

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 04/07/2024

N/Réf. : IXL20135_727_PUN
Gest. : MB/PYL
V/Réf. : 2071-0083/04/2023-477PR
Corr DPC: Pierre-Yves Lamy
NOVA : 09/PFU/1918504
Corr DU: Michaël BRIARD
Gaëlle ROBERT

IXELLES. Square du Vieux Tilleul, 11 - l'ancienne laiterie du Vieux Tilleul (= les façades et toitures inscrites sur la liste de sauvegarde comme ensemble / Inventaire)
PERMIS UNIQUE : Aménager une véranda et une pergola sur les terrasses, remplacer des châssis et des fenêtres, régulariser les différentes infractions réalisées sur "l'ancienne Laiterie du Vieux Tilleul "utilisée comme club sportif

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

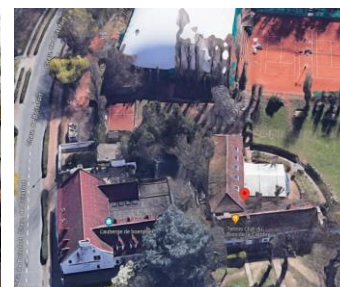
En réponse à votre courrier du 17/06/2024, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 26/06/2024, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale
©Brugis



Photo du bâtiment à front de rue. ©Google Street View



Vue aérienne de l'ensemble
©Google Street View

Les façades et toitures de l'ancienne laiterie du Vieux Tilleul sont inscrites comme ensemble sur la liste de sauvegarde par l'arrêté du 16/07/1998 avec certaines parties de l' « Auberge de Boondaël » sise au n° 12. Ces bâtiments sont aussi repris à l'Inventaire du patrimoine de la Région bruxelloise et se situent en ZICHEE. Enfin, deux arbres remarquables se trouvent devant l'ancienne laiterie : un marronnier commun et un tilleul à larges feuilles.

Historique du dossier

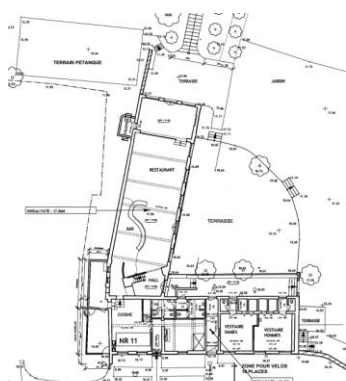
Lors de sa séance du 21/08/2019, la CRMS a examiné une demande qui visait l'aménagement d'une véranda et d'une pergola sur les terrasses, le remplacement des menuiseries extérieures, la régularisation de différentes infractions et la rénovation des chemins d'accès. Cette demande visait aussi la transformation du terrain de pétanque en un terrain de padel. La CRMS avait rendu un avis défavorable sur la demande :

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/642/IXL20135_642_TennisClub_BoisdeLaCambre_1.pdf

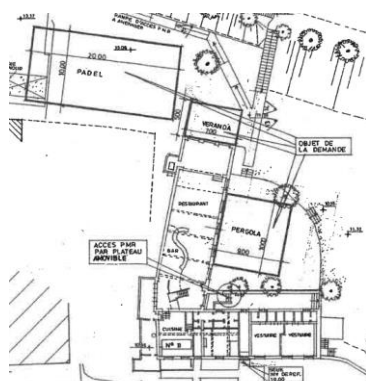
Analyse de la demande

La présente demande est similaire à celle de 2019 (cf. supra historique du dossier et avis rendu). Elle vise l'aménagement d'une véranda et d'une pergola sur les terrasses, le remplacement des menuiseries extérieures, la régularisation de différentes infractions et la rénovation des chemins d'accès et les terrasses. Elle présente cependant quelques différences avec la demande précédente :

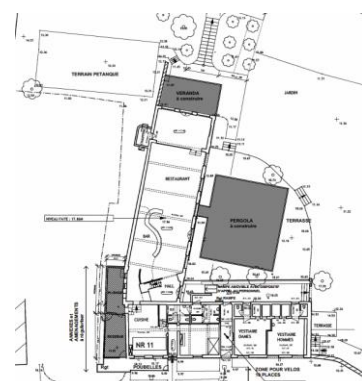
- La construction d'un terrain de padel sur l'ancien terrain de pétanque est abandonnée ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis de modénature identique à ceux existants n'est plus prévu en bois de méranti, mais en bois de mélèze ;
- Le profil des nouveaux châssis pour les menuiseries extérieures ne présente plus de mouluration ;
- La nouvelle pergola n'est plus accolée à la salle de restaurant, mais est décalée et est maintenant reliée par un petit corridor ;



