harmonie avec les développements en cours au niveau du n°131.²

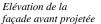
Analyse de la demande

Le projet est en tout point identique à la demande examinée par la CRMS en novembre 2021 : démolition complète de la maison existante, et construction à son emplacement d'un nouvel immeuble à appartements. Des compléments d'informations accompagnés d'un dossier photo sont toutefois apportés sur des problèmes de stabilité de la maison, qui empêcheraient un projet de rénovation de cette dernière.

Le nouvel immeuble présente :

- Un niveau de sous-sol occupé par des caves destinés aux appartements ;
- Un rez-de-chaussée comprenant un hall d'entrée et un garage. Le hall donne accès à un premier appartement se développant en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- Les deuxième, troisième et quatrième étages sont occupés par des appartements en simplex.
- Une toiture plate
- La façade principale est composée d'un parement en brique et d'un crépi blanc. Les châssis sont en PVC de teinte gris anthracite.







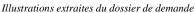
Elévation de la façade arrière projetée



Axonométrie de la façade avant projetée



Axonométrie de la façade arrière projetée









Photos des pouteres en acier en état de dégradatoion avancée. Photos extraites du dossier de demande.

² L'intégralité de cet avis est consultable sur le site web de la CRMS : https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/EVR20054_681_PU_Avenue_Cimetiere_de_Bruxelles_135.pdf

Le projet est localisé au sein du PPAS 730 « Artemis ». Celui-ci permet tout le long de l'avenue du Cimetière de Bruxelles le développement d'une hauteur de façade de 13m maximum, sur une profondeur de 12m, avec une zone d'annexe de 5m de profondeur. La reconstruction prévue est conforme à ce

dernier.



PPAS N°730 ARTEMIS (19.07.2007)

Avis

Puisque le principe de démolition-reconstruction en tant que tel semble désormais démontré par l'état de dégradation avancé de la maison, la CRMS estime toujours que le projet de reconstruction proposé est de faible qualité en termes de composition, d'architecture et de choix de matériaux, sans aucune articulation fine avec la maison néoclassique voisine, qui sera à terme complètement décontextualisée dans un environnement particulièrement peu valorisant pour ce type d'architecture. Le contexte urbain de la rue est en pleine mutation compte tenu des projets en cours de développement sur la parcelle voisine, hélas aucun élément graphique ne permet de comprendre comment le projet va s'inscrire dans ce nouveau contexte. L'illustration du projet par une axonométrie qui présente le nouveau bâtiment de façon isolée, sans contexte urbain, en est symptomatique. Ainsi, compte tenu de la localisation du bien dans une zone de protection d'un bien classé, de la proximité d'un bien pour lequel la CRMS a émis une proposition de classement, les anciens établissements Malfaits, et de l'évolution du paysage urbain de la rue, la CRMS recommande qu'un nouveau projet de qualité architecturale soit présenté. Ce dernier devrait s'établir sur les deux maisons néoclassiques, ou, à tout le moins en lien avec les développements en cours au niveau du n°131.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président