



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 : (corr. DPC :A. Even, B. Campanella )2311-0184/02/2020-440PR

Réf. NOVA : (corr. DU : A. Guffens)16/PFU/1765007

Réf. CRMS : AA/BDG/UCL20341\_671\_PUN\_Floride\_125-127\_Pirene

Bruxelles, le 06/04/2021

**Objet : UCCLE. Avenue de Floride, 125-127– Propriété Pirene**

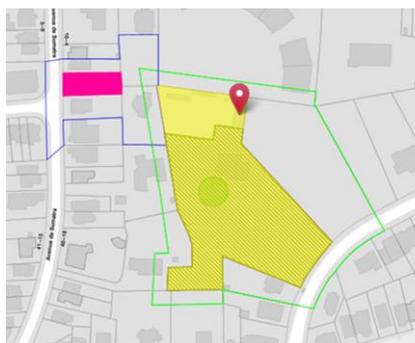
Demande de permis unique portant sur la rénovation de la villa et de ses dépendances, la construction de deux villas à appartements et d'une villa unifamiliale, et l'abattage de 120 arbres.

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 08/03/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions sur les parties protégées et défavorable sur les parties non protégées* émis par notre Assemblée en sa séance du 31/03/2021.

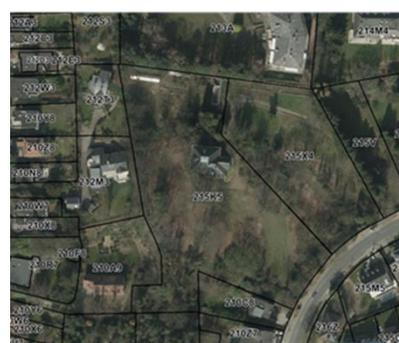
**ÉTENDUE DE LA PROTECTION**



Emprise proposée au classement (prise d'acte par le GRBC)



Emprise de classement selon l'AG1 du 06/06/2019



vue aérienne avec les délimitations des parcelles (©Brugis).

La demande porte sur un ensemble de deux parcelles : 215k5 et 215x4. Les protections et reconnaissances patrimoniales sont les suivantes :

- le manoir Pirene et son parc paysager sont en cours de classement comme site (AG1 du 06/06/2019). Pour rappel, le périmètre proposé au classement a été amputé de sa partie Nord, comprenant l'ancien potager et les dépendances du domaine. La Commission s'était clairement opposé en sa séance du 16/12/2020 à cette réduction de l'emprise du classement (voir son avis : <http://www.crms.irisnet.be/fr/avis-de-la-crms/2020/seance-666-du-16-12-2020>) ;

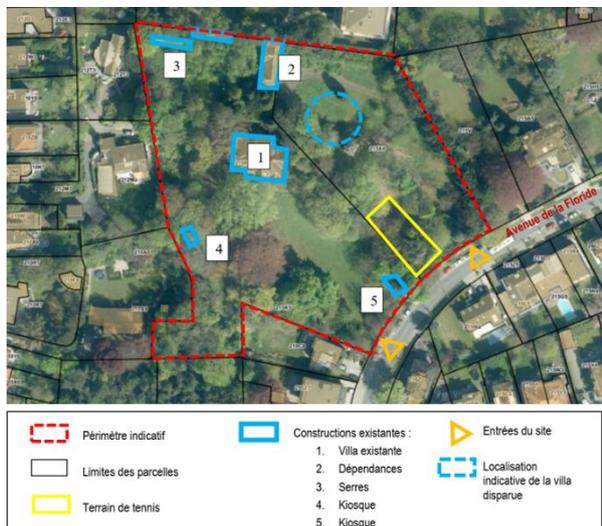
- le Tulipier de Virginie, proche du manoir, est inscrit comme site sur la liste de sauvegarde (AG du 11/03/2010) ;
- 13 arbres remarquables sont inscrits à l’Inventaire du patrimoine naturel de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- la zone de protection s’étend au-delà des deux parcelles concernées par la demande.



Plan des deux parcelles en 1938 (extr. du dossier de demande), vue aérienne en 1953 (©Bruciel) et vue actuelle avec l’implantation des arbres remarquables (©Brugis).

## CONTEXTE

Déjà largement décrite dans les avis précédents de la Commission, la propriété se compose d’une villa de style éclectique, d’une dépendance servant d’écurie et de remise, d’un ancien potager et d’un vaste parc d’inspiration anglaise comprenant, outre ses nombreux arbres et massifs, quelques rocailles (kiosque, pigeonnier et volière) et un ancien abri en bois. Elle est de la main de l’architecte A. Pirenne, qui dessine les plans des bâtiments en 1909.



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

La parcelle voisine a probablement été annexée à la propriété Pirenne en 1938. La villa qui s’y trouvait alors a été démolie dans les années ‘60. Un mur de clôture sépare partiellement ces deux entités. Un terrain de tennis, à l’abandon, est encore en place et, si la composition paysagère semble plus simple d’après le plan de 1938, cette propriété possède également quelques arbres remarquables.

## HISTORIQUE DE LA DEMANDE

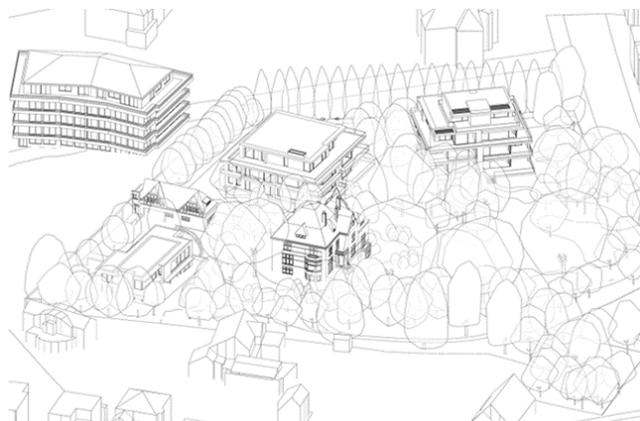
L'ensemble du terrain (1,46ha) a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis, de propositions de classement et de plusieurs avis des instances concernées. Pour rappel :

- 19/01/2015 : demande de permis visant la démolition du Manoir et ses annexes et la construction de 3 villas à appartements, suivie d'un avis défavorable de la CRMS (09/09/2015);
- plans modifiés introduits et second avis défavorable de la CRMS (07/03/2016);
- 27/04/2016 : avis défavorable de la Commission de Concertation ;
- 09/06/2017 : nouvelle demande de permis portant sur la rénovation du manoir et de la conciergerie, l'abattage de 57 arbres et la replantation de 50. Cette procédure a été suspendue vu l'introduction d'une demande de classement ;
- 09/03/2017 : AG : prise d'acte de la demande de classement ;
- 04/10/2017 : avis CRMS demandant un classement comme site de toute la parcelle « Pirenne » ;
- 06/06/2019 : AG d'entame de la procédure de classement comme site ;
- 16/12/2020 : avis CRMS marquant son incompréhension face au périmètre amputé de sa partie nord et son désaccord face au morcellement de la propriété dans le classement.

## DEMANDE ACTUELLE

La nouvelle demande de permis porte sur les points suivants :

- la rénovation du manoir comme maison unifamiliale,
- la rénovation des dépendances comme logement et garage et tunnel d'accès ,
- la 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),
- la construction d'une villa III (unifamiliale, 596m<sup>2</sup>) sur le fond de la parcelle de gauche, à la place des anciens potagers et des anciennes serres,
- un réaménagement paysager : la création d'une nouvelle voie d'accès, la création d'une zone humide (bassin d'infiltration), l'abattage de 120 arbres, la replantation d'arbres et l'entretien (en taille douce) de nombreux arbres,
- la rénovation des rocailles (kiosque, volière, pigeonnier) et la démolition de l'abri en bois et de petits éléments paysagers (empierrement de mare...).