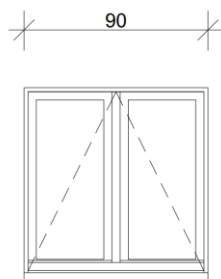
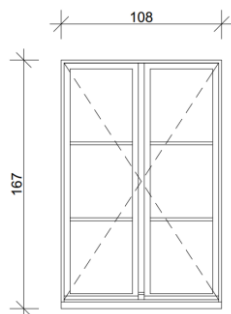
Implantation de droit. Image tirée du dossier de demande



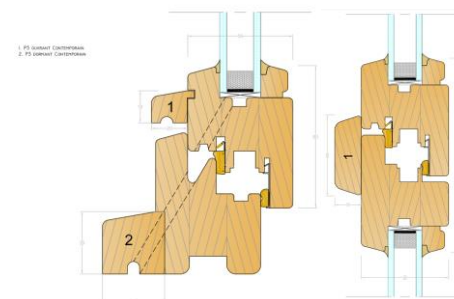
Implantation projetée : projet de 2019. Source : archives CRMS



Implantation projetée : projet de 2024. Image tirée du dossier de demande



Élévation des nouveaux châssis projetés. Images tirées du dossier de demande



Profils et détail des nouveaux châssis

Avis de la CRMS

Malgré des différences mineures, le dossier n'a pas évolué et reste sommaire et peu étayé tant sur l'état de connaissance du bien que sur la philosophie des interventions, et du détail des propositions ... La CRMS rappelle que le bien bénéficie d'une mesure de protection, et qu'en conséquence le projet doit se construire selon une méthodologie de dossier patrimoine répondant à une série de principes (<https://patrimoine.brussels/agir/les-principes/entretenir-et-restaurer>) notamment celui de fonder les interventions sur une connaissance fine du bien (et de son état) et d'une identification et des éléments patrimoniaux (encore en place et/ou disparus) de valeur et sur l'impact des travaux.

En conséquence, la CRMS réitère son avis qu'elle avait déjà émis lors de son assemblée du 21/08/2019, à l'exception des remarques concernant le nouveau terrain de padel :

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/642/IXL20135_642_TennisClub_BoisdeLaCambre_1.pdf

« La Commission rend un **avis conforme défavorable** pour les raisons suivantes.

- Le dossier n'est pas suffisamment documenté (des vues 3D seraient utiles pour mieux percevoir l'impact des constructions projetées) et aucune étude historique et patrimoniale valable n'est jointe ;
- Indépendamment de leur pauvre qualité architecturale, les interventions envisagées ne respectent ni la typologie ni le caractère protégé de l'ensemble et s'intègrent mal aux volumes existants ;
- Le remplacement des menuiseries n'est pas justifié dans la demande et les menuiseries proposées en remplacement éventuel des châssis existants ont un profil ne correspondant pas à un modèle historique valable ;
- L'ensemble des demandes se dirige vers une densification des espaces extérieurs (malgré le maintien de la grande pelouse côté est), ce qui est regrettable vu le grand attrait paysager et aéré de ces lieux ;
- La régularisation des éléments construits n'est pas suffisamment documentée et ne peut donc pas être acceptée. Elle porte en outre sur des interventions précaires qui ne respectent pas le patrimoine et ne s'intègrent pas de manière harmonieuse à l'ensemble protégé.

De manière générale, les interventions proposées méritent une réflexion plus approfondie. C'est pourquoi, l'Assemblée recommande l'organisation d'une réunion de projet en présence du maître d'ouvrage et des auteurs de projet afin de les accompagner adéquatement dans leur demande de permis unique. Elle se tient à disposition d'Urban.brussels pour participer à cet accompagnement et pour permettre l'évolution du site dans le respect du patrimoine ancien. »

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels