



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/02/2023

N/Réf. : EVR20050_EVR20053_ EVERE. Avenue du Cimetière de Bruxelles, rues de Zaventem et
704_PU Pierre Dupont
Gest. : AH/MH (= Avenue du Cimetière de Bruxelles en ZP du Cimetière de Bruxelles)
NOVA : 06/LPFD/1845224 **PERMIS DE LOTIR:** modifier le permis de lotir 06/LPFD/680413,
Corr: Hicham Fakchich étendre le périmètre, le diviser en 10 lots et adapter les prescriptions
Louis De Taeye

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 06/02/2023, reçu le 07/02/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 15/02/2023, concernant la demande sous rubrique.



Situation ©Brugis



Vue aérienne ©Google Earth

Contexte patrimonial

Le périmètre du projet est situé en zone de protection du Cimetière de Bruxelles, classé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/02/1997.

Sur la parcelle située au n° 123 de l'avenue du Cimetière d'Evere se trouvent par ailleurs deux biens inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural : une maison d'angle de style néoclassique (1900-1910) et l'atelier d'art funéraire *L. Latour* et sa cour, qui fût utilisée pour l'exposition de monuments funéraires. En face du lotissement se trouve l'ancien garage communal pour corbillards de style Art Déco (n°114-116), repris à l'inventaire du patrimoine architectural.



L'atelier d'art funéraire *L. Latour*



La maison d'angle néoclassique



L'ancien garage communal pour corbillards

Photos : monument.heritage.brussels

1/3

Antécédents

- Le PPAS n°730 'Artemis' régit actuellement ces parcelles (arrêté du 19/07/2007).
- En 2019, un permis de lotir conforme aux prescriptions urbanistiques du PPAS et autorisant la division de la zone en 6 lots a été délivré (réf. : 06/PFD/680413)
- Le 18/12/2020, une réunion de projet s'est tenue en présence de représentants de la DPC et de la CRMS. Le procès-verbal de cette réunion soulève au niveau du patrimoine figure que: « *Le projet nécessite la démolition de 2 bâtiments patrimoniaux d'Evere qui témoignent de l'activité d'art funéraire historique. Le demandeur, au courant de cette situation, devra justifier correctement ces démolitions* ».

La demande



Permis de lotir de 2019



Modifications projetées au permis de 2019

La présente demande porte sur les modifications suivantes au permis de lotir de 2019 :

- la division en 10 lots, dont 8 à construire (lot 02 = zone de cour et jardin, lot 06 = zone de voirie) avec un taux d'emprise au sol de 2135m², soit 51% de la superficie totale ;
- Les lots à construire recevraient pour la plupart une typologie d'immeubles à appartements (lots 01 : H=13m, lot 08 : H=15m, lot 09 : H=13m, lot 10 : H=13m et 19m), ainsi que 4 maisons unifamiliales (lots 03 à 07 : H=10m). Le nombre de logements s'élèverait à 89 ;
- la modification du tracé courbe de la rue P. Dupont, conformément au PPAS de 2007, en empiétant sur la voirie et un îlot de forme « ovoïde » utilisé de fait en espace vert;

Les constructions prévues se raccordent de part et d'autre à des maisons d'habitation anciennes dont celles situées rue de Zaventem n°22, 24, 26 sont également inscrites à l'inventaire.

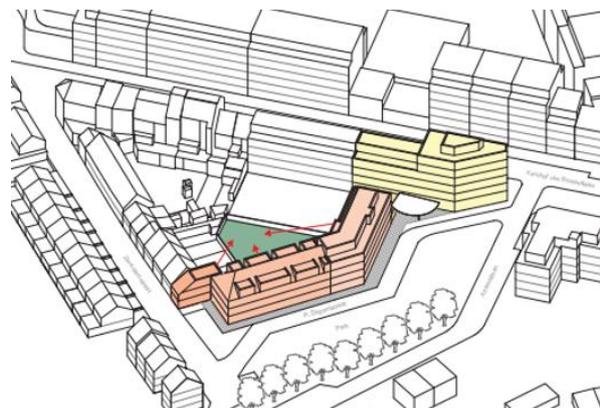


Schéma des projets de construction. Images tirée du dossier de demande

Avis de la CRMS

La Commission émet un avis défavorable sur le projet de lotissement dans sa nouvelle forme. Bien que la demande fasse preuve d'un certain souci d'intégration dans l'environnement urbain, elle ne peut pas souscrire à la demande pour les raisons suivantes :

Au niveau patrimonial, les modifications porteraient atteinte à la qualité patrimoniale des abords du cimetière classé notamment par la disparition de la maison néoclassique d'angle, témoin du bâti traditionnel qui caractérisait les abords du cimetière, et de l'atelier d'art funéraire qui constitue, avec l'ancien garage communal pour corbillards, l'un des derniers témoins de l'activité artisanale gravitant historiquement autour du cimetière. Outre cette perte d'un patrimoine historique directement en lien avec le cimetière classée, la démolition de ces deux constructions impacterait de manière importante l'axe de vue sur le cimetière et les qualités urbanistiques et paysagères des abords du site classé;

Au niveau urbanistique, le plan de lotissement conduirait à un appauvrissement et une banalisation des formes urbaines et du paysage. Au lieu de tirer parti de la morphologie et de l'implantation atypiques de l'atelier et de profiter du décrochement de manière à conserver le caractère aéré des lieux et des vues dégagées au sein de l'îlot, le plan uniformise la morphologie urbanistique.

La perte du tracé courbe harmonieux de la rue Dupont, constitue, par ailleurs, une atteinte à un espace vert, ce qui est peu pertinent dans ce contexte densément bâti.

Les principes généraux des aménagements prévus, notamment la démarche de table rase de l'existant et de densification, se fondent, selon la CRMS, sur un mode d'urbanisation qui n'est de nos jours plus d'actualité (basé sur le PPAS de 2007). Ces 15 dernières années, les enjeux du développement urbain ont en effet fortement évolué, comme en témoignent les plans de développement plus récents, qui devraient être pris plus en considération pour le développement des lieux :

- Le PRDD de 2018 a repris ce tronçon de l'avenue du Cimetière de Bruxelles en 'périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine' (PEMVP), ce qui conforte l'importance de la perspective vers le cimetière et du patrimoine existant ;
- Le projet de PCDD indique que le terrain est situé en partie en « zone actuellement moins apte à la densification » (Rapport d'incidence, p.17), ce qui interroge sur le principe d'une densification aussi importante.

En conclusion, la CRMS demande de ne pas modifier le plan de lotissement en ce sens. Elle insiste sur la préservation des deux biens situés au n°123 de l'avenue du cimetière de Bruxelles et sur le développement d'une vision urbanistique plus en phase avec les enjeux actuels de développement urbains.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEYERROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. à : hfakchich@urban.brussels ; ldetaeye@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels