



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

Commune d'Evere
Service de l'Urbanisme
Monsieur Ridouane Chahid
Bourgmestre f.f.
Square Hoedemaekers, 10
B - 1140 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/01/2023

N/Réf. : EVR20049_702_PU EVERE. Avenue du Cimetière de Bruxelles, 114 - 124 (arch. François MALFAIT)
Gest. : BDG/MH (= à l'inventaire + en ZP du Cimetière de Bruxelles)
V/Réf. : ue/ji/2022-1 14-10 PERMIS D'URBANISME : partiellement démolir et transformer un
Corr: Jakhian Isabelle ancien garage de corbillards et construire un immeuble de logements
NOVA : 06/XFD/1849514 (21 unités)

Avis de la CRMS

Monsieur le Bourgmestre f.f.,

En réponse à votre courrier du 12/12/2022, reçu le 15/12/2022, nous vous communiquons l'**avis défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 11/01/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL

Repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural et situé, pour sa partie avant, dans la zone de protection du site classé du cimetière de Bruxelles (AG du 06/02/1997), cet ancien garage pour corbillards a été commandité par la Ville de Bruxelles et construit par l'architecte communal François Malfait, en 1934-35. Erigé tout près du cimetière de Bruxelles, dans la perspective de l'avenue y menant, il fait partie des derniers témoins des diverses activités qui s'étaient développées autour du cimetière. Dans les années 30, la Ville de Bruxelles tend à remplacer l'usage des véhicules à traction chevaline par des véhicules automobiles dans le domaine des pompes funèbres et le garage est construit à cet effet dans un style Art Déco caractéristique des années 30.



Vue générale du bâtiment, de la porte d'entrée latérale et de l'escalier (©Urban.brussels)



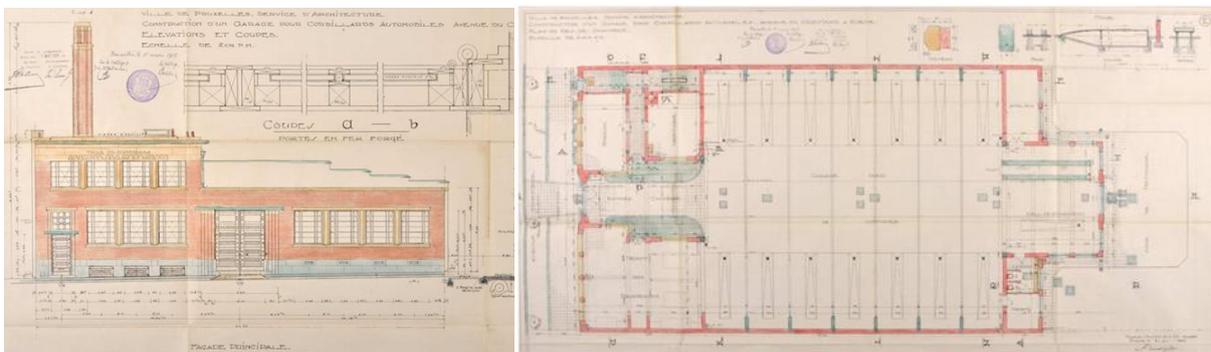
Vue du porche central, vers les bureaux du rez-de-chaussée, et vue du hall arrière (©Urban.brussels)

HISTORIQUE DU DOSSIER

Pour rappel, vu son intérêt historique et architectural, ce bâtiment a fait l'objet d'un rapport patrimonial réalisé en 2016 par la DPC. Fin 2017-début 2018, une **demande de permis d'urbanisme** (06/PFD/659066) a été introduite pour la construction d'un complexe comprenant un immeuble à front de rue (23 appartements avec 29 emplacements de parking en sous-sol) et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot. Le projet prévoyait la démolition de l'ancien garage, à l'exception des façades principales.

La CRMS, en sa séance du 18/04/2018, avait rendu *'un avis défavorable sur le projet visant la démolition du bâtiment existant, tant pour la partie « garage » (hall arrière) que pour la partie « bureaux et logement » (avant). Elle insiste sur la qualité de conception du bâtiment par l'architecte Malfait, jusque dans ses nombreux détails d'exécution, tels que les plans conservés les illustrent et tels qu'encore conservés in situ pour la grande majorité. La CRMS souligne que le bâtiment, dont l'authenticité et l'homogénéité sont évidentes, constitue l'un des derniers témoins de ce type d'équipement, intéressant dans le développement des transports motorisés et dans son implantation liée au cimetière de Bruxelles et aux activités qui en découlaient. La CRMS préconise le maintien d'un tel bâtiment qui, par ses qualités intrinsèques, offre de réelles opportunités de réaménagement et de valorisation de ces anciens espaces utilitaires et pose la question de la fonction à y ré-installer.'* (voir https://crms.brussels/sites/default/files/avis/620/EVR20049_620_avCimetiereBxl_garage_Malfait.pdf)

La Commission avait, lors de cette même séance, adressé au Gouvernement une **demande de classement du bâtiment comme monument dans sa totalité**, vu les *'qualités indéniables architecturales, historiques et stylistique du bâtiment'* et sa situation *'d'un point de vue urbanistique dans un axe structurant du quartier, au sein de la perspective axée sur l'entrée principale du site classé du cimetière de Bruxelles'*.



