



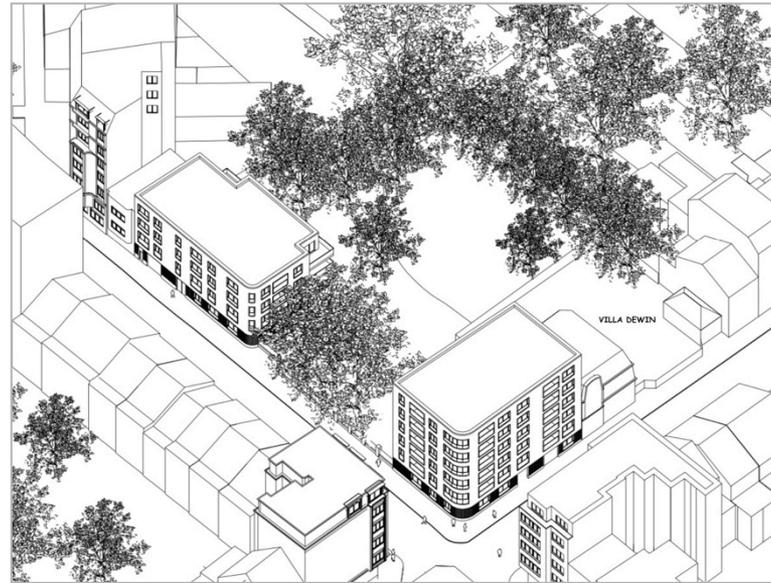
Commission de concertation du 30 mars 2021



Objections et commentaires du Comité Meunier Asbl

relatifs à la demande de permis mixte de la Société Immograda

PU27071 – PE/1B/2018/665244 - Rue Meyerbeer 35/Mutualité



Objet de la demande : Démolir la maison au 35 de la rue Meyerbeer/ Construire 30 logements répartis en 2 immeubles et 33 emplacements de parkings. Abattre 21 arbres à haute tige. Restaurer une partie du jardin classé.

Résumé des objections et commentaires

Dérogations:

- Dérogations à l'article 5 §1 et à l'article 6 §1 du Titre I du RRU : Hauteur de la façade avant et Hauteur de la toiture avant, considérées comme une seule. → **Justification peu convaincante : Diversité des gabarits du quartier, mauvaises références des gabarits, aucun raccord harmonieux**

Dérogations non-sollicitées dans le dossier

- Dérogation à l'article 4 §1 du Titre I du RRU : profondeur de la construction non sollicitée, or **profondeur Batiment A = 20,56m**
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de la prescription générale 2.5.2° du PRAS 2.5.2°, (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) → **Aucune justification**

Critère du bon aménagement des lieux

- Emprise au sol – imperméabilisation des sols
- Densification d'un quartier déjà très dense
- Manque d'intégration dans le contexte urbain

Incidences sur le quartier et la vie des riverains

- Perte significative de luminosité et ensoleillement; perte d'un poumon vert et de tous ces bénéfices
- Accentuation des problèmes de circulation (2 ascenseurs à voitures) et des problèmes de stationnement
- Sécurité des piétons (écoles, ...)

Atteinte au patrimoine:

- **du quartier**
- **Hôtel Danckaert / Villa Dewin, classé en juillet 2016 et mitoyen au projet**
 - Mur aveugle de plus de 9,20m, Menace la stabilité de la Villa
 - Atteinte à la zone de protection en modifiant l'arrière-plan de la Villa et les vues depuis et vers le bien classé
 - Incohérence par rapport au classement
- **Jardin Dewin classé**
 - Méconnaissable au niveau esthétique dans ses tracés
 - Modifie l'ensemble par l'installation d'une séparation physique
 - Abattage d'arbres et arbustes, dont merisier emblématique

Atteinte à la zone de protection (jardin non classé) :

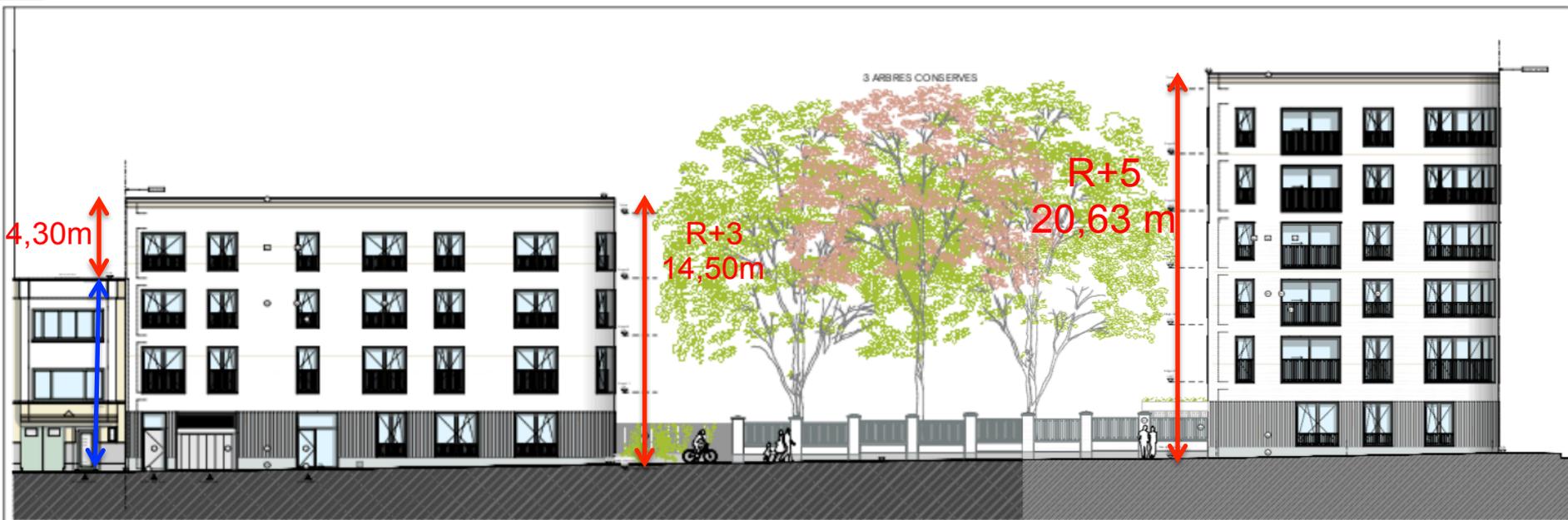
- Atteinte à la biodiversité, étude faune et flore lacunaire et perte écologique inestimable bénéfique au quartier
- Abattage 21 arbres à haute tige (en réalité 26 arbres sur 34 condamnés); Absence d'étude faune et flore
- Atteinte au paysage, maillage vert et caractère vert des îlots (PRDD)

Au vu des points repris ci-dessus, le Comité Meunier asbl demande d'émettre un avis défavorable à la demande cette demande de PU.

Situation : Angle des rues Mutualité/Meyerbeer



Dérogations en Hauteur de Façade et Toiture considérée comme 1 seule !



Evaluation des gabarits de l'îlot et des rues en vis-à-vis

Gabarits des immeubles de l'îlot Meyerbeer, Mutualité, Meunier, Molière

Albert

Sur 49 immeubles,

R+1 : 1
R+2 : 35
R+3 : 9
R+5 : 1
R+6 : 4

Soit, 87,6% des bâtiments de l'îlot sont des R+2 et R+3



Gabarits rue de la Mutualité en vis-à-vis du projet :

Sur 8 immeubles,

R+2 : 7
R+4 : 1

Soit, 87,5% des bâtiments de l'îlot sont des R+2

Gabarits rue Meyerbeer en vis-à-vis du projet (entre Mutualité-Albert):

Sur 12 immeubles,

R+1 : 3	R+4 : 1
R+2 : 4	R+5 : 1
R+3 : 2	R+6 : 1

**Soit, 75 % des bâtiments de l'îlot sont des R+1,
R+2, R+3**



- 1 niveau
- de 2 à 3 niveaux
- de 4 à 5 niveaux
- de 6 à 8 niveaux
- de 9 à 11 niveaux
- 12 niveaux et plus

Démolition / reconstruction de la Maison 35 rue Meyerbeer

“ TROP DE BÂTIMENTS ONT ÉTÉ DÉMOLIS UN PEU VITE ”

Bety Waknine dirige Urban.brussels, institution publique bruxelloise en charge notamment de la délivrance des permis d'urbanisme.

