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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : *2311-0184/02/2020-440PR (corr. DPC : A. Even, B. Campanella)*
Réf. NOVA : *16/PFU/1765007 (corr. DU : A. Guffens)*
Réf. CRMS : AA/AH/UCL20341_690_PUN_Floride_125-127_Pirenne

Bruxelles, le 16/05/2022

Objet : UCCLE. Avenue de Floride, 125-127– Propriété Pirenne. Demande de permis unique portant sur la rénovation du manoir Pirenne et de ses dépendances ainsi que sur la construction de deux villas à appartements, l'abattage d'arbres et le réaménagement paysager du parc – plans modificatifs.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 15/04/2022, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 11/05/2022, concernant le projet mentionné sous rubrique. Cet avis est conforme pour ce qui concerne les interventions dans le site classé.

CONTEXTE PATRIMONIAL

Site classé (© Brugis), plan des deux parcelles en 1938 et perspective depuis le bas du parc vers le manoir (extr. du dossier de demande)

La demande vise la réalisation d'une opération immobilière sur deux parcelles mitoyennes situées 125 et 127, avenue de Floride. Le terrain est concerné par les protections et les reconnaissances patrimoniales suivantes :

- ***La propriété Pirenne*** *est classée comme site par arrêté du 10/06/2021 et comprend le parc paysager, l'ancien manoir, les rocailles ainsi que l'abri de jardin en bois ;*

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

- ***Le Tulipier de Virginie**, proche du manoir, est inscrit comme site sur la liste de sauvegarde par arrêté du 11/03/2010 ;*
- 13 sujets implantés sur les deux parcelles sont inscrits à l'Inventaire des arbres remarquables.

La zone de protection du site classé comprend l'ensemble des deux parcelles concernées par la demande ainsi qu'une partie des terrains voisins.

La propriété située 127 avenue de Floride appartenait originellement à l'architecte Adolphe Pirenne, ayant dessiné les plans des bâtiments en 1909. Elle se composait d'une villa de style éclectique, d'une dépendance servant d'écurie et de remise, d'un potager avec serres et d'un parc d'inspiration anglaise. De composition paysagère plus simple, la parcelle voisine n° 125, située à l'est, a probablement été annexée à la propriété en 1938. La villa qui l'occupait, a été démolie dans les années '60. Les deux parcelles couvrent une superficie totale de 1,46 hectares.

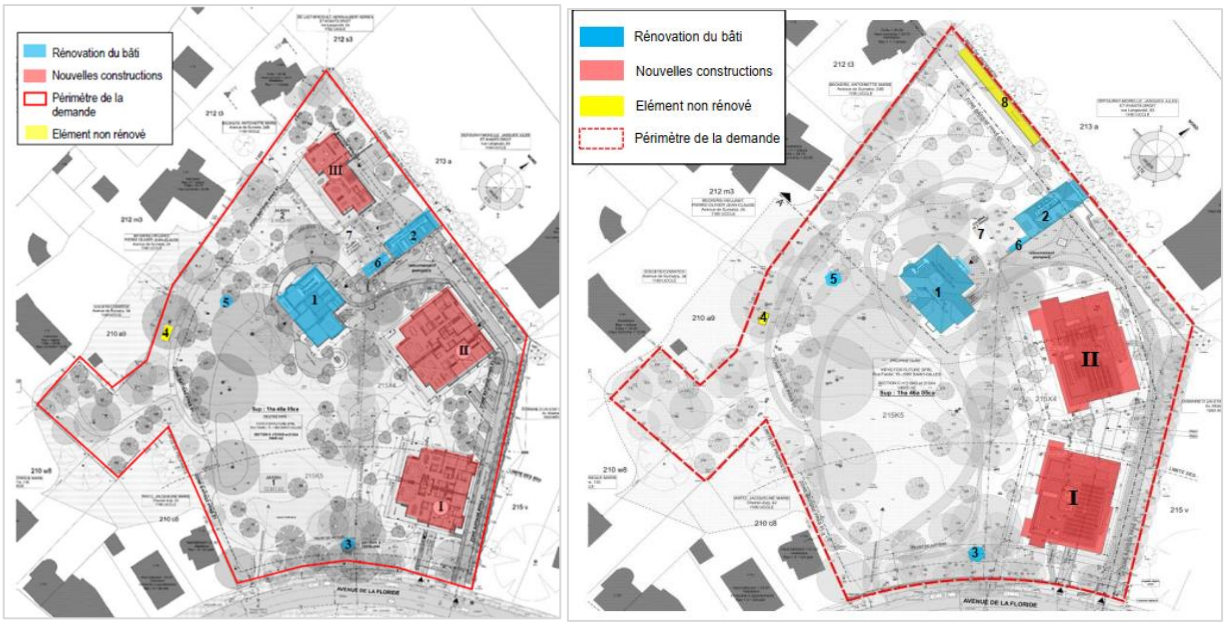
Implantation actuelle des constructions sur l'ensemble du terrain et photographie ancienne du manoir (extr. du dossier de demande)

LA DEMANDE

Les parcelles ont déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis, de propositions de classement et d'avis des instances concernées :

- 19/01/2015 : demande de prmis visant la démolition du manoir et ses annexes pour la construction de 3 villas à appartements : avis défavorable de la CRMS du 09/09/2015 ;
- mars / avril 2016 : avis défavorable de la CRMS et de la Commission de Concertation sur un projet légèrement adapté ;
- 09/06/2017 : nouvelle demande de permis intégrant la rénovation du manoir et de la conciergerie, procédure suspendue suite à l'introduction d'une demande de classement ;
  - 09/03/2017 : prise d'acte de la proposition de classement visant l'ensemble de la parcelle n° 127 ;
  - 04/10/2017 : avis favorable de la CRMS sur la mesure de classement demandant un classement comme site de l'ensemble de la parcelle ;
  - 06/06/2019 : arrêté d'entame de la procédure de classement comme site, hormis la zone nord occupée par l'ancien potager assorti de serres et de caves ;
  - 16/12/2020 : avis CRMS dans le cadre de l'enquête préalablement au classement définitif du site, marquant son désaccord face au périmètre amputé et au morcellement de la propriété (voir UCL20341_666_PROT_Floride_127_Pirenne_10.pdf (crms.brussels));
- 31/03/2021 : avis CRMS sur le projet de logement proposé pour les deux parcelles : conforme favorable sous conditions sur les parties protégées et défavorable sur les parties non protégées ;
  - 10/06/2021 : classement définitif de la propriété Pirenne, hormis la zone nord de la parcelle.

Suite aux avis de la CRMS du 31/03/2021 et de la Commission de concertation du 20/07/2021 ainsi qu'aux conditions imposées par Urban, le demandeur a introduit le 8/02/2022 une demande modificative du projet en application de l'article 177/1 du CoBAT. **Ces nouveaux plans font l'objet de la présente demande.**



Configuration globale du projet : plan de 2021 à gauche et de 2022 à droite, joints aux demandes respectives

Comparé à la mouture précédente, le nombre de 12 logements envisagés est resté inchangé, les grandes lignes du projet ayant évolué comme suit.

Plans 2017-2021	Plans 2022
Rénovation du manoir comme maison unifamiliale, ajout d'une terrasse en façade sud et transformation de l'entrée de service ;	Programme inchangé, terrasse abandonnée et entrée de service remis en état dans sa configuration actuelle ;
Rénovation des dépendances en un logement avec garage et passage carrossable ;	Rénovation en deux logements ; emprise du garage et du passage réduite ; copie de la façade pittoresque ouest en façade est ;
Construction de 2 villas à appartements sur la parcelle de droite : villa I à l'emplacement du terrain de tennis, comprenant 5 logements et villa II à l'emplacement de la villa démolie, comprenant 4 logements ;	Maintien des deux villas selon une implantation légèrement différente et moyennant une légère réduction de gabarit de la villa I ;
Construction d'une villa III (unifamiliale, 596m2) sur le fond de la parcelle de gauche, à l'emplacement des anciens potagers et serres ;	Construction abandonnée au profit d'un aménagement paysager de la partie nord non classée de la parcelle ; maintien d'une des serres comme espace de stockage ;
Réaménagement paysager : création d'une nouvelle voie d'accès et d'un bassin d'infiltration, abattage de 120 arbres, replantation et entretien de nombreux arbres, restauration de certaines rocailles.	Aménagement revu en fonction de l'évolution du projet, abattage de 89 arbres, zone d'infiltration dans le bas du site abandonnée au profit de deux dispositifs situés à proximité des constructions, sur la parcelle non classée; traitement des rocailles inchangé.

Plan paysager, avec l'implantation des nouvelles villas, et axonométrie projetés (extr. du dossier de demande)

AVIS

Concernant la zone classée, les modifications par rapport aux plans de 2021 montrent une évolution positive sur le plan patrimonial, accueillie favorablement par la CRMS. Le fait d'avoir conservé le tracé du parc et d'avoir renoncé à la construction de la villa n° III ainsi qu'à la zone d'infiltration prévue dans le bas du parc contribue à la cohérence patrimoniale du projet et permet de mieux préserver le concept d'origine de la propriété Pirenne. La CRMS rend dès lors un avis conforme favorable sur les travaux envisagés dans le site classé, sous les conditions décrites ci-après point par point.

S'agissant par ailleurs du développement immobilier du projet projeté sur la parcelle non classée au n°125, la CRMS estime que les gabarits et l'écriture architecturale des deux nouveaux immeubles I et II ne respectent toujours pas la hiérarchie qui devrait exister entre le manoir, bâtisse principale du site et les nouvelles constructions, même si leur implantation et leur gabarit ont été légèrement ajustés. Le parti et le programme adoptés pour densifier les terrains n'ayant pas fondamentalement changé, cette opération immobilière mise insuffisamment sur la requalification patrimoniale et paysagère du lieu. La Commission n'y est donc pas favorable et estime que la zone de protection n'est pas traitée dans le respect du contexte paysager et de protection des perspectives vers et à partir d'un bien classé, tandis que c'est précisément son rôle.

La rénovation du manoir

Images intérieurs et extérieures du Manoir, photos jointes à la demande

Les principales modifications apportées au projet du manoir sont la suppression de la terrasse en façade sud (la Commission avait demandé d'éviter des nouvelles fondations à cet endroit), le maintien de l'entrée de service dans sa configuration existante, la conservation de haies au pied des façades ainsi que le repositionnement des sorties de ventilation. La Commission rend un avis favorable sur le projet mais demande de :

- *Justifier et préciser les interventions proposées sur l'escalier de service extérieur tout en privilégiant sa restauration in situ.* Bien que la note sur l'état sanitaire n'évoque pas de désordres à hauteur de l'escalier, il est proposé de le démolir et le reconstruire à l'identique (voir note explicative). La Commission demande de préciser les pathologies et le diagnostic de cet élément et de définir l'intervention la plus adéquate en fonction de son état de conservation réel, tout en évitant si possible l'intervention lourde actuellement proposée.

- *Rationaliser les sorties en toitures et étudier la faisabilité d'utiliser les cheminées existantes pour incorporer les prises et les rejets d'air***.** Selon les plans actuels, une dizaine de cheminées de ventilation seraient installées en toiture du manoir liées au système de ventilation double-flux. La matérialité de ces éléments n'est pas précisée. La Commission demande limiter au minimum le nombre et l'impact des nouvelles sorties en toiture pour ne pas altérer les grandes perspectives qui se dégagent vers le manoir

- *Réaliser un inventaire des châssis avant le chantier accompagné d'une étude stratigraphique* en vue de déterminer le mode d'intervention ainsi que le traitement de finition des menuiseries extérieures et fournir les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser.

