Commune d'Uccle
Service Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 UCCLE

V/Réf. : PL-571-2018 (corresp. : V. Picalausa)
N/Réf. : AA/EB/UCL20375/s. 624
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : UCCLE. Chaussée d'Alsemberg 615 / Carré Tillens 16 et 17
Demande de permis portant sur la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes au fond de la parcelle de la Chaussée d'Alsemberg n°165, le long de la voirie du Carré Tillens.

Permis de lotir

En réponse à votre courrier du 11/06/2018, reçu le 14/06/2018, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 11/07/2018.

Étendue de la protection

Le terrain visé par la demande se trouve dans la zone de protection de l'estaminet « Au Vieux Spijtigen Duivel », classé comme monument depuis le 22 avril 2010 et sis au n° 621 Chaussée d'Alsemberg. Le projet touche par ailleurs le Carré Tillens, mentionné dans l'annexe à l'arrêté de classement. En effet, l'écurie de l'ancien relais routier, conservée dans le fond du jardin, « borde actuellement le carré "Tillens", une impasse bordée de maisons ouvrières datant des alentours de 1900. Ce petit lotissement ouvrier se développe le long d'une allée en pavé menant à des jardins qui, jusqu'il y a quelques années, étaient cultivés en potager ». L'impasse, en recul de la chaussée d'Alsemberg et accessible par la rue Joseph Bens, compte cinq maisons (les n°s 5, 6, 8, 9 et 10) inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'à l'inventaire du patrimoine social réalisé par La Fonderie en 2005.

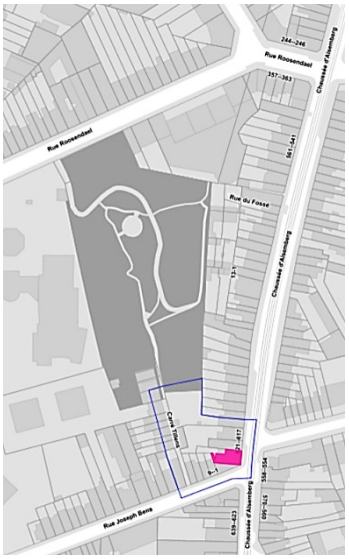

Fig. 1. Localisation du projet au sein de la zone de protection. © BRUGIS

Description de la demande

La demande porte sur la construction de deux maisons mitoyennes trois façades à l'arrière du n° 615 chaussée d'Alsemberg, ce qui correspondrait à terme aux n°s 16 et 17 Carré Tillens. Les nouvelles façades s'alligneraient sur l'axe nord-sud, donc de biais par rapport à la ruelle. Une couture entre la voirie et les nouvelles habitations est envisagée avec un trottoir (+/- 15 cm de haut) en pavés bornés de pierre bleue afin de marquer la transition entre espace public et privé. Les constructions projetées sont constituées de volumes parallélépipédiques rectangles s'agençant en retrait les uns par rapport aux autres. Les maisons comptent trois niveaux abrités sous des toitures plates verdurisées. Les façades côté Carré Tillens sont revêtues de bois vertical à claire-voie séquencé par des « failles vitrées ». Les châssis seraient en bois de teinte noire. Les boîtes seraient finies en enduit noir derrière la claire-voie.

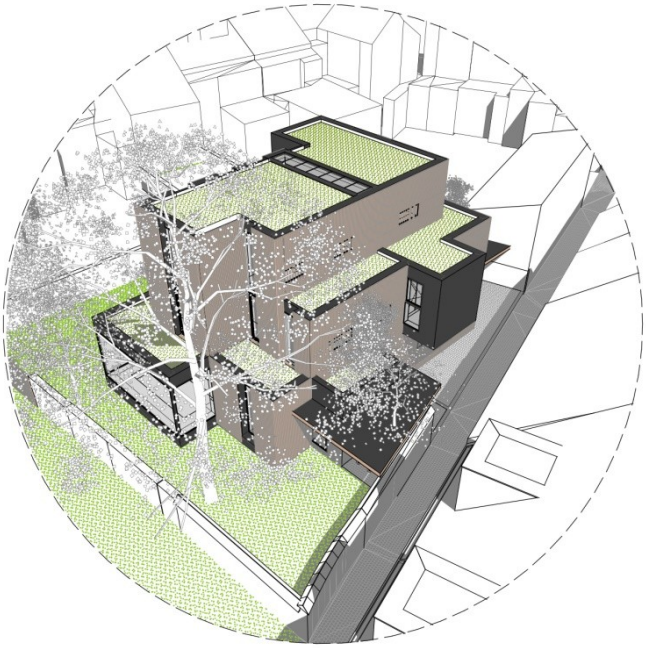

Fig. 2. Vue prédictive du projet,
issue du dossier de demande de permis.

Analyse de la demande et avis

Les impasses rurales ou ruelles étroites, portant le nom officiel de « carré » constituent une particularité de la commune d'Uccle, qui en compte encore plusieurs bien préservées en retrait des chaussées ou de voies anciennes (par ex. carrés Pauwels, Meert, Peeters, Stevens, Dewandeleer, Cassimans, Sersté etc.). Cette typologie est exceptionnelle en Région bruxelloise et témoigne de la phase d'urbanisation des faubourgs durant l'ère industrielle (2ème moitié du XIXe siècle). Les carrés ucclois ont pour origine l'expulsion des Marolles pour la construction du palais de justice (1866-1883), les habitants ayant trouvé refuge dans les quartiers populaires comme le hameau du « Chat », encore largement champêtre.

Aujourd'hui ces lieux insolites et reculés, combinant histoire, architecture modeste, réseaux de sociabilité, cadre de vie paisible et verdurisé, sont très recherchés et notamment renseignés dans les circuits de tourisme alternatif.

Le Carré Tillens compte parmi ceux qui ont conservé toutes les caractéristiques et l'ambiance de ces impasses ouvrières. Il est bordé d'un côté de petites maisons en cimentage blanc de deux niveaux sous bâtière tandis que l'autre côté, non bâti, est partiellement clôturé de murs en brique rouge.

Fig. 3. Vues du Carré Tillens. Cliché du 07 juillet 2018. © CRMS

Le Carré Tillens est particulièrement connu en raison de son cœur d'îlot vert et préservé. La voirie étroite et pavée se poursuit en un sentier piéton bordé de haies – le dernier sentier campagnard du nord d'Uccle – qui rejoint la rue de Roosendael. Ce sentier dessert un parc géré aujourd'hui par Bruxelles Environnement en collaboration avec le Comité des jardins du Carré Tillens. Ce Comité poursuit l'œuvre de l'ancien Comité de quartier Tillens/Roosendael, mis sur pied en 1996 afin de s'opposer au projet de construction d'une trentaine de maisons. Leur objectif était de préserver l'espace vert et sa fonction de potager de quartier poursuivant ainsi une tradition ouvrière de culture maraichère, remontant au XIXe siècle. Inauguré en avril 2009, l'espace vert comprend notamment un compost communautaire, des potagers et une grande prairie de fauche. Il est reconnu pour sa conception et gestion participative, pour sa biodiversité et pour la pérennisation de la tradition maraichère[1].

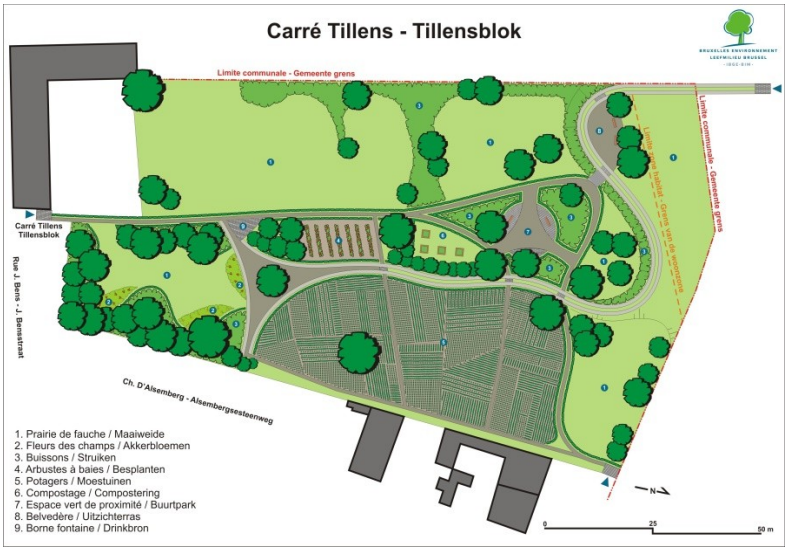

Fig. 4. Plan de l'espace vert. © IBGE.

[1] BRUXELLES ENVIRONNEMENT, « Les jardins du Carré Tillens », *Infos fiches-espaces verts*, [http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_NATURE_Carre_Tillens_FR.PDF], consulté le 12/07/18.

Ainsi, construire sur la rive est de la voirie constituant le Carré Tillens serait extrêmement préjudiciable pour cet espace à la grande qualité urbanistique et paysagère, notamment en ce qui concerne les points suivants :

- La construction altérera la perspective paysagère, l'équilibre actuel et la vue vers le parc en intérieur d'îlot.
- La rive orientale du Carré Tillens est actuellement non construite si ce n'est le mur pignon latéral, aveugle, de la maison qui fait angle avec la rue Joseph Bens, ainsi que le mur arrière de l'ancienne écurie de l'auberge « Au Vieux Spijtigen Duivel ». Cette façade aveugle de brique rouge, tout comme un mur de clôture en brique rouge marquant la fin de la dernière propriété bordant l'impasse, participent à l'intimité et forment un vis-à-vis harmonieux avec les façades des maisons ouvrières séparées à peine de 2 à 3 m. Le filet d'eau, dans l'impasse, est d'ailleurs situé le long de cette rive et non au centre.
- Le caractère vert du site et de la parcelle mérite d'être préservé, à l'instar de l'affectation en zone d'espace vert au PRAS de l'intérieur d'îlot, après sa menace de construction quand il était terrain à bâtir. Les jardins de la chaussée d'Alsemberg participent en effet et font partie intégrante du patrimoine végétal exceptionnel que la Région a souhaité préserver avec ce changement d'affectation en 1999.

Au-delà du grand intérêt patrimonial du Carré Tillens, le projet modifierait les vues depuis et vers le bien classé « Au Vieux Spijtigen Duivel » dont la zone de protection a été pensée afin de préserver l'environnement immédiat, la CRMS se prononce donc très **défavorablement** à la demande ainsi qu'à tout projet s'assimilant à du lotissement à cet emplacement.

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

A. AUTENNE	C. FRISQUE
Secrétaire	Président f.f.

c.c. M. Kreutz (DMS)