



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

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

Bruxelles, le 07/02/2024

N/Réf. : UCL20458_720_PU **UCCLE. Carré Tillens, 9**
Gest. : BDG (= zone de protection de l' Estaminet *Au Vieux Spijtigen Duivel*, classé comme
V/Réf. : 16-47193-2023 **Monument, situé Chaussée d'Alseberg 621 / Inventaire)**
Corr: Schrager Noémie **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: mettre en conformité une annexe**
NOVA : 16/XFD/1914140 **au rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade arrière, percer une baie**
 en façade avant, placer une marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée,
 isoler les façades avant et arrière avec une finition en enduit.

Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 11/01/2024, reçu le 15/01/2024, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 31/01/2024, concernant la demande sous rubrique.



Contexte patrimonial (©Brugis), vue aérienne du Carré Tillens (©Google maps) et vue de la maison n°9 (extr. du dossier de demande)

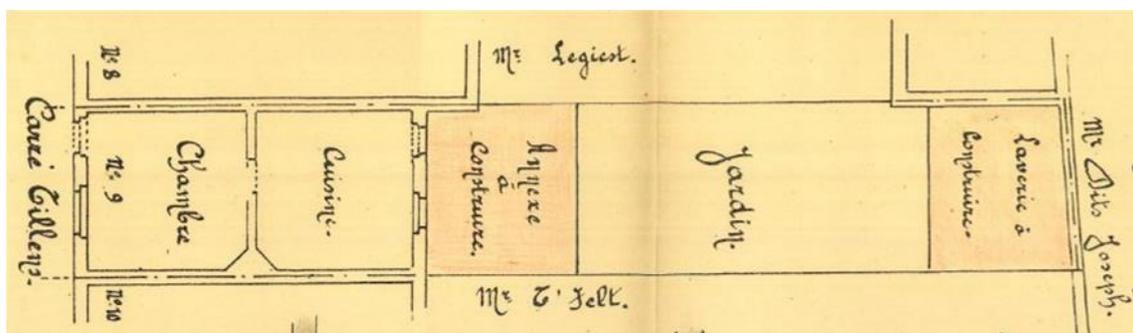
CONTEXTE

Accessible par une ruelle étroite et pavée depuis la rue Joseph Bens, le carré Tillens se situe dans la zone de protection de l'estaminet *Au Vieux Spijtigen Duivel*, situé au n° 621, chaussée d'Alseberg, qui fut construit peu après l'aménagement de la chaussée en 1726. Composé à l'origine de cinq ou six petites maisons, le carré Tillens témoigne encore d'un type de logement ouvrier du 19^e siècle, alors très répandu en milieu urbain, caractérisé par des constructions modestes, alignées ici en intérieur d'îlot.

Malgré certaines transformations, les maisons du carré Tillens ont conservé une homogénéité d'ensemble qui contribue pleinement à l'intérêt des lieux. L'ensemble est par ailleurs repris à l'Inventaire du Patrimoine (cfr https://monument.heritage.brussels/fr/Uccle/Carre_Tillens/5/28000). Des maisons ont été récemment construites, dans le prolongement de l'alignement existant.

1/4

Sise au n°9, la maison concernée par la demande a été modifiée (permis de 1931) par l'ajout d'une annexe arrière se développant aux rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. En même temps, une laverie était construite au fond du jardin. Dans les années 90 (avant 1996, selon les vues de Bruciel), une véranda et un wc ont été rajoutés en annexe au rez-de-chaussée, accolés à l'annexe de 1931, pour atteindre une profondeur totale construite de 15m au sol. Toujours côté arrière, une lucarne a été percée entre 2009-2012. Cette dernière situation est donc irrégulière.



Situation de droit (permis de 1931) : ajout de l'annexe et de la laverie (extr. du dossier de demande)



A g. : vue depuis le toit de la 1^{ère} annexe
 Au centre et à dr. : vues des véranda - wc et de la lucarne (extr. du dossier de demande)

DEMANDE

La demande porte sur la régularisation de la 2^e annexe et de la lucarne et sur la rénovation générale de la maison, à savoir :

En façade avant :

- ouverture d'une baie en façade avant au R+1, dans l'alignement de la porte d'entrée, avec la mise en place d'un châssis en bois, peint en blanc, semblable aux châssis existants (déjà remplacés),
- fermeture de la petite fenêtre sous corniche,
- pose de nouvelles fenêtres de toit et isolation de la toiture (remise en place de tuiles rouges),
- isolation par l'extérieur (isolant PIR de 12cm à 14 cm PIR) et pose d'un nouvel enduit lisse blanc cassé avec faux joints,
- placement d'une marquise au-dessus de l'entrée.

