



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_681_PU_Avenue_Cimetière_Bruxelles_135 Bruxelles, le 24/11/2021

Annexe : /

Objet : EVERE. Avenue du Cimetière de Bruxelles, 135
Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et construction d'un immeuble de logements

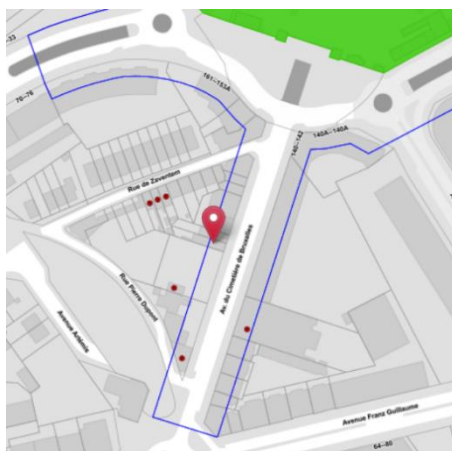
Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 25/10/2021, reçu le 26/10/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 10/11/2021.

Étendue de la protection

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



Historique et description du bien

Le bâtiment actuel est une maison mitoyenne datant de la fin du XIX^{ème}, début du XX^{ème} 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. 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. Le bâtiment semble en état de dégradation avancé.

1/3



Vue actuelle du bien. Image extraite du dossier.

Analyse de la demande

Le projet vise la démolition complète de la maison existante, et la construction à son emplacement d'un nouvel immeuble à appartements.

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 étage 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 avant projetée

Elévation de la façade arrière projetée



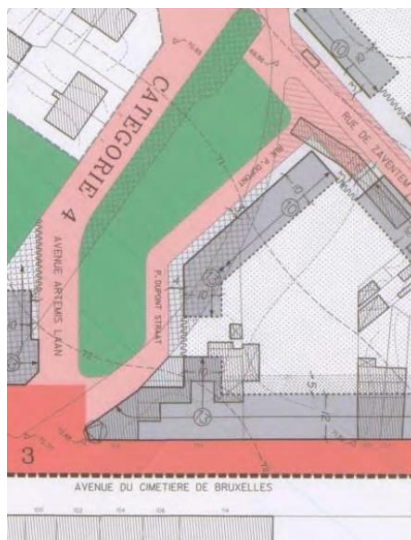
Axonométrie de la façade avant projetée



Axonométrie de la façade arrière projetée

Illustrations extraites du dossier de demande

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

La CRMS regrette que le dossier ne documente ni ne fournisse d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation du bien au nr 135 est effectivement impossible vu son état sanitaire. En l'absence de telles informations, il est difficile de prendre position sur une opération de démolition-reconstruction. La CRMS estime dans tous les cas que le projet est d'assez faible qualité en termes de composition, d'architecture et de choix de matériaux et ne propose aucune articulation fine avec la maison néoclassique voisine.

La CRMS rappelle aussi qu'elle a examiné lors de sa séance du 11/03/2020, un projet de construction d'un immeuble à appartements (R+4), aux n°s 131 à 133¹ sur la parcelle voisine actuellement inoccupée à gauche de l'immeuble. En croisant les deux projets, la CRMS déplore que la maison néoclassique située au n°137 sera à terme isolée et complètement décontextualisée dans un environnement particulièrement peu valorisant pour ce type d'architecture.

Pour une meilleure cohérence urbanistique, la CRMS recommande un projet qui s'adresse aux deux maisons, soit une rénovation si elle est possible, soit une opération de reconstruction, et, dans ce dernier cas, en harmonie et 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

c.c. : mherla@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; tpetitjean@urban.brussels ;
vhenry@urban.brussels ; mdaelman@evere.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urbanisme@evere.brussels ; ijakhian@evere.brussels

¹ L'avis de la CRMS sur ce projet est disponible sur le site web de la CRMS :
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/652/EVR20050_652_Cimeti%C3%A8reBruxelles_131-133_1.pdf