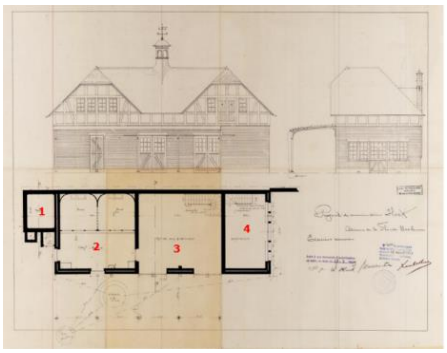
- *Prévoir un état des lieux des maçonneries, et faire valider les techniques et essais de nettoyage***.**

L'ensemble des options à définir, les plans et les détails d'exécution devront être au préalable être validés par la DPC.

<u>La rénovation des dépendances</u>

photos et relevés des façades existantes et projetées joints à la demande

Les anciennes écuries seraient transformées en deux logements, un garage, un local pour vélos et un passage vers le jardin nord intégrant l'accès à l'étage. Indépendamment de la pertinence du programme, qui semble fort dense par rapport à la configuration du bâti, la CRMS s'interroge sur l'expression architecturale des façades.



Elle demande de poursuivre le projet dans un plus grand respect de la typologie des anciennes écuries originellement d'allure pittoresque: privilégier les fenêtres hautes, aligner les fenêtres de toitures, améliorer le traitement du chien-assis en façade sud, mieux intégrer les jours aux divisions des colombages. La restauration minutieuse de la volière reste un point important. Quant au passage traversant justifié dans la demande pour des raisons de gestion du parc, son traitement devrait également être plus en adéquation avec la typologie des façades respectives.

Elévations et plans de la dépendance joint à la demande (Uccle, PU de 1909)

Pour la façade est, la Commission demande d'adopter une architecture sobre et neutre (pas de porte de garage de type sectionale) au lieu de la traiter en mimétisme avec les pignons en colombages qui existent du côté ouest. Étant donné qu'il s'agissait originellement d'un mur mitoyen aveugle, cet état n'a en effet jamais existé, ce qui rend la proposition actuelle patrimonialement peu pertinente.

Enfin, le traitement des menuiseries des façades originelles des écuries sera décidé en fonction des études stratigraphiques menées au manoir afin de rendre une cohérence aux deux constructions (les châssis du manoir étaient probablement vernis à l'origine).

Les aménagements paysagers

Les aménagements paysagers renseignés par les nouveaux plans respectent le relief et la scénographie du parc classé, en particulier le chemin menant depuis le portail à rue jusqu'au manoir maintenu suite à la délocalisation des zones d'infiltrations vers la parcelle non-classée. La CRMS rend un avis favorable sur ce volet du projet sous condition que l'aménagement du nouveau chemin en zone nord ne nuise pas aux racines du hêtre pleureur remarquable situé dans la partie classée (ID 5569). Elle demande d'y rester particulièrement attentif en phase de chantier.

La Commission souscrit aux chemins proposés ainsi qu'à leur revêtement en semi-dur (de type *KoMex).* Vu que l'aspect de ce matériau est particulièrement bien adapté à ce type de sites, elle demande d'appliquer ce même revêtement uniformément sur l'ensemble des chemins prévus sur les deux parcelles, y compris pour les chemins carrossables (le *KoMex* le rend possible, même sur les pentes). Elle demande de ne pas différencier les chemins piétons des chemins carrossables tel qu'envisagé en limite est du terrain, car ce traitement induirait une fragmentation de l'espace non souhaitable.

Organisation du chantier

Enfin, le dossier modificatif a été complété d'une note relative au chantier assorti d'un plan d'organisation. Selon les documents fournis, la majorité des travaux et des circulations sont concentrés sur la parcelle n° 125 et ménageront les parties classées. Les documents n'appellent pas de remarques pour autant que les modalités pratiques du chantier soient précisées avec la DPC en début de travaux et que les terrassements, fondations et déroulement du chantier n'abîment pas le système racinaire des arbres remarquables en place.

L'accès de chantier se ferait à hauteur du n° 125, nécessitant le démontage des piliers qui marquent l'entrée. Des garanties devront être données pour leur reconstruction en fin de chantier, à effectuer à l'identique et selon les règles de l'art.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : aeven@urban.brussels ; bcampanella@urban.brussels ; aguffens@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; aheylen@urban.brussels