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

Commune d'Uccle
Service de l'Urbanisme
Monsieur Jonathan BIERMANN
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf. : 16-45306-2020 *(corr. : Noemie SCHRAGER)*
N/Réf. : GM/MB/**UCL20397_672_PU_Alsemberg_617_619**
Annexe : /

Bruxelles, le 05/05/2021

Objet : UCCLE. Chaussée d'Alsemberg 617-619
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation et l'agrandissement d'un immeuble, le changement de l'affectation du rez-de-chaussée en cabinet dentaire et la création d'un logement dans les anciennes écuries en intérieur d'îlot.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 09/04/2021, reçu le 13/04/2021, nous vous communiquons ***l'avis favorable*** sous conditions formulé par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021.

L'immeuble concerné est situé dans la zone de protection du "Vieux Spijtigen Duivel" (classé par AG du 04/05/2010) auquel il est mitoyen.

Avec le "Vieux Spijtigen Duivel", les numéros 617 et 619 étaient autrefois un relais de diligence construit au XVIII^{ème} siècle sur le tracé d'un ancien chemin, devenu la chaussée d'Alsemberg. L'ensemble comportait une écurie qui borde actuellement le carré Tillens. Cette écurie, non reprise sur la parcelle du « Vieux Spijtigen Duivel », n'a fait pas l'objet d'un classement bien qu'elle soit contemporaine du « Vieux Spijtigen Duivel » et qu'elle est mentionnée dans l'arrêté classant ce dernier (cf. infra).

En 1954, un incendie a détruit une partie de l'immeuble et le terrain, ainsi libéré, a fait l'objet d'une reconstruction dans la limite du gabarit préexistant. Ce bâtiment reconstruit et l'ancienne écurie en fond de parcelle font l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme.

Situation Brugis

Carte postale de 1905 montrant le « Vieux Spijtigen Duivel » et la maison à côté avant sa reconstruction. Source : coll. Belfius Banque

Vue actuelle du bien. Photo CRMS

Pour mémoire, une première demande de permis d'urbanisme sur un projet similaire avait été introduit le 08/05/2020 et prévoyait une saillie dépassant l'axe mitoyen avec le "Vieux Spijtigen Duivel", impliquant la procédure du permis unique. Cette demande a été modifiée de manière à pouvoir être traitée comme une simple demande de permis d'urbanisme.

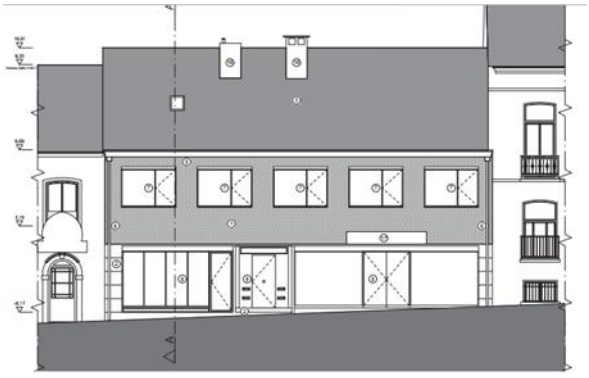
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

La demande

L'immeuble actuel est un R+1+T, comportant un rez-de-chaussée commercial et trois logements aux étages. Le projet prévoit :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en un centre de cabinets dentaires ;
- le réaménagement du +1 pour y installer deux logements ;
- la construction d'une rehausse et l'aménagement de deux logements. La rehausse de +/- 1,5m fera apparaitre un pignon au droit du mitoyen avec *Le Vieux Spijtigen Duivel*, réalisé en ossature bois isolée revêtue de panneaux à enduire ;
- la modification de la façade à rue. Le rythme des nouvelles ouvertures aux étages correspond à celui des baies existantes mais se décline de façon verticale. Au deuxième étage, une lucarne verticale est prévue. Les nouveaux châssis sont en bois peint ton gris anthracite. Les cadres en acier des garde-corps des baies des étages seront peints dans la même teinte.

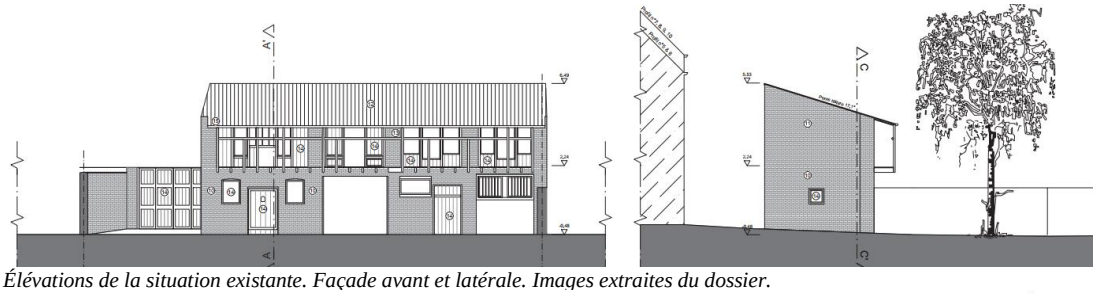


Élévation de la situation existante.. Image extraite du dossier.

