

# Commission de concertation

## séance du 26/03/2019

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE FOREST

rue du Curé 2  
1190 BRUXELLES

### Développement Urbain

## AVIS : PU 27071 Mixte

Monsieur Bart ELIAS IMMOGRADA S.A.

Rue de la Mutualité Rue Meyerbeer 35

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

---

#### Etaient présents

Commune de Forest

- 
- 

BDU - Direction de  
l'Urbanisme

- 

BDU - Direction des  
Monuments & Sites  
I.B.G.E. - Bruxelles  
Environnement

- 
- 

#### Etaient absents excusés

S.D.R.B.

- 

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 21/02/2019 au 07/03/2019 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 208 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;

#### Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et ses modifications ;

Attendu qu'une partie de la parcelle concernée est classé (A.G. du 07/07/2016), il s'agit de l'ancien jardin de l'Hôtel Danckaert ;

Attendu que le bien est situé dans le périmètre de protection du monument classé « Hotel Danckaert » ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir en vigueur ;

### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à démolir la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer et construire 39 logements répartis en deux immeubles avec un espace pour profession libérale et un parking souterrain de 41 places ; que la demande vise également à abattre 29 arbres à haute tige et restaurer une partie du jardin de l'hôtel Danckaert classé par arrêté de classement du 07/07/2016.

### Procédures et avis d'instances :

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu:

- Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) : point 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1.a14 du CoBAT. Bien classé ou en cours de classement depuis maximum 2 ans (art 235) ;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS pour Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.12. - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'Habitation ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS pour Modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 153 §2.a12&3 du CoBAT: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, caractéristiques des constructions et de leurs abords Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
  - article 3 : Implantation de la construction (façade avant);
  - article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 : Toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- Application de l'article 153 §2.a12 du CoBAT pour Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (gestion des eaux pluviales) ;
- Application de l'article 124 du CoBAT pour permis mixte : MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte de classe 1B Rubrique 68B;
- Application de l'article 147 du COBAT : rapport d'incidences ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/02/2019 au 07/03/2019, enquête pendant laquelle 208 réclamations ont été introduites dont une pétition de 170 signatures ;

Attendu que les réclamations portent principalement sur les aspects suivants :

- Le projet est contraire au PRDD,
  - Le rapport d'incidence est lacunaire concernant la faune et la flore,
  - L'étude historique du jardin est peu qualitative et peu complète,
  - Un inventaire des arbres indépendant aurait dû être effectué,
  - Il y a urgence climatique ce projet va à l'encontre des objectifs climat,
  - Le projet engendre la perte d'un poumon vert et d'un patrimoine naturel de qualité et bénéfique au quartier notamment par la suppression de 29 arbres à haute tige, la perte de biodiversité importante (le lieu est un refuge pour les oiseaux notamment) ;
  - Il est très regrettable d'abattre des arbres dont certains sont remarquables,
  - Le chantier va engendrer la mort d'autres arbres, en réalité le nombre d'arbres condamnés par le projet s'élève à au moins 34 et non 29,
  - Le projet est à la frontière de 3 Communes et le quartier est en manque d'espace vert public,
  - Le projet porte atteinte à l'îlot et au maillage vert,
  - Le projet est contraire à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol,
  - Des espèces protégées sont présentes sur la parcelle concernée par le projet et la destruction de leur habitat est notamment contraire à la directive oiseaux,
  - L'utilisation du coefficient de biodiversité est peu pertinente compte tenu de la situation existante,
  - La situation existante permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur,
  - L'épaisseur des toitures vertes est insuffisante,
  - L'augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle est trop importante,
  - La séparation entre les parcelles du n°33 et 35 de la rue Meyerbeer est peu qualitative et ne permet pas d'intimité pour les parcelles,
- 
- Il y a incohérence dans la décision du gouvernement de classement partiel du jardin,
  - Le refus du Gouvernement d'étendre le classement à l'entièreté du jardin malgré ses qualités, unité et son attribution probable à l'architecte Dewin est regrettable ;
- 
- L'altération de l'hôtel Danckaert du fait de la modification des perspectives vers et depuis celui-ci ;
  - La perte de qualités patrimoniales par la suppression du mur de clôture à l'alignement ;
  - Le projet a un impact négatif sur le bien classé,
  - Il faut respecter l'avis de la DMS/CRMS,
  - Le projet est situé juste à côté d'une zone ZICHEE, il faut en tenir compte,
- 
- Il faut maintenir le n°35, sa démolition n'est pas justifiée, il est important de conserver le bâti existant, le projet et la démolition en particulier est contraire au plan de gestion des ressources et déchets ainsi qu'aux recommandations de la Fédération Construction,
- 
- La gestion de l'eau dans le projet est peu complète,
  - Le projet va engendrer un pompage de l'eau pendant le chantier qui est dangereux pour le patrimoine naturel et bâti,
  - La récolte des eaux de pluie est insuffisante et doit être augmentée à 80l/m²

- L'ascenseur à voiture n'est pas une solution réaliste pour le parking car c'est un système trop lent et non performant pour autant de logements et qui va engendrer des problèmes de mobilité,
- Les problèmes de mobilités engendrés par le projet pour l'hôpital Molière tout proche,
- Les risques pour la sécurité des usagers liés à l'entrée du parking,
- Le projet est en rupture avec l'harmonie du quartier, n'est pas intégré au quartier très uniforme en matière architecturale, ne tient pas compte du contexte et est hors échelle du quartier,
- Les faibles qualités architecturales des immeubles proposés, le projet est architecturalement pauvre,
- Les gabarits excessifs des immeubles projetés,
- Le nombre trop important de dérogation, l'importance des dérogations et particulièrement la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6, les dérogations devraient être des exceptions ce qui n'est pas le cas dans ce projet,
- Le projet engendre des pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les immeubles directement voisins ainsi que pour les immeubles aux alentours ; l'impact négatif du projet plus spécifiquement sur le bien situé au n°2 - 4 rue de la Mutualité,
- Le mauvais aménagement des lieux,
- Il y a des erreurs sur les gabarits voisins et une prise en compte de mauvais éléments de référence,
- Le sous-sol n'est pas complètement enterré et doit être prise en compte pour la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4,
- L'emprise au sol est minimisée et il y a une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13, le projet présente des incohérences en ce qui concerne les taux d'emprises au sol,
- Les immeubles voisins ont été construits en tenant compte de la situation actuelle du jardin, la modification de cette situation engendrera une perte de qualité des logements existants voisins,
- Des vues intrusives sont engendrées depuis les terrasses principalement, sur les parcelles voisines,
- Le projet va engendrer une pollution lumineuse,
- Le projet va engendrer un couloir de vent,
- Le projet va engendrer des nuisances sonores notamment par les balcons,
- Quel est le sens de la politique régional si un tel projet est accordé,
- Le projet va augmenter la densité de logement, diminuer la présence des arbres ce qui va augmenter la pollution de l'aire alors qu'une école est présente dans l'îlot et que le projet est sur le chemin de l'école,
- Le rapport P/S trop important et contraire au PRDD,
- Densité du quartier déjà trop importante, et le quartier prévoit déjà beaucoup de projets importants,
- Le projet ne correspond pas aux besoins en logements,
- Le projet n'est qu'une deuxième version d'un projet, contrairement à ce que déclare le demandeur,
- Le contexte urbanistique a changé par rapport à la demande précédente,

- Le chantier est dangereux et nuisible pour le quartier et le bien classé,
- Des mesures de sécurités sont prises par rapport au bien classé mais pas par rapport aux autres propriétés contigües,
- Il n'y a pas de programme des limitations prévues de l'impact du chantier sur le quartier,
- Les risques de pollution de l'eau, de l'air et du sol durant le chantier n'ont pas été suffisamment étudiés,
- L'impact du charroi qu'occasionnera le charroi sur le quartier n'a pas été étudié en vue d'être limité,
- Les risques pour le bien classé suite à la construction du projet est insuffisamment documenté,
- Quid des états des lieux des constructions voisines ?
- Certains citoyens s'étant exprimés durant l'enquête publique n'ont pas été convoqués,
- L'affichage n'a pas été fait correctement,
- Le projet pourrait faire un précédent,
- La garantie que des panneaux solaires seront installés,
- Le rapport d'incidences est peu précis sur le respect sur le respect des législations,
- Le projet est inadapté et anachronique,
- Le regret de l'absence d'une réelle présence régionale, décisionnaire finale sur le projet ;

Vu l'avis SIAMU du 27/02/2018 ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 14/11/2018 et formulé comme suit :

*Sur le fond et le principe, la présente demande reste fort similaire au projet précédent. Le projet porte en effet à nouveau sur la démolition de la maison unifamiliale située au n°35 rue Meyerbeer (1951) et du mur de clôture du jardin, ainsi que sur la construction d'immeubles, de facture contemporaine, à l'angle des rues de la Mutualité et Meyerbeer, qui condamnent une grande partie du jardin, non classé mais dont la composition a été étudiée parallèlement à celle du bâti comme en témoignent des photographies d'archives (Bruciel, 1930), qui s'étend derrière et à côté de la maison à démolir (n° 35) jusqu'au mur de clôture du jardin et qui est comprise dans la zone de protection qui a été délimitée dans le cadre du classement.*

*La CRMS continue de regretter le maintien d'un vaste projet immobilier qui impacte tant la zone de protection que la partie classée de la villa Danckaert et de son jardin. Ce projet ne constitue aucunement une plus-value pour la mise en valeur du bien classé; il constitue plutôt une détérioration pour la lisibilité de la propriété dans son environnement bâti et une perte significative de la qualité paysagère de l'îlot et du quartier. Pour la CRMS, le classement de la villa est indissociable de la totalité du jardin, qui moyennant quelques interventions (entretien, dégagement et éclaircissement des lisières, valorisation des plantations hautes tiges d'époque, suppression des plantations récentes et spontanées...) pourrait retrouver l'ampleur, la splendeur et la lisibilité de sa composition initiale, pour constituer un ensemble remarquable. Pour rappel, la CRMS avait proposé au classement la totalité de la villa Danckaert et de son jardin en sa séance du 15/05/2014 (FRT-2.123/s.559\_OE daté du 8/10/2014) :*

*« La maison est représentative de l'œuvre d'un architecte qui a durablement marqué le paysage et l'histoire de la Région, en particulier dans les communes de Bruxelles et de Forest. L'immeuble présente un intérêt intrinsèque non seulement sur le plan de sa typologie, comme immeuble trois façades intégré de manière inhabituelle dans un alignement mais aussi comme un témoin original et remarquable d'habitat de la grande bourgeoisie industrielle qui a fait la prospérité de Bruxelles et la grande diversité de son architecture durant l'Entre-deux-Guerres ». [...]*

*« L'implantation de la maison et du garage de part et d'autre de l'entrée du jardin et de la belle clôture qui le sépare de la rue, relève d'un dispositif très particulier et assez inédit, qui s'étend sur*

*une trentaine de mètres et qui apporte une réelle qualité paysagère à la rue Meyerbeer. L'ensemble s'affiche comme une sorte de campagne dont le bâtiment principal est traité comme un villa trois façades caractérisée par une vaste toiture enveloppante surplombant un seul niveau, articulée habilement sur le bâti environnant au moyen d'une façade pignon. Les services (garage et cuisine) sont traités comme des pavillons de jardin, rattachés ou non à la construction principale. La distribution en plan est clairement organisée en deux travées distinctes : du côté du mitoyen de gauche sont prévus l'entrée, les services et les circulations verticales, tandis que les pièces de réception et chambres principales sont aménagées vers le jardin, du côté du plus grand déploiement de façade. [...] Le jardin, extrêmement vaste, contribue au maillage écologique de l'avenue Molière. Il est aménagé « à l'anglaise » et a été réalisé par un architecte paysagiste qui reste à identifier ». [...] « La propriété, qui se présente comme un vaste site arboré, revêt un intérêt particulier sur le plan du paysage urbain étant donné l'impact de l'immeuble et de son jardin dans la rue de la Mutualité (qu'il longe sur plusieurs dizaines de mètres) et dans la rue Meyerbeer qui a gardé une belle cohérence d'immeubles de la même époque. Cette grande cohérence urbanistique est une caractéristique remarquable du quartier de la place Constantin Meunier et de l'avenue Molière. Mais le jardin présente également un intérêt intrinsèque. Il se compose d'une roseraie aménagée à droite de l'entrée, entre le pavillon abritant le garage et le bâtiment principal, dont elle agrémente la terrasse. La partie arrière du jardin, se développant jusqu'à front de la rue de la Mutualité, est organisée autour de cheminements courbes multipliant les points de vue et délimitant des pelouses et des massifs. La lisière du jardin est bordée d'arbres à haute tige et des plantations plus hautes organisent l'ensemble en séquences différenciées ».*

*Malgré le grand soin et la grande cohérence de la composition bâti-paysage de la propriété Danckaert, cette proposition de classement comme monument de la totalité de la propriété n'a pas été retenue par l'Arrêté de classement du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7/07/2016 qui a exclu du classement une partie du jardin qui se développe au droit du n°35 le long de la rue de la Mutualité jusqu'à l'angle avec la rue Meyerbeer. La CRMS ne partage pas cette décision et estime que la division du jardin, qui a dès l'origine constitué un ensemble, en une partie classée et une partie non classée n'est pas appropriée (la limite entre les deux parties de jardin passe exactement au milieu du tracé en 8 et du fer à cheval).*

*Dans l'arrêté de classement, la zone exclue du classement sollicitée par la CRMS est toutefois reprise en zone de protection, définie en fonction du contexte paysager et urbanistique avec, pour objectif, de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé. La CRMS doit regretter que cet objectif n'est nullement rencontré par le projet qui perturbe fondamentalement et de manière irréversible la lisibilité vers et depuis le bien classé dans son environnement.*

*Le jardin a été conçu comme une unité avec ses cheminements courbes, pelouses et plantations spécifiques. La conception du jardin et le tracé des chemins témoignent d'une très bonne maîtrise de l'espace à disposition que le concepteur a su exploiter avec finesse (lignes dynamiques, exploitation de la diagonale pour prolonger visuellement l'espace, relation entre l'hôtel et son jardin) dans un dialogue étroit et indissociable de la villa. Depuis l'origine, le jardin est composé autour d'un tracé qui part de l'extrémité de la roseraie et se poursuit, en forme de fer à cheval, jusqu'au mur de clôture de la rue de la Mutualité. Ce chemin en fer à cheval se décline en une promenade « en 8 » et une extension en arc de cercle permettant un aménagement de l'extrémité de l'angle est - c'est-à-dire de la plus grande vue diagonale depuis la villa, qui constitue indiscutablement un point focal de l'ensemble.*

*La manière ingénieuse et remarquable dont se développe la propriété le long de la rue ainsi que la présence du jardin offrant une vue sur les arbres et se déployant à front de rue est caractéristique des jardins citadins conçus pour la bourgeoisie en périphérie bruxelloise. Il n'en reste que de trop rares exemples à Bruxelles comme la propriété (maison et jardin) d'Alice et David Van Buuren à Uccle. Cette conception d'œuvre totale, maison et jardin, disparaîtrait définitivement si le projet de nouvelle construction devait être mis en œuvre, ce que la CRMS ne peut accepter. Il est important de rappeler également, tel que la CRMS l'indiquait déjà dans son précédent avis, la disparition d'une masse de verdure importante pour le quartier ainsi que la perte de surface perméable (54%). Cela constituerait une perte importante en termes de qualité du tissu urbain et de l'espace public et conduirait à un appauvrissement de l'environnement en terme de biodiversité.*

*Enfin, le risque pour la stabilité de création d'un niveau de sous-sols (sous le nouvel immeuble et la totalité du jardin non classé) à proximité directe de l'hôtel classé, comporte des risques pour la stabilité du bien classé (tassements) qui n'ont pas été mesurés.*

### En conclusion

*La CRMS est fermement défavorable au projet dont l'impact, sur le plan urbanistique, architectural et paysager est préjudiciable au bien classé et ne respecte pas sa zone de protection. Le dossier propose plusieurs études historiques approfondies qui permettent une restitution historiquement étayée de l'entièreté du jardin, piste que la CRMS privilégie et qui pourrait s'accompagner d'une transformation du n°35, permettant ainsi le maintien et la restauration du jardin dans son intégrité et sa globalité d'origine.*

Considérant qu'il convient de respecter l'avis de la CRMS, conforme sur les parties classées ;  
Considérant que, en 2015, antérieurement au classement de l'hôtel Danckaert et de son jardin, une division parcellaire a eu lieu sur le site, pour créer deux parcelles cadastrales : une parcelle correspondant à la majorité du jardin, soit une superficie d'environ 25 ares, et une parcelle correspondant à la villa, au garage et à la roseraie, ainsi qu'une zone d'environ 3 m à partir de la façade arrière de la villa ;  
Considérant que cette division parcellaire n'avait pas pour objet de prendre en compte les éléments liés à l'aspect historique de la parcelle de l'hôtel Danckaert ni les caractéristiques intrinsèques de l'hôtel de maître et sa relation avec le jardin ;  
Considérant que Monsieur Danckaert avait offert à son fils une partie de son jardin dans les années 1950, afin d'agrémenter la maison qu'il a bâti pour lui au n° 35 rue Meyerbeer ; que la séparation consistant en une simple clôture a probablement atténué sensiblement la lisibilité du jardin d'origine ; que néanmoins cette division d'ordre familial ne portait pas préjudice à l'hôtel Danckaert qui gardait le bénéfice d'un jardin vers lequel s'orientent les pièces de vie, selon l'esthétique et l'esprit de sa construction et les volontés de l'architecte Jean Baptiste Dewin, qui a probablement présidé à l'aménagement de ce vaste jardin ;  
Considérant que l'Hôtel Danckaert et une partie de son jardin, soit la roseraie latérale, la presque totalité de son jardin arrière forme un ensemble classé en 2016 comme monument et comme site pour son intérêt patrimonial ;  
Considérant que la parcelle du n°35, d'une superficie de 2743m<sup>2</sup>, comprend une villa 3 façades de gabarit R+1+toiture à 4 versants érigées dans les années 1950, par Monsieur Danckaert pour son fils, le vaste jardin de l'hôtel Danckaert étant pour l'occasion divisé en deux à la limite du mitoyen entre le 29-33 et le 35 rue Meyerbeer ; qu'à cette parcelle est ajouté en 2015 le jardin de l'hôtel Danckaert (classé en 2016)  
Considérant que le jardin (non classé) du n° 35 est clôturé à l'alignement par le mur de briques d'origine de l'hôtel Danckaert, mur formé d'un soubassement, des pilastres et des couvres-murs ;  
Considérant que ce jardin comprend des arbres à haute-tige formant un massif arboré le long du mur de clôture, ainsi qu'en partie nord du site où se trouve un arbre remarquable ;

### Contexte :

Considérant que le quartier est principalement affecté à l'habitation ;  
Considérant que le bâti environnant est principalement composé d'immeubles datant de la première moitié du XXème siècle ;  
Considérant que ce bâti se compose de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ;  
Qu'il résulte de cette cohabitation de différentes typologies des ruptures de gabarit importantes ;

Que dans le contexte environnant, les immeubles hauts (entre R+4 et plus) sont situées aux angles des îlots, c'est notamment les cas des immeubles situés aux trois autres angles du carrefour Meyerbeer/Mutualité ;

Considérant que la place Constantin Meunier, au bout de la rue de la Mutualité, est bâti d'immeubles à appartements plus élevés selon les prescriptions spécifiques de leur implantation autour d'un vaste square ; que les gabarits de la place ne sont pas une référence pour le bâti du quartier;

Que les maisons le long de la rue de la mutualité, face à la parcelle, présentent un gabarit de R+2+toiture ;

Que la maison mitoyenne au projet rue de la mutualité présente un gabarit de R+2 ; qu'il s'agit d'une maison de style art-déco inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural (architecte Loze, 1933) ;

Considérant que l'hôtel Danckaert, mitoyen au projet côté rue Meyerbeer, présente 3 façades de gabarit R + toiture mansardée avec fronton ;

### Projet :

Considérant que le projet prévoit plus spécifiquement de :

- Démolir la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer ; Construire un immeuble R+3 à trois façades et mitoyen avec l'immeuble n°2-4 rue de la Mutualité ;
- Construire un immeuble R+2 à R+5 à l'angle de la rue de la Mutualité et de la rue Meyerbeer, mitoyen avec l'immeuble classé « Hotel Danckaert » ;
- Maintenir une zone non bâtie à front de la rue de la Mutualité de 10 mètres de largeur au centre de la parcelle permettant une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot et le jardin classé ; Construire 39 logements et un espace pour professions libérales ;
- Construire un niveau de sous-sol pour un parking souterrain de 41 places ;
- Abattre 29 arbres à haute tige ;
- Restaurer une partie du jardin classé de l'hôtel Danckaert ;
- Supprimer le mur de clôture à l'alignement ;

### Implantation et gabarit de l'immeuble situé à l'angle Meyerbeer/Mutualité

Considérant que l'immeuble à l'angle du carrefour Meyerbeer/Mutualité dépasse d'entre un et +/- 3 étages, la hauteur maximale définie au RRU ;

Considérant que les autres immeubles situés aux 3 autres angles du carrefour Meyerbeer/Mutualité présentent également un gabarit important et similaire au projet ;

Considérant cependant que ces immeubles sont moins larges, ce qui leur confère une esthétique verticale qui marque mieux les angles et n'ont qu'un faible impact sur leur contexte. Ce qui n'est pas le cas du projet proposé ;

Considérant que le volume de transition entre le R+5 projeté et l'Hôtel Danckaert est peu esthétique, il semble hors contexte, ne possède pas de porte d'entrée au rez-de-chaussée, et présente une forme hybride d'oriel prolongée en lucarne qui rappelle de manière inappropriée l'oriel de l'immeuble classé ;

Considérant que la transition prévue avec l'immeuble classée n'est ni suffisante ni qualitative ;

Considérant que l'immeuble d'angle R+5 se prolonge en R+4, puis en R+3, le long de la rue de la Mutualité, que le dépassement de gabarit pour cette partie du projet, et en vertu des articles 5 et 6 du titre I du RRU, est de l'ordre d'entre 1 et 3 niveaux ;

Que les immeubles situés en face, le long de la rue de la Mutualité, présentent un gabarit de R+2+toiture ;

Que les hauteurs proposées pour l'immeuble d'angle sont d'une manière générale inadaptées au contexte environnant ;

## Implantation et gabarit de l'immeuble situé le long de la rue de la Mutualité :

Considérant que cet immeuble à trois façades dépasse d'un étage la hauteur de l'immeuble mitoyen situé à gauche, ce qui implique des dérogations aux articles 5 (hauteur des façades) et 6 (hauteur des toitures) du titre I du RRU ;

Considérant que, à l'exception des immeubles d'angle, le gabarit dans la rue est homogène et que l'ajout d'un étage complet engendre une rupture de gabarit qui nuit à la cohérence du contexte bâti ;

Que l'immeuble mitoyen rue de la Mutualité n°2/4, classé à l'inventaire du patrimoine architectural, se retrouve « écrasé » entre l'immeuble existant, situé à l'angle, et le projet ;

Considérant que cet immeuble voisin en partie arrière de même que le jardin de l'immeuble situé au n°7 de la place Constantin Meunier, situé à l'angle de l'îlot au nord du site, sont impactés par le gabarit proposé en matière de perte d'ensoleillement naturel ;

Considérant que l'emprise des bâtiments projetés en intérieur d'îlot portent préjudice à la zone classée ;

Considérant que l'expression architecturale, bien que présentant des matériaux durables et de qualité, ne s'harmonise pas au contexte urbanistique et architectural environnant ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du RRU ne sont pas autorisables ;

Considérant que le projet nécessite l'abattage de 29 arbres centenaires très présents et particulièrement bénéfiques au quartier ;

Considérant que le projet modifie très fortement et négativement les perspectives depuis et vers le bien classé ;

Considérant qu'une zone non bâtie de 10 mètres de largeur permet une percée visuelle depuis la rue de la Mutualité vers le jardin classé ; Que cette zone non bâtie est trop étroite que pour ne pas compromettre la viabilité du jardin et la sauvegarde des qualités naturelles et patrimoniales du site ;

Considérant que le parking de 41 places situé au sous-sol est accessible via un ascenseur à voitures ;

Considérant que l'entrée de l'ascenseur est situé à une dizaine de mètres du carrefour ;

Considérant que ce type d'installation nécessite un certain temps d'attente, que les véhicules en attente risquent d'engendrer des perturbations en voirie, surtout vu la proximité du carrefour ;

Considérant que l'hôtel Danckaert est dans un état de conservation et d'authenticité exceptionnel et qu'il convient de respecter ses caractéristiques fondamentales sans lui porter préjudice ;

Considérant l'arrêté du gouvernement du 07/09/2016 classant comme monument la totalité de l'hôtel Danckaert (n°33), la roseraie, le mur de clôture et le garage à front de rue Meyerbeer, ainsi qu'une partie de son jardin d'origine (n°29-31), sis rue Meyerbeer ;

Considérant qu'aujourd'hui le bien classé est réparti entre deux propriétaires distincts, une majorité du jardin classé faisant partie de la parcelle du n°35 de la rue Meyerbeer (bien construit pour le fils Danckaert dans les années 50) ;

Considérant que de nouveaux éléments ont été mis en relief concernant l'intérêt patrimonial et la conception réfléchie du jardin d'origine dans son ensemble et qu'il semblerait que l'entièreté du jardin ait été conçu en tenant compte du nombre d'or utilisé par les paysagistes, qu'en effet, les arbres formeraient le cadre du rectangle d'or et les tracés des chemins, la spirale de Fibonacci ;

Considérant la conclusion de l'avis de la CRMS émis en sa séance du 14/11/2018 ;

Considérant que le projet serait une rupture séparant le jardin classé de l'hôtel Danckaert, ce qui provoque une rupture entre l'hôtel de maître et le jardin vers lequel celui-ci s'oriente et se déploie, que ce lien est essentiel à la philosophie initiale du projet de l'hôtel Danckaert et que dès lors la lisibilité et la transparence du lien entre le jardin et la villa ne peut être supprimé radicalement ;

Considérant que la roseraie située à front de la rue Meyerbeer, derrière le mur de clôture, est un lieu ornemental qui ne pourra pas remplacer le jardin arrière qui était un lieu d'intimité, de par sa nature et son implantation, que l'hôtel Danckaert, maison unifamiliale de grande valeur patrimoniale, arborant à l'intérieur tous les décors d'origine, se retrouve en réalité sans jardin ;

Considérant que la disparition d'un large espace arboré « constituerait une perte importante en termes de qualité du tissu urbain et de l'espace public » ainsi qu'une « perte importante de surface perméable » ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de la totalité des arbres situés derrière le mur de clôture côté rue de la Mutualité, soit 29 arbres, ce qui constitue une perte importante en terme de qualité de vie et de biodiversité pour le quartier et ses habitants ;

#### En ce qui concerne le jardin classé

Considérant que dans la zone classée, cinq arbres présentent des anomalies sanitaires graves et par conséquent présentent un danger pour le public ;

Considérant qu'il s'agit des arbres repris sur le plan SYN01 et identifié comme suit :

- N° 5. Peuplier circonférence de 2,50 m, ht 20m : mauvais état sanitaire, agent pathogène ;
- N°10. Alisier blanc circonférence 1,45m, ht 14m : Etat sanitaire très dégradé, pratiquement mort sur pied ;
- N°11. Peuplier circonférence 2,75m, ht 26m : Rupture sur charpentières ;
- N°12. Tilleul circonférence 1,25m, ht 13m : Conflit avec le tilleul d'en face ;
- N°14. Cerisier circonférence 2,60m, ht 15m : Forte inclinaison du tronc, déséquilibre, plaie et nécrose sur charpentières.

Considérant que vu le couvert végétal important qu'il n'est pas opportun de remplacer les N°5, N°10, N°11 et N°12 afin de permettre aux autres arbres présents dans le jardin de se développer ;

Considérant par contre que le cerisier N°14 sera remplacé à l'identique car il contribue par son positionnement à la scénographie du jardin ;

Considérant que des plantations de type arbustives et persistantes seront réinvocées dans l'esprit du jardin d'origine (type Ilex, Aucuba, Ligustrum, Buxus,...) ;

Considérant que les plates-bandes fleuries de plantes tapissantes et vivaces sont représentatives des jardins du début du XXème siècle ;

Considérant que la corbeille fleurie par sa coloration ne peut que contribuer à l'esprit du jardin du début du XXème siècle ;

Considérant que dans la zone classée, les chemins seront restaurés à l'identique sur base des traces retrouvées et définies selon les analyses et résultats des fouilles ;

Considérant cependant que l'amputation d'une partie du jardin pour réaliser le projet de construction constituera une perte indéniable et irréversible au niveau de la qualité paysagère du jardin et de son unité originelle ;

Considérant l'impact négatif des gabarits du projet sur l'ensoleillement du jardin classé, ainsi que l'impact de l'ombre portée par l'immeuble projeté sur la luminosité à l'intérieur de l'hôtel classé, à travers les vitraux colorés et le lanterneau zénithal éclairant le hall ;

Considérant que la grande profondeur de l'immeuble projeté (18 m et 22 m au rez-de-chaussée terrasses comprises) impliquant que sa façade arrière avec les grandes terrasses prévues vient occuper tout l'arrière-plan du monument classé depuis la rue Meyerbeer, ce qui entraîne une perte de lisibilité de celui-ci depuis l'espace public ;

Considérant que la présence intrusive des terrasses projetées sur le bien classé et vu que la perte d'intimité de l'ensemble des espaces extérieurs qui lui sont dévolus (la roseraie donnant directement sur la rue Meyerbeer) porte préjudice à l'habitabilité du bien classé ;

Considérant que les sept terrasses privatives projetées au rez-de-chaussée sont artificiellement surélevées par rapport au niveau du jardin ce qui induit une rupture par rapport au niveau naturel du sol et accentue la présence intrusive de ces terrasses au niveau du rez-de-chaussée de l'hôtel Danckaert ;

Considérant que le projet présente une densité et un gabarit incompatible avec le bon aménagement des lieux et ne peut garantir la préservation du bâtiment classé qui le jouxte (tant dans sa conservation physique que dans la préservation de sa « lisibilité » au sein de son environnement immédiat) ;

Considérant que la pertinence de la démolition de l'immeuble existant n'a pas été motivée ni documentée par le demandeur ; que tout acte de démolition, contraire à la notion de développement durable, ne peut être accordée sans motivation et tout au moins sans qu'un reportage

photographique intérieur ne soit réalisé pour permettre de juger de la valeur architecturale du bien au niveau des espaces intérieurs ;

### Gestion des eaux pluviales :

Considérant que la superficie du site est de 2.743 m<sup>2</sup> et que, dans le contexte actuel, la part de pleine terre est de 90% ;

Considérant que, dans le projet proposé la part en pleine terre est réduite à 46% de la superficie du site (1.270 m<sup>2</sup> chemins du jardin inclus) ; que la superficie imperméable projetée sera donc de 1.473 m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de la parcelle alors que, tant le RRU que le RCU imposent que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable et non minéralisée au moins égale à 50% de sa surface (taux d'imperméabilisation projeté de 0,54) ; que l'imperméabilisation du site induira une réduction de la quantité d'eau infiltrée dans le sol de 54% ; que l'implantation du parking augmentera en outre les surfaces imperméabilisées puisque la dalle sera recouverte de 60 cm au maximum de pleine terre dont 24 m<sup>2</sup> à 45cm;

Considérant que, en terme de gestion des eaux pluviales, le promoteur invoque l'impossibilité de mise en œuvre d'ouvrages infiltrants à cause du classement du jardin et demande une dérogation ; que le promoteur propose l'implantation d'un bassin d'orage enterré de 84 m<sup>3</sup>, une citerne de 40 m<sup>3</sup> (destinée au nettoyage des communs) et la végétalisation de 482 m<sup>2</sup> de toitures (toitures extensives de 4 à 6 cm d'épaisseur) ;

Considérant que les deux exemptions possibles du règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales de la Commune de Forest a la dispersion des eaux pluviales in situ concernent les conditions suivantes :

1) ils se situent sur un terrain où la nappe phréatique affleure, à son niveau le plus haut, à moins d'un mètre sous le niveau du sol ;

2) ils se situent sur un terrain où le sol présente un degré d'infiltration inférieur à 0,03 cm/minute ou supérieur à 30 cm/minute à 1 mètre de profondeur.

Considérant que les exemptions doivent être motivées par un rapport technique certifié conforme par son auteur, décrivant les mesures effectuées, les résultats obtenus et un plan de localisation des sondages effectués avec un minimum d'un sondage par 100 m<sup>2</sup> de terrain ;

Considérant qu'aucun test d'infiltration n'a été réalisé et que le dossier de demande ne comporte pas de note technique motivant la demande de dérogation ;

Considérant que les motivations invoquées dans les compléments apportés au rapport d'incidence sont inappropriées au contexte du projet ; qu'une gestion durable de l'eau à échelle de la parcelle favorise la restauration du cycle de l'eau en ville ; que les ouvrages aériens et végétalisés contribuent à l'amélioration de la qualité en intérieur d'îlots et apportent d'autres bénéfices écosystémiques ; que cette demande de dérogation ne peut être acceptée, sans un rapport motivant l'impossibilité de pouvoir infiltrer in situ ;

Considérant que les toitures vertes extensives ne sont pas considérées en tant que telles comme des dispositifs de temporisation ;

Considérant que "Sur base d'un rapport motivé, joint à la demande d'autorisation par le demandeur, démontrant qu'une partie de l'eau collectée sera réutilisée de manière régulière à des fins domestiques ou industrielles, le volume de temporisation situé en amont de l'écoulement libre contrôlé peut être réduit à 33 litres/ m<sup>2</sup>, le solde (17 litres/ m<sup>2</sup> ou plus) pouvant constituer une réserve disponible pour la réutilisation. " tel que décrit à l'article 3.2. du R.C.U en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne de 40M<sup>2</sup> proposée, ne fait pas l'objet d'un rapport motivé joint au dossier de demande, que l'usage projeté ne peut garantir un usage régulier ; qu'elle ne peut donc pas faire l'objet d'une demande de dérogation à l'article 3 ;

Considérant que, en termes de gestion des eaux usées, un séparateur d'hydrocarbure/déboureur est prévu pour les eaux récoltées dans le parking ; que les eaux usées seront évacuées par deux raccordements vers l'égout public ; que le projet induit nécessairement une augmentation du

volume rejeté par rapport à la situation existante et que projet prévoit en outre une pompe de relevage pour les eaux usées ;

Conclusion :

Considérant que le projet est en rupture avec le contexte urbanistique du quartier en terme de profondeur, de hauteur et de typologie ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'immeuble ne s'intègre pas à son environnement ; qu'il nuit aux qualités patrimoniales et naturelles du site et de ses environs et qu'il ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du titre I du RRU ne sont pas autorisables.

**AVIS : Défavorable (unanime)**

***Signature des membres***

---

***La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.***