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

## AVIS

D'emblée, la Commission réitère ce qu'elle a déjà largement exprimé dans ses avis précédents, à savoir que la propriété Pirenne, à tout le moins la parcelle de gauche dans son entièreté, possède sa cohérence propre, issue de sa conception en 1909 comme domaine composé d'un manoir annexé d'une dépendance et d'un potager, le tout inscrit dans un parc paysager unique composé de cheminements et de perspectives mettant en valeur la position de la villa. Le soin apporté en outre à des éléments plus ponctuels, tels les dépendances ou les rocailles, illustre la qualité de l'ensemble de la propriété.

La CRMS n'a ni souscrit ni compris que l'emprise du classement du domaine ait été amputée de sa partie nord (potager et dépendance), tandis que c'est une portion intrinsèque de la propriété qui est niée. Cette non-reconnaissance de la cohérence d'ensemble est aujourd'hui confortée par le projet de construction de la villa III, projet auquel l'Assemblée s'oppose fermement de manière collégiale puisqu'il vient irrémédiablement perturber la cohérence de la composition paysagère. De plus, pour les besoins d'accès à cette nouvelle villa, il est prévu de creuser un passage dans la dépendance, réduisant celle-ci à une sorte de tunnel pour faciliter la mobilité. La Commission demande instamment de renoncer à la construction de cette 3<sup>e</sup> villa et d'élaborer un projet patrimonial cohérent pour toute cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance.

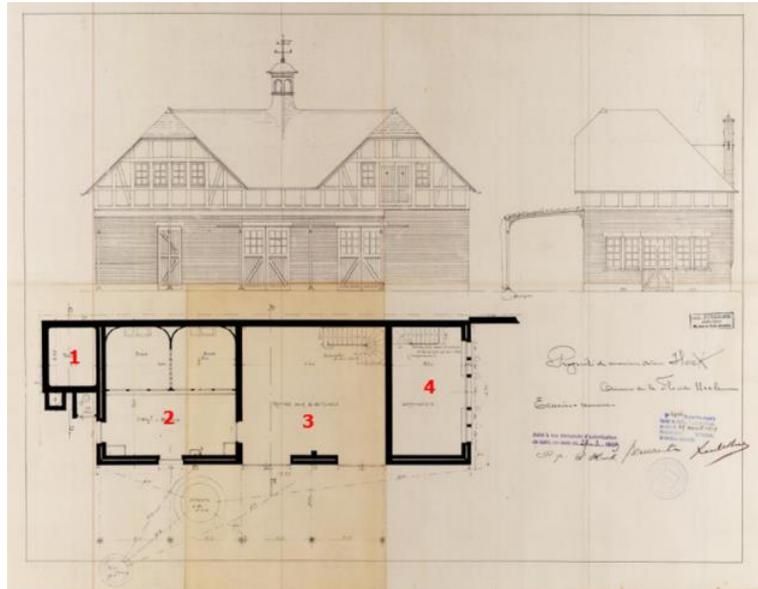
Après avoir clarifié sa vision d'ensemble pour la propriété Pirenne, la Commission émet les conditions suivantes sur d'autres aspects du projet.

Concernant la rénovation du manoir et celle de ses abords, l'Assemblée demande de ne pas faire de l'entrée arrière (créée en 1938) l'accès principal à la demeure, ce qui nuirait à la scénographie générale permettant de découvrir la maison et à la hiérarchie des façades. La CRMS demande aussi de ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants, la mise en place de telles fondations risquerait de toucher le système racinaire des arbres proches du manoir, en particulier celui du hêtre pleureur (racines particulièrement fragiles). Seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations. Concernant la terrasse, la CRMS s'oppose à la mise en place de pieux de fondation, toujours dans la nécessaire préservation du système racinaire de ces arbres remarquables. Ceci n'exclut pas qu'une terrasse soit posée sur le sol (principe moins impactant) ou déplacée du côté Ouest (également sans fondations). Au niveau des abords du manoir, la Commission souhaite que les haies entourant le soubassement soient préservées car elles participent à l'esthétique générale de la villa. Pour la rénovation des façades et de l'intérieur, la Commission demande de:

- réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition ;
- soumettre des plans et les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser, à la DPC avant travaux,
- prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC,
- reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air en toiture de l'intégration d'une ventilation double flux et les rendre les plus invisibles possible;
- enfin, elle souscrit largement à la volonté de préserver au maximum les détails constructifs intérieurs.

Concernant la rénovation des dépendances, outre son exclusion - incohérente sur le plan patrimonial - de l'emprise du site classé, la Commission n'accepte pas le parti-pris d'en faire un grand garage doublé d'un large passage permettant l'accès à la villa III. A l'origine, cette construction d'allure pittoresque - à en croire les documents anciens - servait d'écurie, de remise et de petit logement. Le bâtiment, mal documenté dans le dossier de demande, mériterait d'être valorisé dans une perspective générale cohérente de restauration/rénovation du domaine Pirenne : une analyse plus fine des possibilités de ce bâtiment doit être faite, dans le respect de sa typologie, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein-vide envisagé)... De plus, une restauration minutieuse

de la volière qui lui est accolée est projetée, ce qui est positif mais éminemment peu cohérent avec la lourde transformation envisagée pour la dépendance...



Elévations et plans de la dépendance (Uccle, PU de 1909 – extr. du dossier de demande)



Elévations existante et projetée (extr. du dossier de demande)

Concernant la construction des villas I et II, la Commission ne s'oppose pas à leur implantation et demande, outre le respect strict de la hiérarchie des volumes entre la hauteur du manoir Pirenne et celle des nouvelles constructions, de s'assurer que les terrassements, fondations et déroulement du chantier n'abîment pas le système racinaire de l'un des arbres remarquables. Pour cela, la Commission demande que les prescriptions visant « la protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement » soient scrupuleusement respectées (voir <http://www.arbres-caue77.org/medias/files/la-protection-du-systeme-racinaire.pdf>).

Enfin, d'un point de vue paysager, l'Assemblée précise les points suivants :

- le chemin d'accès originel menant depuis le portail à rue jusqu'au manoir Pirenne doit être maintenu, même piétonnier, afin de préserver la scénographie et les cheminements du lieu ;
- les chemins d'accès à la villa et sa dépendance ne peuvent pas être mutualisés avec ceux de la promotion immobilière organisée sur la parcelle de droite; surtout que ce choix est avant tout dicté par l'accès à la construction de la nouvelle Villa III, à laquelle la CRMS s'oppose fermement. La CRMS demande de garder autonome l'une de l'autre chacune des deux parcelles ;
- les divers cheminements du parc n'ont pas été assez étudiés au niveau de leur matérialité, et il serait intéressant d'en garder une trace pérenne, ce qui paraît peu probable si les chemins se laissent peu à peu recouvrir par du gazon,
- la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments, est à exclure : sa mise en œuvre nécessiterait d'importants terrassements, ce qui constitue toujours un risque pour les arbres du parc et, ensuite, cela changerait la perspective

sur le parc paysager de manière importante. La CRMS préconise d'opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent,

- la clôture d'enceinte du site doit rester perméable à la petite faune,
- les différentes zones du parc Pirene doivent rester perméables les unes par rapport aux autres, dans le passage physique de l'une à l'autre comme dans les perceptions visuelles,
- concernant la taille des arbres telle que projetée dans l'Annexe 9 accompagnant la demande de permis, il ne s'agit nullement de « taille douce » mais bien d'étêtage, ce qui est strictement interdit. La Commission demande d'adapter la taille au développement ontogénique des arbres et de se référer aux mesures suivantes : La gestion des arbres d'ornement : 1<sup>ère</sup> partie : *Une méthode d'analyse et de diagnostic de la partie aérienne*, par P. Raimbault, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLV – 2 (1993), et 2<sup>e</sup> partie : Gestion de la partie aérienne : les principes de la taille longue moderne des arbres d'ornement, par P. Raimbault, F. De Jonghe, R. Truan, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLVII – 1 (1995).

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [aeven@urban.brussels](mailto:aeven@urban.brussels) ; [bcampanella@urban.brussels](mailto:bcampanella@urban.brussels) ; [aguffens@urban.brussels](mailto:aguffens@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ;  
[restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ;  
[mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [bdeghellinck@urban.brussels](mailto:bdeghellinck@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;