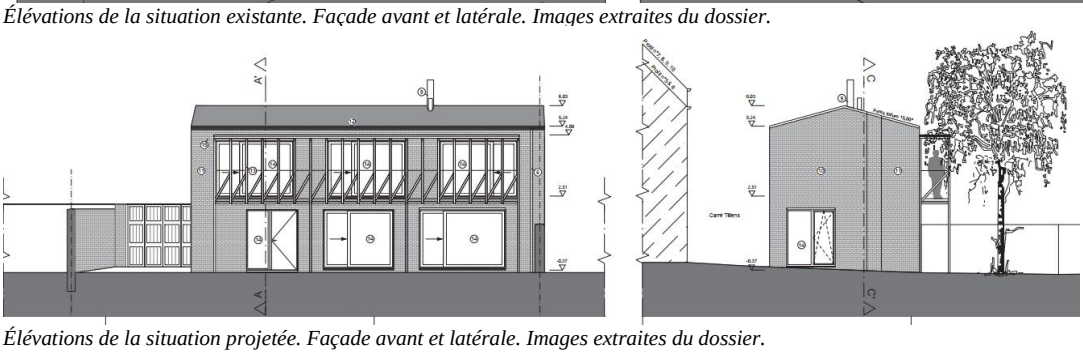
Élévation de la situation projetée.. Image extraite du dossier.

La demande porte aussi sur la transformation des anciennes écuries en un logement deux chambres, impliquant :

- la rehausse du niveau de plancher de l'étage afin d'atteindre une hauteur sous plafond suffisante au rez-de-chaussée ;
- la rehausse des murs et du niveau de toiture afin de pouvoir profiter de l'espace mansardé au 1er étage ;
- le percement d'une large fenêtre dans la façade latérale au rez-de-chaussée ;
- l'augmentation de la profondeur du bâtiment pour gagner en espace intérieur ;
- l'installation d'une nouvelle toiture à deux versants, au lieu d'un ;



Élévations de la situation existante. Façade avant et latérale. Images extraites du dossier.



Élévations de la situation projetée. Façade avant et latérale. Images extraites du dossier.

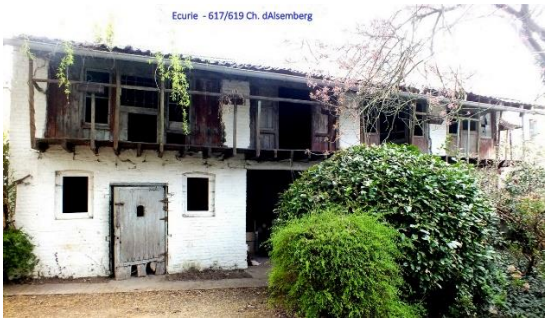
Avis de la CRMS

Maison à front de rue

La CRMS émet un avis favorable sous conditions sur cette partie de la demande. Elle n'émet pas d'objection à la rehausse du bâtiment ni au changement d'affectation du rez-de-chaussée. La verticalité des nouvelles baies serait plus cohérente en meilleure adéquation avec les immeubles voisins. Par contre le placement d'une seule lucarne décentrée, n'est pas très heureuse. Ce point mérite d'être revu tout en réduisant les dimensions de la lucarne afin de moins impacter la vue sur le « Vieux Spijtigen Duivel ».

Ancienne écurie

Cette ancienne écurie appartient à l'ensemble historique de l'estaminet du XVIII^{ème} siècle, témoin de l'ancienne fonction de relais de diligence de l'estaminet. L'arrêté du 04/05/2010 classant le « Vieux Spijtigen Duivel » le mentionne dans son annexe I : « *L'ensemble datant du XVIIIe siècle comprenait trois parcelles (…) soit les actuels 617,619 et 621 chaussée d'Alsemberg, complétées par un grand jardin (…), ainsi qu'une intéressante écurie dans le fond (…). Cette écurie borde actuellement le carré Tillens, …* ».



Vue de l'écurie actuelle. Photo CRMS

Vue de l'entrée vers les écuries depuis le carré « Tillens ». Photo extraite du dossier.

Malgré que l'écurie ne soit pas couverte par le classement, il apparaît qu'elle présente un intérêt sur le plan patrimonial justifiant la réalisation d'une étude historique et archéologique avant de développer un projet de restauration/rénovation ou de transformation. En tout état de cause, la CRMS estime la transformation prévue de l'écurie trop invasive et dénaturante, faisant disparaitre la plupart des éléments probablement d'origine ou très anciens.

L'extension prévue risque par ailleurs de porter préjudice aux systèmes radiculaires des arbres situés dans le jardin et risquent de mettre leur bonne conservation en péril.

Considérant l'intérêt historique et patrimonial du bien, ***la CRMS se prononce défavorablement sur la transformation de l'écurie et demande qu'une étude archéologique du bâtiment soit effectuée avant toute intervention*** afin d'affiner les connaissances et de documenter l'importance patrimoniale du bien. Elle suggère que le Département Archéologie d'Urban.brussels puisse effectuer une telle étude. ***En fonction des résultats et des conclusions, le projet devrait être revu de manière à préserver les structures et éléments relevant du patrimoine.*** A cette fin, il conviendrait aussi de revoir la réaffectation en logements pour permettre un projet moins impactant.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; archeologie@urban.brussels ; adegraeve@urban.brussels ; aguffens@urban.brussels ; slagrilliere@urban.brussels ; nschrager@uccle.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels