

Commune d'UCCLE
Monsieur Marc COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 UCCLE

V/Réf : 16-40634-2012
N/Réf : AVL/kd/UCL-2.190/s.584
Annexe : 1 dossier + annexe : description et intérêt patrimonial de la villa Le Puy Fleuri

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : UCCLE. Avenue Winston Churchill 228 – 228A. Villa "Puy Fleury". Construction d'un immeuble à appartement et conservation partielle de la villa. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par V. Picalausa).

En réponse à votre lettre du 02/03/2016, sous référence, reçue le 02/03/2016, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 09/03/2016, concernant l'objet susmentionné.

Historique du dossier

Le 17 septembre 2003, la CRMS proposait le classement de la villa pour sa valeur intrinsèque et comme l'un des derniers témoins de la première urbanisation de l'avenue Churchill (ancienne avenue Longchamp) au début du XXe siècle.

Restée sans suite pendant près de 10 ans, cette proposition fut une nouvelle fois confirmée par la Commission le 3 janvier 2013 et la procédure de classement fut entamée par le gouvernement par arrêté du 18 juillet 2013, interrompant de la sorte l'instruction d'une demande de PU introduite en juillet 2012 pour démolir la maison. Le gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai légal de 2 ans, la procédure devint caduque en août 2015 et l'instruction de la demande de 2012 put reprendre son cours. L'avis défavorable rendu sur ce dossier par la Commission de Concertation en septembre 2015 (au motif de l'intérêt architectural et urbanistique de la villa ainsi que de ses potentialités de reconversion) incita le demandeur à modifier son projet, passant d'une démolition pure et simple à « la transformation et à l'extension de la maison existante pour y aménager 19 unités de logement. » C'est cette nouvelle mouture que la CRMS a examinée en sa séance du 9 mars 2016

Le projet

Le projet propose toujours la démolition de la villa trois façades dénommée Le Puy Fleuri, à l'exception d'une travée de +/- 5 m au rez-de-chaussée (3 m à l'étage), qui ne permet pas de conserver entières les 2 pièces de la travée avant, ni leurs décors. Cette tranche de villa et son morceau de toiture (adapté) accueilleraient 2 bureaux pour professions libérales (bel étage et 1^{er}), reliés par un nouvel escalier. Ils seraient littéralement collés sur « l'extension », à savoir un immeuble à appartements de 8 niveaux situé en arrière-plan, dont la « façade est traitée dans sa légèreté, constituée de fer et de verre, le tout dans une teinte anthracite pour permettre un raccord harmonieux avec la toiture en ardoise de la villa ».

L'ensemble formé par la tranche de villa et le haut parallélépipède à façade légère situé à l'arrière, serait complété latéralement par la construction d'un immeuble de 6 niveaux à front de rue, dans le jardin. Il serait édifié à l'alignement et au même gabarit que l'immeuble existant de droite — c'est-à-dire à l'avant-plan par rapport à la villa désormais confinée en retrait et prise en étau entre deux gabarits élevés. L'opération permettrait de réaliser 19 appartements et 18 emplacements de parking.

La villa perdrait au passage la quasi-totalité de sa troisième façade ainsi que son porche d'entrée — malheureusement situé devant la partie démolie de la façade latérale — alors que ce motif élégant, qui complète et équilibre l'élévation du côté de l'avenue Churchill, constitue manifestement un événement essentiel de la composition. La notice explicative signale que, dorénavant « la maison existante et les nouveaux volumes partagent un même accès ainsi que sa circulation verticale (dont l'ascenseur). Une nouvelle cage d'escalier permet toutefois le fonctionnement autonome de la maison existante ».

Avis de la CRMS

La Commission, qui s'oppose depuis toujours au principe même des opérations de « façadisme », peut d'autant moins accepter ce mode opératoire dans le cas qui nous occupe qu'il s'apparente à un détournement de sens ou à une farce. Tout semble avoir été mis en œuvre pour montrer à quelles aberrations pourrait conduire le souhait légitime de la commune et de la Commission de Concertation de conserver et de rénover la villa. En effet, tranchée à 5 m de sa façade avant, elle à perdrait à la fois son intérêt urbanistique et sa valeur patrimoniale (qui justifiaient précisément son maintien et sa reconversion). ***Avec la disparition de son entrée représentative, lisible depuis l'espace public, et avec la disparition de son environnement arboré – accompagnement indispensable de la typologie de la villa du début du XXe siècle — ce fragment de façade serti dans des volumes à l'échelle écrasante perdrait non seulement son intérêt urbanistique et paysager mais aussi tout son sens sur le plan architectural. Il s'exprimerait comme une véritable caricature.***

La CRMS tient à rappeler ici synthétiquement les arguments qui plaident pour le maintien de la villa et pour sa rénovation dans le respect de ses caractéristiques principales.

Pour ce qui concerne l'argumentation détaillée justifiant la préservation de ce bien, de son jardin et de son annexe (également « façadisée » et détruite par le projet), elle renvoie au document joint en annexe du présent avis, qui accompagnait la proposition de classement.

La « Villa du Puy Fleuri » et sa conciergerie constituent, avec la villa classée de l'architecte Pelseneer située au n°51, un des derniers témoins représentatifs des constructions d'origine de l'ancienne avenue Longchamp – actuelle avenue W. Churchill. La villa présente un intérêt intrinsèque important qui marie une apparence pittoresque appartenant au style anglo-normand avec un intérieur éclectique bien préservé. Sa typologie de villa trois façades ainsi que l'organisation de la parcelle, qui permet des vues profondes vers la conciergerie à travers le jardin planté, s'inscrivent dans le *park system* formé par les grandes avenues arborées tracées au début du XXe siècle à proximité de la Forêt de Soignes et dans le prolongement du Bois de la Cambre, , dans le droit fil du plan pour les Extensions et l'Embellissement de l'Agglomération bruxelloise de Victor Besme.

La villa est une œuvre de jeunesse de l'architecte bruxellois Émile Jean Julien Missu (1899-1945) qui poursuivit toute sa carrière à l'étranger, notamment à Shanghai, au service du Crédit Foncier d'Extrême-Orient de 1928 à 1941 puis à Elisabethville (Lubumbashi), à celui de la Compagnie Foncière du Katanga de 1941 à 1945. Son parcours professionnel particulier explique qu'on ne lui connaît pas d'autres réalisations en Région bruxelloise. Ce phénomène est assez emblématique d'une facette souvent ignorée de la profession et de l'exportation du savoir-faire des architectes bruxellois à l'étranger, auprès d'importantes sociétés immobilières.

C'est donc tout à la fois pour son intérêt intrinsèque, pour sa valeur de vestige et de support à un paysage urbain pittoresque mais fort fragilisé, articulé sur la forêt, mais aussi pour sa valeur de témoin d'une pratique architecturale méconnue et qui a laissé peu de trace en métropole, que la CRMS demande de préserver cette villa ainsi que l'environnement qui l'accompagne, à savoir son jardin et son bâtiment annexe.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS
Présidente

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Muriel MURET
- A.A.T.L. – D.U. : M. Michael BRIARD

Ddescription et intérêt patrimonial de la villa Le Puy Fleuri

Description sommaire du bien :

La villa se caractérise par un style pittoresque tardif, influencé par le néo-Tudor. Elle a été édifée sur les plans de l'architecte Émile Jean Julien MISSU (plans datés de 1923 – nom de l'architecte inscrit sur le muret à l'entrée de la propriété). Elle porte le nom de « Puy Fleuri » figurant au-dessus du porche d'entrée, en façade latérale.

Il s'agit d'une construction à trois façades, mitoyenne du côté gauche avec un immeuble à appartements situé au n°226, implantée en retrait de l'avenue et précédée d'un jardinet. La villa compte quatre niveaux ; elle se caractérise par un agencement intéressant de volumes différenciés.

Les façades se distinguent par leur riche polychromie. Elles sont réalisées en grande partie en faux colombages aux étages supérieurs, comme c'était déjà l'habitude dans ce type de construction depuis le début du siècle. Les niveaux inférieurs réalisés en brique rouge sont rythmés par de larges baies à croisées et des chaînages d'angle en pierre blanche. Certaines baies sont dotées d'appuis et de meneaux saillant soulignant le relief des surfaces.

Les toitures d'ardoise qui les coiffent sont pourvues de lucarnes rampantes ou à croupes. Ces jeux d'imbrications et de saillies des éléments de façade et de couverture confèrent à la villa tout son charme et son caractère.

La façade à rue compte deux travées, celle de gauche étant composée de trois niveaux percés de larges baies quadripartites. La partie de droite est construite en saillie sur quatre niveaux à pignon percé d'une serlienne. L'entresol et le rez-de-chaussée sont marqués d'un bow-window trapézoïdale en pierre blanche, percé de grandes baies verticales à croisée, et surmonté d'une terrasse avec balustrade en pierre sculptée de style Tudor.

La façade latérale de droite est longée par le chemin d'accès menant de l'espace public au jardin situé à l'arrière de la villa. Elle se distingue par la présence d'un porche d'entrée avec perron accessible par quatre marches. Il est composé d'arcades surbaissées supportées par des colonnes corinthiennes et doté de deux garde-corps latéraux en fer forgé. La partie supérieure du porche se termine par une rambarde de pierre qui fait office de terrasse pour l'une des pièces du premier étage.

L'intérieur se caractérise par un historicisme tardif de grande qualité. La volumétrie et la distribution des pièces, organisées à l'anglaise, autour d'un vaste hall d'entrée, sont caractéristiques de l'architecture de cottage.

Au rez-de-chaussée, chaque pièce a été décorée dans un style différent, conformément à la tradition des aménagements éclectiques réalisés jusque durant l'Entre-deux-guerres. La villa a fait l'objet en 1984 (architecte : Philippe Degen) de très légères modifications lors de la réaffectation de la maison en bureaux mais, en règle générale, les décors ont été préservés.