Élévation de la façade principale et plan du rez-de-chaussée (Archives - commune d'Evere), 1935

En 2020, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (16/07/2020) précisait la « **non-entame de la procédure de classement comme monument de la totalité de l'ancien garage pour corbillards** ». Cet arrêté imposait, en cas de réhabilitation de l'immeuble, notamment en logements et en cas de rehausse, les conditions suivantes (art. 222. §6 du Cobat) :

- « *Conserver le volume avant (à front de rue) et organiser les noyaux de distribution de part et d'autre du porche (respecter la structure interne du bâtiment et conserver au maximum les éléments Art déco (...)),*
- *conserver les arches en béton armé du grand hall (hangar) en intérieur d'îlot comme témoin de la typologie structurale unique à Bruxelles du bâtiment,*
- *Se faire accompagner par le Maître architecte. »*

DEMANDE ACTUELLE

Le 13/12/2021, lors d'une réunion de projet, à laquelle la CRMS n'avait pu être représentée, était présenté l'avant-projet de co-housing consistant en la construction d'un immeuble à appartements sur le bâtiment avant conservé et l'aménagement d'un intérieur d'îlot en espace commun. Les participants avaient émis diverses recommandations reprises dans le rapport de cette RP (annexé au dossier de demande).

C'est probablement sur base de cet avant-projet que la nouvelle demande est actuellement instruite. Elle projette la construction, à front de rue, d'un immeuble à appartements (R+5) au-dessus du bâtiment existant et l'aménagement d'espaces communs en intérieur d'îlot. Elle se décline comme suit :

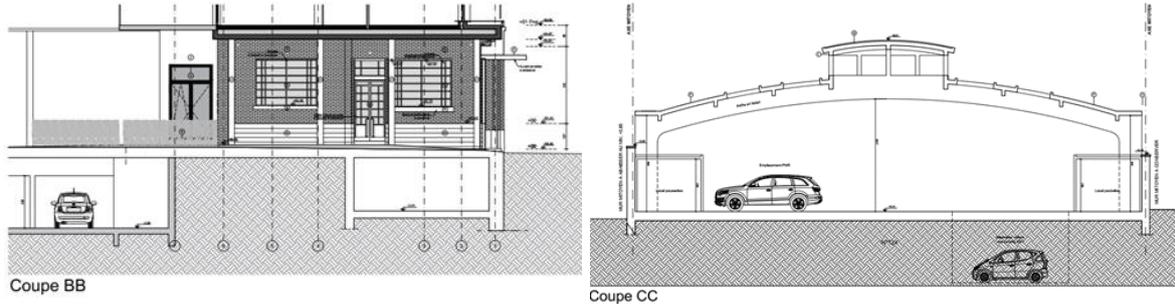
- le bâtiment existant servirait de socle au nouvel immeuble, il serait également réaffecté en logements. Au total, 21 logements seraient aménagés : 7 studios et 14 appartements traversants (de 1, 2 ou 3 chambres), le tout sur 6 niveaux (RDC existant, 5 étages dont le dernier en retrait). Le bâtiment de Malfait serait rénové en conservant en grande partie sa distribution et ses matériaux d'origine. Les châssis seraient remplacés par des menuiseries aluminium aux divisions « à l'identique ». La distribution générale des logements se ferait par le porche central menant à la façade arrière, accolée d'une cage d'escalier.
- le hall arrière serait partiellement conservé : les arches en béton seraient maintenues et la couverture percée ou enlevée selon les endroits afin de ménager des espaces arrière semi-couverts : espace détente, espace jeux, ascenseur pour voitures, parkings vélo et PMR, local poubelles, local poussettes,... Un parking pour 15 voitures serait construit en sous-sol, accessible via un ascenseur en intérieur d'îlot, 2 emplacements de parking à l'usage des personnes à mobilité réduite seraient installés au niveau du rez et 36 emplacements pour vélos seraient créés dans la zone arrière couverte. Deux jardinets privatifs seraient accolés aux logements du RDC et un jardin commun récupérerait tout l'espace derrière l'ancien hall (les anciennes annexes seraient démolies).



Plan d'implantation générale projeté, vues 3D projetées de l'ensemble et de l'immeuble à front de rue (extr. du dossier de demande)



Vues 3D projetées de la façade arrière, du hall arrière et détails en façade avant (extr. du dossier de demande)



Coupes projetées des sous-sol et rez-de-chaussée et du hall arrière (extr. du dossier de demande)

AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur ce projet, regrettant que le bâtiment existant, dont les qualités ne sont plus à rappeler et ont justifié une demande de classement de la part de la CRMS (https://crms.brussels/sites/default/files/avis/620/EVR20049_620_av_CimetieredeBruxelles_pr_opclassent_def_0.pdf), sera profondément et irrémédiablement altéré par la construction d'un ensemble immobilier écrasant et hors d'échelle pour l'ancien garage des corbillards.

Le Gouvernement a décidé d'une non entame de protection pour le bien assortie de conditions qui semblent permettre le projet démesuré à l'instruction actuellement. Dans ce contexte, l'Assemblée ne souhaite pas rentrer dans des considérations ponctuelles de restauration de tel ou tel élément, estimant que, d'emblée, envisager une telle rehausse pour ce bâtiment revient à nier son existence, sa volumétrie, sa subtilité, son équilibre et ses lignes architecturales. De même, conserver partiellement le hall arrière en découpant par-ci par-là sa toiture fait perdre l'unité et la cohérence d'ensemble, qui sont encore remarquables, faut-il le préciser.

La Commission ne peut que se désoler de l'avenir qui est décidé pour l'ancien garage des corbillards. Le nombre d'unités de logements envisagé, conduit à des choix dictés par un programme immobilier bien peu soucieux de l'objet patrimonial à revaloriser et qui méritait un bien plus grand respect. Elle maintient son souhait de voir ce bâtiment préservé d'un tel projet, convaincue que ses espaces de qualité offrent de multiples possibilités.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre f.f., 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 ; jjakhian@evere.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels