



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : M. Denys) MD/2311-0184

N/Réf. : AA/BDG/UCL20341\_666\_PROT\_Floride\_127\_Pirenne

Annexe : /

Bruxelles, le 23/12/2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19  
une copie papier suivra ultérieurement*

**Objet : UCCLE. Avenue de la Floride, 127. Propriété dite « Pirenne ».**

Examen du dossier de clôture d'enquête relatif à la procédure de classement comme site de la propriété.

**Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

Conformément aux dispositions de l'article 225 § 2 du CoBAT et en réponse à votre courrier du 03/12/2020 sous référence, la CRMS, en sa séance du 16/12/2020, a examiné les documents résultant de l'enquête préalable au classement éventuel de l'objet cité sous rubrique. La procédure, entamée par arrêté du 06/06/2019, vise le classement comme site de la propriété dite Pirenne, sise avenue de la Floride, 127, en raison de son intérêt historique, scientifique et esthétique.

**CONTEXTE ET DEMANDE**

La propriété Pirenne se compose d'une villa de style éclectique et de son vaste parc d'inspiration anglaise (de près d'un hectare), comportant un tulipier inscrit sur la liste de sauvegarde. Le parc comporte une dépendance à l'angle nord-est de la parcelle, ainsi que des rocailles situées en différents endroits du site, un kiosque situé à l'est, un abri à l'ouest, et d'anciennes serres situées au nord de la parcelle. Les plans du permis de bâtir de la villa datent de 1909 et sont signés par A. Pirenne, ces mentions figurant également sur le portail d'entrée. L'aménagement du parc est contemporain à la construction de la villa, intégrée de façon harmonieuse à son environnement : elle est implantée sur un vallonement, dominant le parc et mettant en scène sa perception.

Pour rappel, dans le cadre de la prise d'acte, la CRMS avait émis l'avis suivant lors de sa séance du 04/10/2017, précisant qu'elle conseillait le classement comme « site » de la propriété Pirenne. Ce conseil a été suivi dans l'Arrêté du 06/06/2019. L'avis précisait : « *Ce jardin et les principaux éléments qui le composent et en font partie intégrante ont été particulièrement bien conservés, tant dans les plantations, le tracé, et les rocailles. Il présente un intérêt scientifique et esthétique par la présence de nombreux arbres remarquables, sa vaste superficie présentant une alternance entre milieux ouverts (pelouses) et fermés (massifs) susceptibles de servir de zone de refuge pour la faune indigène, l'implantation et l'architecture de la villa et sa scénographie avec rocailles. L'ensemble présente une grande cohérence et est représentatif des vastes propriétés qui se sont développées dans les quartiers verts de la seconde couronne à la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Par ailleurs, le parc, par son étendue, contribue au maillage vert en assurant un relais entre les différents espaces verts de la commune... La CRMS souscrit donc à la nécessité d'une protection mais plaide pour un classement comme site et non pour le classement de la villa comme monument.* »

1/4



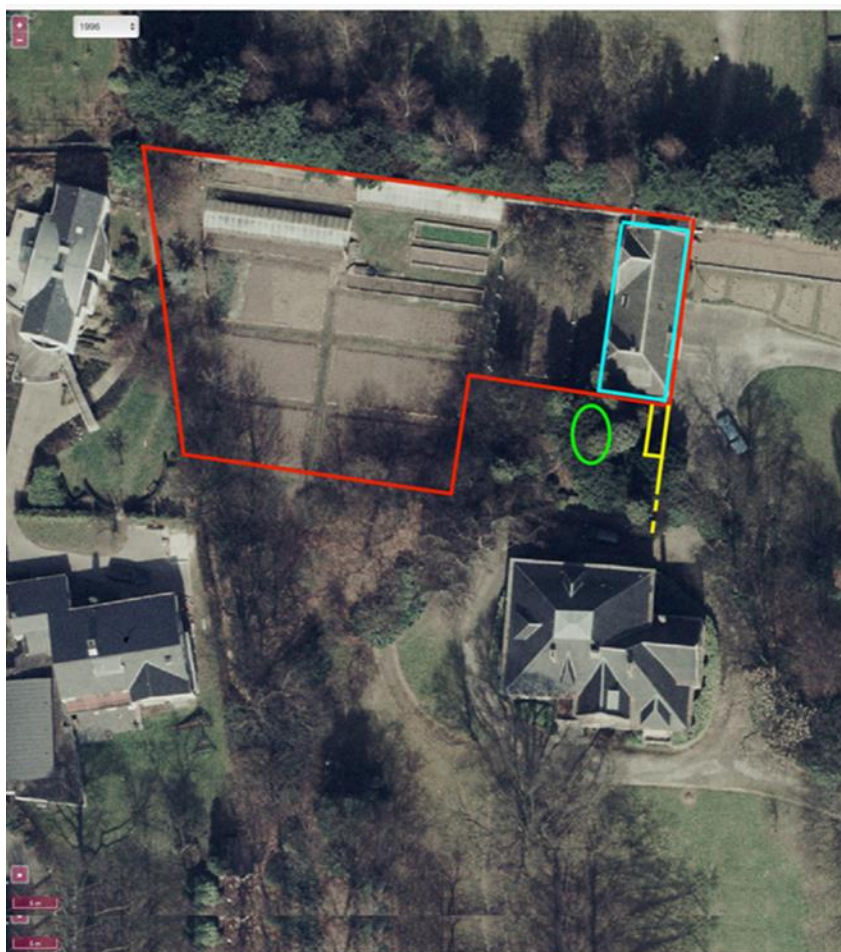
Vues de la propriété (©CRMS, 2017)

Suite aux remarques du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d’Uccle, évoquant pour cette zone les prescriptions de « zone d’habitat en ordre ouvert » du PPAS 51 « Floride-Langeveld », il est également question – dans ce même arrêté d’entame de classement du 06/06/2019 – d’une réduction de l’emprise initiale proposée au classement, à savoir la suppression de la partie Nord de la parcelle 215K5, ce qui semble correspondre à l’ancien potager (vestiges des serres et dépendance). L’emprise actuelle de la proposition de classement est précisée dans le plan ci-dessous.



A g., partie hachurée en rouge exclue de l’emprise sur laquelle la CRMS avait rendu un avis dans le cadre de la prise d’acte. Seule la partie grisée est désormais reprise dans le périmètre de l’entame de classement (annotation CRMS, sur base du plan annexé à l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/06/2019 entamant la procédure de classement comme site de la propriété dite « Pirene »).

A dr., vue aérienne avec le découpage cadastral (©Brugis, 2019)



A g. : sur base de la photo aérienne de 1996 (©Bruciel), la partie exclue du classement est – de manière approximative - mentionnée en rouge. La dépendance est encadrée de bleu et les pourtours jaune et vert indiquent des éléments de rocaille, repris dans le périmètre visé au classement (©annotations CRMS, 2020)

La Commission est donc saisie aujourd’hui d’une demande de classement définitif comme site d’une partie de la propriété Pirene, puisque amputée de la partie Nord de la parcelle 215 K 5. Le propriétaire de la parcelle n’a pas communiqué d’observations dans les 45 jours de la notification.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d’Uccle s’est prononcé favorablement sur la proposition de classement comme site de la propriété Pirene, considérant que son avis émis en séance du 14/12/2017, dans le cadre de la prise d’acte, a bien été rencontré par la modification antérieure du périmètre de classement.

### AVIS

Si la CRMS confirme bien l’intérêt historique, scientifique et esthétique présenté par la propriété Pirene, elle marque cependant son incompréhension face au périmètre proposé en entame de classement. En effet, l’Assemblée s’étonne que l’ensemble de la parcelle 215 K 5 proposée au classement ne soit pas repris dans l’entame de classement comme site. Elle tient à rappeler qu’il s’agit d’une ancienne propriété telle qu’on en retrouvait au tournant du 20<sup>e</sup> siècle dans les quartiers verdoyants de la seconde couronne de la Région bruxelloise et que la qualité paysagère du site tient notamment dans sa cohérence d’ensemble. L’Assemblée précise encore que la parcelle voisine (215 X 4) n’a déjà pas été au départ intégrée dans le premier périmètre proposé au classement, ce qui montrait déjà une première incohérence. Ici, la négation de la logique d’ensemble va plus loin, puisqu’il est question d’enlever la partie septentrionale jouxtant la villa et comprenant l’ancien potager et la dépendance, sur laquelle est adossée la volière en rocaille. Le découpage ici proposé au classement est manifestement dicté par des fins de morcellement du parcellaire et d’enjeux

immobiliers (pour rappel, cette propriété a déjà fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme pour la construction d'immeubles à appartements et une nouvelle demande de PU est pour l'instant en cours d'instruction à Urban.brussels).

La CRMS regrette donc fermement ce parti-pris de morcellement, dans lequel non seulement l'intérêt historique et esthétique de l'ancienne propriété – conçue comme un tout – n'est pas entièrement pris en compte, mais où l'intérêt scientifique et les qualités naturelles de la parcelle sont déconsidérés ; en effet, plus la protection sera étendue, au mieux la nature sera préservée, et la conservation de l'intérêt paysager et scientifique du site sera assurée, évitant notamment l'abattage d'anciens arbres dû aux interventions projetées.

En conclusion, la Commission confirme l'intérêt patrimonial du site, mais regrette l'incohérence que la présente proposition met en avant par la soustraction d'une partie de la parcelle participant directement à la composition paysagère et l'intérêt de l'ensemble du site.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c à BUP-DPC : [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mdenys@urban.brussels](mailto:mdenys@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)