À l'arrière :

- régulariser l'annexe du rez-de-chaussée et la modifier : l'emprise de l'annexe est maintenue mais elle est totalement reconstruite,
- construction d'une lucarne arrière au R+2, en remplacement de l'existante,
- isolation par l'extérieur, pose d'un nouvel enduit vert pastel et de châssis aluminium blanc,
- modification de l'ancienne laverie en terrasse couverte.



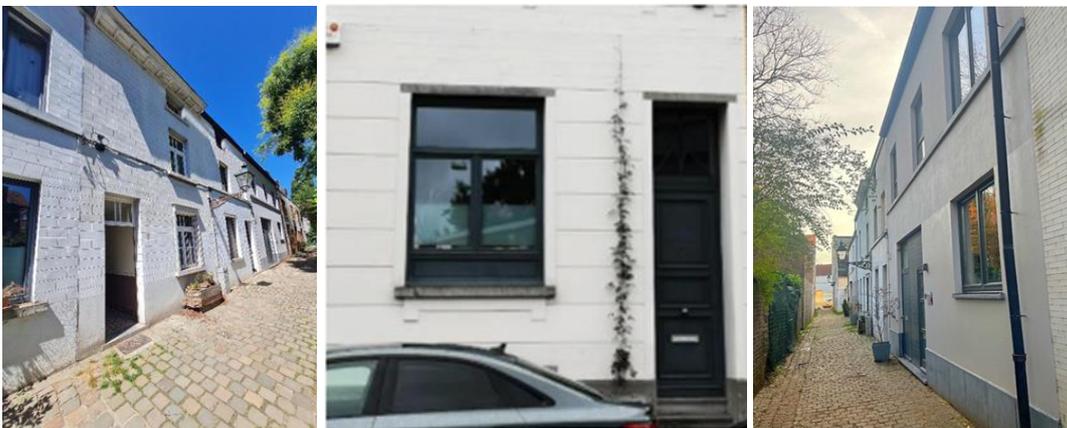
Élévations projetées avant et arrière – Coupe projetée (extr. du dossier de demande)



Plans existant et projeté du rez-de-chaussée (extr. du dossier de demande)

AVIS

La Commission rend un avis favorable sur l'ensemble de la demande, tout en demandant d'être très rigoureux sur la réalisation de l'isolation en façade avant. En effet, si elle comprend bien le souhait de répondre aux enjeux énergétiques par une isolation générale de l'enveloppe et si elle souligne le souhait manifeste des demandeurs d'arriver à une rénovation qualitative, elle précise que les détails d'exécution de l'isolation en façade avant sont primordiaux dans ce cas-ci, vu la valeur d'ensemble de cet alignement et sa typologie devenue rare en région bruxelloise.



Vue de l'impasse – Image de référence : enduit lisse à faux-joints (extr. du dossier de demande) – vue des maisons plus récentes prolongeant l'impasse ancienne

Elle demande d'être attentif à reproduire, en façade avant, les détails constructifs qui participent à l'homogénéité de ces petites maisons : texture et couleur du soubassement, texture et couleur de l'enduit et réalisation des faux-joints, raccords avec les maisons voisines, raccord avec la corniche ancienne, seuils de fenêtres saillant, positionnement des châssis. Ces éléments créent en effet la cohérence de l'ensemble, et ce chantier pourrait peut-être servir d'exemple aux autres maisons anciennes du Carré Tillens. La réussite de ce chantier réside dans la mise au point, à grande échelle, de détails soignés et de qualité et dans la définition de prescriptions techniques très précises, par le bureau d'architecture, à soumettre à l'entreprise (avant la réalisation des travaux). L'Assemblée insiste en tous les cas sur le respect de la qualité patrimoniale du bien et de l'ensemble et d'intervenir de manière à préserver au mieux les caractéristiques de cette typologie.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; info.urbanisme@uccl.brussels ; nschrager@uccl.brussels ; lstark@uccl.brussels ; jderoux@uccl.brussels