Au rez-de-chaussée, le sol des pièces principales est recouvert de parquets à chevrons tandis que les murs sont ornés de motifs cannelés et de frises décoratives. Les plafonds en staff présentent des motifs à résille et de style Queen Ann. Une des pièces du rez-de-chaussée est prolongée d'une petite annexe en alcôve dotée d'un feu ouvert lequel est flanqué de très belles armoires encastrées partiellement vitrées. Un bel escalier en bois, avec départ en marbre, cerné d'un garde-corps en fer forgé de belle facture, donne accès aux étages.

L'étage présente une distribution et des caractéristiques semblables, dans un décor plus modeste.

Il est à souligner que la villa présente un très bon état de conservation tant intérieur qu'extérieur.

Au fond du jardin se trouve la **conciergerie**. Il s'agit également d'une petite construction pittoresque pleine de charme, réalisée par le même architecte. Elle est contemporaine de la maison et en bon état de conservation. On y accède par un chemin précédé d'un petit portail d'entrée en fer forgé d'élégante facture. Créée dans le même esprit que la maison dont elle dépend, la conciergerie présente, de manière simplifiée, le même vocabulaire architectural : colombages, imbrication pittoresque des toitures, lucarnes rampantes, appentis, pignon latéral débordant, etc. Elle est parfaitement intégrée dans le contexte végétal du fond de la propriété.

Tout comme la maison principale, la conciergerie a subi quelques transformations en 1984 pour être aménagée en logement (architecte : Philippe Degen) : ajout d'une cuisine au rez-de-chaussée et modification de la façade ouest avec remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée par une

porte-fenêtre et une petite fenêtre, fenêtre en toiture, etc. Ces transformations s'intègrent naturellement dans le parti pittoresque de la construction et n'altèrent en rien l'intérêt de l'ensemble.

Les **jardins** (avant et arrière) jouent un rôle essentiel dans l'inscription paysagère de la villa et de son annexe, dans son expression pittoresque et dans la visibilité de cet ensemble par rapport au tissu urbain beaucoup plus dense qui l'entoure. L'implantation de la conciergerie dans le fond de la propriété et dans l'axe du passage situé à droite de la parcelle permet une vue profonde vers cette construction à travers tout le jardin. Cette particularité a tout son sens dans ce premier tronçon de l'avenue, dans le prolongement du bois de la Cambre. Au-delà d'un intérêt intrinsèque particulier qui reste à documenter, la principale qualité du jardin réside donc dans la masse végétale qu'il représente ainsi que dans sa valeur d'accompagnement et de support à un paysage urbain pittoresque mais fort fragilisé. Ce dispositif s'inscrit parfaitement dans le *park system* appliqué au début du XXe siècle par Victor Besme aux grandes avenues arborées du sud de Bruxelles, à proximité de la Forêt de Soignes.

Intérêt historique, paysager et esthétique du bien

Avec la villa de l'architecte Edouard Pelseneer (classée) située au n°51, cette construction est l'un des derniers témoins de la succession de maisons éclectiques et pittoresques qui bordaient jadis l'avenue Winston Churchill. Sa typologie (trois façades) l'apparente à une villa, ce qui renforce le caractère paysager de l'entrée de l'avenue, à proximité du bois de la Cambre. Le dégagement de la façade latérale de droite permet des vues profondes vers le jardin planté d'arbres à haute tige. Cette implantation accentue le caractère de « coulée verte » de l'avenue et conforte son articulation avec le bois.

Au surplus, la maison présente un intérêt intrinsèque manifeste. Elle témoigne du regain d'intérêt pour l'architecture pittoresque et régionaliste au lendemain de la première Guerre Mondiale. La maîtrise de son expression architecturale, la qualité des matériaux et le soin de la mise en œuvre en font un excellent exemple de cette tendance à Bruxelles. La ré-interprétation du style Tudor dans les éléments décoratifs (bow-window) est rare dans l'architecture bruxelloise de l'Entre-deux-guerres. A ce titre également, la maison présente un intérêt tout particulier, confirmé par les aménagements intérieurs de style anglais, dans un excellent état de conservation.

Par ailleurs, la villa figure parmi les rares constructions à témoigner d'un aspect méconnu de la profession d'architecte et de l'exportation à l'étranger du savoir-faire d'architectes bruxellois qui s'engagèrent au côté de grandes sociétés immobilières. A l'époque de sa construction (1923), l'architecte Missu travaillait chez Emile Janlet avant de collaborer avec les architectes Georges Hendrickx et Jules Ghobert au concours pour le palais de la Société des Nations à Genève (1927). La maison a très probablement été réalisée pour le compte du père de l'architecte avant que celui-ci n'entame une carrière, à partir de 1928, au service du Crédit Foncier d'Extrême-Orient à Shanghai (1928 à 1941) dont il assura ensuite la direction à partir de 1934. Il parvint à s'échapper de Shanghai lors de l'invasion de la concession internationale par les Japonais en 1941 et à rejoindre le Congo belge où il travailla pour la Compagnie Foncière du Katanga, à Elisabethville (Lubumbashi), de 1941 à 1945. Il mourut inopinément, à 46 ans, au cours d'un séjour en Belgique alors qu'il devait retourner en Chine pour le compte du Crédit Foncier d'Extrême-Orient.
