



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 02/10/2023

N/Réf. : UCL20422_714_PU UCCLE. Place Saint Job, 26-27
Gest. : XX/XX (= zone de protection de l'Abreuvoir situé Chaussée de Saint-Job, 682)
V/Réf. : 16-45925-2021 PERMIS D'URBANISME : agrandir les rez-de-chaussée des
Corr: Schrager Noémie immeubles n° 26 et 27, changer l'affectation de la surface
NOVA : (réf. NOVA) commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit
de boissons (commerce de type horeca), aménager un logement
unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et
aménager un emplacement de parking, une zone de déchargement et
un espace pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de saint-
job

Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 04/09/2023, reçu le 06/09/2023, nous vous communiquons l'avis défavorable par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.



A gauche, extrait Brugis. A droite, situation actuelle (extraite du dossier)

La demande concerne deux maisons situées dans la zone de protection de l'ancienne ferme *l'Abreuvoir*, sise chaussée de Saint-Job, 682-684 et classée par arrêté du 18/07/1996. L'arrière des jardins bordent la chaussée. La place Saint-Job et ce tronçon de la chaussée constituent le centre d'un des hameaux villageois du territoire rural d'Uccle. La ferme *l'Abreuvoir*, datée de 1671, est un témoin du passé rural. Le quartier dans son ensemble a conservé cette ambiance villageoise, tant au niveau de son bâti que du tracé viaire. Les n°s 26 et 27, place Saint-Job, sont des maisons jumelles caractéristiques du début du XXe siècle. La brique du n°27 a été peinte et les rez-de-chaussée commerciaux ont été complètement transformés.

Historique de la demande

1/3

La CRMS a déjà rendu un avis sur une première demande similaire :

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/700/UCL20422_700_PU_Saint_Job_26_27.pdf

Analyse de la demande

Le programme reste inchangé par rapport à la demande précédente : transformation de l'ensemble en deux unités de commerce distinctes, chacune avec espace mezzanine et espace terrasse extérieure en intérieur d'îlot, ainsi qu'un logement unifamilial ; changement d'affectation d'un commerce en horeca.

Interventions demandées / modifications apportées :

- Rehausse de la toiture : présente des pans à versants (profils avant et arrière), recouverts de tuiles de terre cuite (brun-rouge), et se termine en toit plat ;
- 2 terrasses larges de 4m intégrées dans le volume sous toiture, 1 en façade avant, 1 arrière ;
- Traitement de la façade avant :
 - ✓ pose d'une brique de parement blanche identique pour les deux façades,
 - ✓ création de baies au niveau de l'entresol s'inscrivant dans la continuité de celle de l'étage, avec garde-corps en acier ;
 - ✓ devanture commerciale en bois, division quadripartite avec soubassement bois
- Façade arrière : recul de profondeur, et recomposition complète par rapport à l'existant : parement en brique blanche (appareillage vertical / horizontal), variations de largeur et hauteur de baies et pan de murs ;
- Un emplacement de parcage et un local vélo, fermant l'alignement de long de la chaussée.



Avis

Le traitement de la rehausse et le vocabulaire de la façade arrière présentent des efforts d'intégration par rapport au projet précédent. Cependant, le projet reste démesuré et non adapté et intégré au cadre villageois, à l'environnement, tout comme à l'architecture éclectique du début XIXe. La CRMS reste défavorable et reitère son précédent avis : ***De manière générale, la CRMS ne souscrit pas au projet car il est en rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. Le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'Abreuvoir » constitue l'élément majeur.***

Elle formule les recommandations suivantes :

- La rehausse de la toiture devrait s'inscrire dans la continuité du gabarit et de la volumétrie du mitoyen gauche (n°28) ;
- Ne pas prévoir de terrasse en creux dans le versant avant, car celle-ci entre en conflit avec les lucarnes et les oculi ;
- En façade avant (place Saint-Job) :
 - o Renoncer à un nouveau revêtement en brique blanche, respecter et conserver le parement d'origine et ses caractéristiques (frise appareillée, alternance de briques rouge et blanc), conserver le balcon au n°26, le maintenir.
 - o Revoir les dimensions et l'équilibre des baies (la lecture rez / entresol / étage se perd...) ainsi que les divisions de châssis dans un plus grand respect des compositions de l'architecture éclectique ;
 - o Travailler la composition de la devanture de manière à avoir un raccord plus harmonieux avec le rythme des baies des étages.
- En façade arrière : gagner en sobriété, en intégration fine et retrouver la lecture du lecture du parcellaire.
- La remarque relative à la matérialisation de l'alignement chaussée de Saint-Job reste valable : l'emplacement de parcage et la clôture fermant le cabanon vélos contribuent à la déstructuration du front de rue.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; info.urbanisme@uccl.brussels ; nschrager@uccl.brussels ; adeblock@uccl.brussels ; kvanrossum@uccl.brussels