



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Madame Bety WAKNINE

Directrice générale

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2071-0083/02/2018-381 PR (corr. : P-Y Lamy)

Réf. DU : 09/PFU/700385 (corr. : M. Briard)

Réf. CRMS : AA/EB/IXL20135_642_TennisClub_BoisdeLaCambre

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : IXELLES. Square du Vieux Tilleul, 11 – Tennis Club Bois de La Cambre.

Demande de permis unique portant sur la transformation du club sportif et l'aménagement des abords (pergola, véranda, menuiseries extérieures, terrain de padel, régularisations diverses).

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 31/07/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 21/08/2019.

Étendue de la protection

Les façades et toitures de l'ancienne laiterie du Vieux Tilleul sise au n° 11 square 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. Par ailleurs, ces bâtiments sont repris à l'Inventaire scientifique du patrimoine bâti 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. Ce dernier fait, en outre, partie des 100 plus gros arbres de la Région.

Historique et description du bien

Ancienne maison-ferme dont le noyau primitif daterait du XVIII^e siècle et aurait été agrandi au XIX^e siècle. Elle a été complètement rénovée en 1956 (architecte Marc Spinael). Le bâtiment fait actuellement partie du Tennis Club du Bois de La Cambre.

Bâtiment rural en L, dont la partie la plus ancienne est l'aile établie à front du square. Cette aile est un ancien corps de logis qui compte un niveau et demi sous toiture en bâtière. Façade blanchie sur soubassement en moellons, à bord supérieur chanfreiné. Rez-de-chaussée percé de deux portes et de six fenêtres rectangulaires, dont les appuis sont intégrés au bord chanfreiné du soubassement. Demi-niveau éclairé par sept petites fenêtres carrées dont l'appui saillant repose sur le cordon qui sépare les deux niveaux.

Façade arrière très modifiée en 1956 ; elle est percée de trois portes rectangulaires, de neuf fenêtres d'étable ainsi que d'une plus grande fenêtre. Elle est bordée d'une galerie sous appentis ajoutée ultérieurement.

L'aile construite perpendiculairement au corps de logis présente une physionomie caractéristique du XIX^e siècle. Façade percée de six ouvertures rectangulaires, inscrites dans des panneaux en creux. Les doubles arcs de décharge qui apparaissent au-dessus de chaque baie attestent de leur

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

modification. Entablement décoré d'une frise de briques à rectangles en creux. Toiture en bâtière de tuiles à coyau et croupe latérale droite. Façade latérale droite percée de trois baies récentes.

Châssis en bois dont le profil respecte la typologie de l'ancienne ferme.

Intérieurs transformés et aménagés en restaurant et en vestiaire pour les usagers des terrains de sport du Tennis Club du Bois de La Cambre¹.

Historique de la demande

La CRMS a été interrogée en 2005 sur l'installation d'une tente pour couvrir la terrasse, l'installation saisonnière de deux bulles destinées à couvrir les terrains de tennis et la régularisation de deux extensions. Dans son avis du 07/12/2005 (réf. : AVL/CC/XL-2.135 /s. 381),

- *la Commission ne s'oppose pas à la régularisation de l'annexe et à son extension, pour autant que leur impact visuel soit aussi limité que le laissent supposer les documents joints au dossier et que les interventions nécessaires à leur réalisation garantissent une totale réversibilité ;*
- *la CRMS demande que leur présence [des bulles] soit strictement limitée dans le temps afin de ne pas représenter un préjudice visuel pour les biens classés sur une trop longue période ;*
- *La Commission estime, par ailleurs, que par son aspect assez médiocre et l'encombrement spatial qu'elle présente, cette tente occulte une bonne partie du bâtiment classé et ne contribue aucunement à sa mise en valeur. Elle demande donc de renoncer à cette installation.*

Un permis (09/PFU/158257) a été délivré le 28/03/2014 moyennant notamment le respect des conditions émises par la CRMS.

Analyse de la demande

Le projet consiste en une rénovation des locaux et des abords. Les travaux envisagés sont les suivants :

- 1) Installer une pergola de 9 x 10 m en structure métallique recouverte de volets escamotables, au-dessus de la terrasse existante entre les vestiaires et la salle de restaurant ;
- 2) Construire une véranda de 5 x 7 m en profilés alu blanc et toiture plate avec lanterneau sur la terrasse existante dans le prolongement de la salle de restaurant ;
- 3) Remplacer toutes les menuiseries extérieures, y compris de toiture, par des châssis en bois (méranti) de modénature identique à ceux existantes mais intégrant du double vitrage performant ;
- 4) Construire un terrain de padel de 10 x 20 m en structure métallique sur l'ancien terrain de pétanque entraînant la démolition d'une annexe ;
- 5) Rénover les chemins d'accès et les terrasses.

Le dossier comprend également des demandes de régularisation déjà présentes dans un permis d'urbanisme octroyé en 2006, mais annulé par la suite et pour lequel un recours est actuellement déposé. Il s'agit de :

- 1) Construction d'un local annexe à la cuisine et d'un local poubelles avec bardage en bois peint et toiture en tuile ;
- 2) Peinture du tuyau d'extraction d'air émanant de la cuisine dans la couleur du mur qui le supporte ;

¹ RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Ancienne laiterie et estaminet du Vieux Tilleul. Square du Vieux Tilleul 11 », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [http://www.irismonument.be/fr.Ixelles.Square_du_Vieux_Tilleul.11.html], consulté le 20/08/2019.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
3) Création d'accès PMR aux terrains et au restaurant.

Avis

➤ Pergola

La pergola occuperait un espace actuellement ouvert et dégagé. Telle que proposée, sa disposition paraît rigide et pourrait entraver la lecture de l'ensemble protégé. D'après les documents graphiques, l'implantation de la structure s'écarte de la composition de la façade arrière du bâtiment. Sa hauteur devrait être maintenue sous le niveau de corniche pour respecter la lecture du bâti existant. De manière générale, la proposition nécessite une réflexion plus approfondie, y compris en ce qui concerne l'articulation de cette zone avec ses abords. La création d'une pergola doit être examinée de manière à être plus adaptée, discrète et mieux intégrée mais n'est pas rejetée au stade actuel.

➤ Véranda

Du point de vue de l'emprise au sol et en volumétrie, la proposition relative à la construction d'une véranda est admissible puisqu'elle s'inscrit dans la continuité de l'aile arrière du bâtiment et permet de répondre à certains besoins programmatiques. Toutefois, les caractéristiques architecturales et techniques de cet ouvrage mériteraient d'être développées davantage, plus particulièrement tous les détails de raccords avec le bâti existant ainsi que le traitement des baies/fenêtres extérieures, dès lors destinées à la circulation.

➤ Menuiseries extérieures

Les éléments fournis sont jugés très succincts du point de vue philosophie patrimoniale/motivation et, dès lors, impliquent un étalement insuffisant de la proposition de renouvellement des menuiseries. Au préalable, l'option du renouvellement éventuel des menuiseries est donc à justifier à travers une étude de l'état sanitaire ainsi qu'une évaluation patrimoniale des ouvrages concernés (valeur des ouvrages, état de conservation, performances, etc.).

Dans le cas où leur remplacement s'imposerait, le dossier devra être complété par des dessins de détails, et par des coupes horizontales et verticales. Des précisions sur les quincailleries et sur le type de double vitrage (valeur U) seront également à fournir. À ce stade, la Commission fait remarquer que le détail de principe (référence fenêtre Tactum retro) présente des profilés moulurés (nez, parclozes, petits bois appliqués sur double vitrage), ce qui s'écarte de la situation actuelle caractérisée par des profilés plus simples, droits. Le choix de l'essence (méranti) pose aussi question. Cette option mérite d'être revue, adaptée et approfondie en se référant davantage à la typologie des châssis existants (s'il s'avère qu'il s'agit d'ouvrages de référence). Dans ce cadre, une comparaison de la situation actuelle de référence et de la situation projetée est utile pour mieux cerner l'impact du renouvellement.

➤ Terrain de padel

Le terrain de padel occuperait un espace actuellement apparemment complètement dégagé. Son impact sur le bâti voisin et sur le terrain mériterait d'être davantage examiné. Au stade actuel, cette option semble trop intrusive et n'est pas encouragée.

➤ Autres demandes

Les autres demandes (abords, régularisations,...) ne sont pas documentées et dès lors, ne permettent de pas remettre un avis.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
En conclusion, 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 ;
- Le nombre et le format des ouvertures en toiture doit être réduit ;
- Le terrain de padel ajoute un élément construit fixe imposant et résulte en une surface imperméabilisée qui va à l'encontre du caractère villageois du site ;
- 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 de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine pour participer à cet accompagnement et pour permettre l'évolution du site dans le respect du patrimoine ancien.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. BUP-DPC : P.-Y. Lamy ; BUP-DU : M. Briard