TRENDS-TENDANCES. Les promoteurs immobiliers vont-ils devoir changer leurs habitudes en matière de démolition-reconstruction ?

BETY WAKNINE. Ils vont en tout cas devoir davantage étudier la question et justifier toute démolition via une analyse multicritères. C'est une nouveauté. Elle s'inscrit dans nos lignes de conduite en matière d'immobilier durable.

Comment cela va-t-il se concrétiser sur le terrain ?

Nous allons suggérer cette étude pour tous les projets où la question de la démolition se pose, notamment dans le cadre des évaluations des incidences ou lors de discussions liées aux réunions de projets. Il est en

effet important d'étudier les différents aspects d'un bâtiment avant de le démolir. Et il n'y a pas que le volet patrimonial qui intervient. Trop de bâtiments ont été démolis un peu trop rapidement par le passé, par facilité. Il est désormais important de se poser davantage la question de la rénovation. Dans certains cas, c'est impossible. Mais il existe une multitude de demandes de permis où il est intéressant d'avoir une autre approche. Quant aux petits projets, nous encourageons encore plus les rénovations.

Cette posture sera-t-elle intégrée dans un règlement ?

Ce serait idéal mais, actuellement, il s'agit avant tout d'une ligne de conduite que je défends suite à mon arrivée à la tête d'urban.brussels, dans l'idée de déployer un meilleur urbanisme pour Bruxelles. Cette question doit dorénavant

être étudiée par les demandeurs de permis. Dans le même ordre d'idées, je précise que la question de l'adaptabilité des immeubles se pose également



D. THOMPSON

BETY WAKNINE

pour les nouveaux projets. Justement afin d'éviter qu'à l'avenir leur démolition soit nécessaire. Ce critère pourrait très certainement être intégré dans les futures réglementations.

Y-a-t-il des grands projets qui ont déjà été concernés par

cette étude multicritères et qui ont dû changer leur fusil d'épaule ?

Oui, il y a déjà eu des projets dont l'intention initiale du promoteur était une démolition/reconstruction et où après discussions avec les autorités, la démolition a été abandonnée et le bâtiment a été maintenu. Mais je ne vais pas donner de noms.

Le taux de TVA pour les démolitions/reconstructions est passé de 21 à 6%. Cette décision peut-elle rendre votre stratégie plus complexe ?

Cet aspect n'intervient pas dans notre appréciation. Cependant, cela paraît inévitable, certaines communes bruxelloises appliquaient déjà ce taux depuis longtemps et on a pu constater que dans ces communes, les projets de démolition/reconstruction étaient plus fréquents.

Recommandation de l'avis de la CC du 26 mars 2019 :

"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 »

Trends Tendances, 23/03/2021

« Sortir de la culture de la dérogation »

Dans son rapport des travaux du 25 novembre 2020, le Comité Scientifique Logement mentionne : *"Dans les territoires de ville dense, la stricte application des principes du Titre 1 du R.R.U. permet de définir les densités autorisées, sans dérogation, et ainsi de sortir de la logique spéculative"* et recommande *"de sortir de la culture de la dérogation (qui est assez généralisée à Bruxelles) pour aller vers un plus grand respect de la réglementation là où elle est possible, à toutes les étapes de développement du projet ».*

Rapport du Comité Scientifique Logement, 25/11/2020 : https://perspective.brussels/sites/default/files/csl_fr_def2.pdf, p.35

Emprise de la construction- imperméabilisation- P/S



Emprise au sol

790 m²

à l'exclusion des 300 m² parking hors sol

Erreur de calcul de : 300 m²

Taux d'imperméabilisation triplé : 948 m²
de superficie imperméabilisée

Plancher/Sol

P/S actuel : 0,26

P/S projet mentionné dans dossier : 1,29

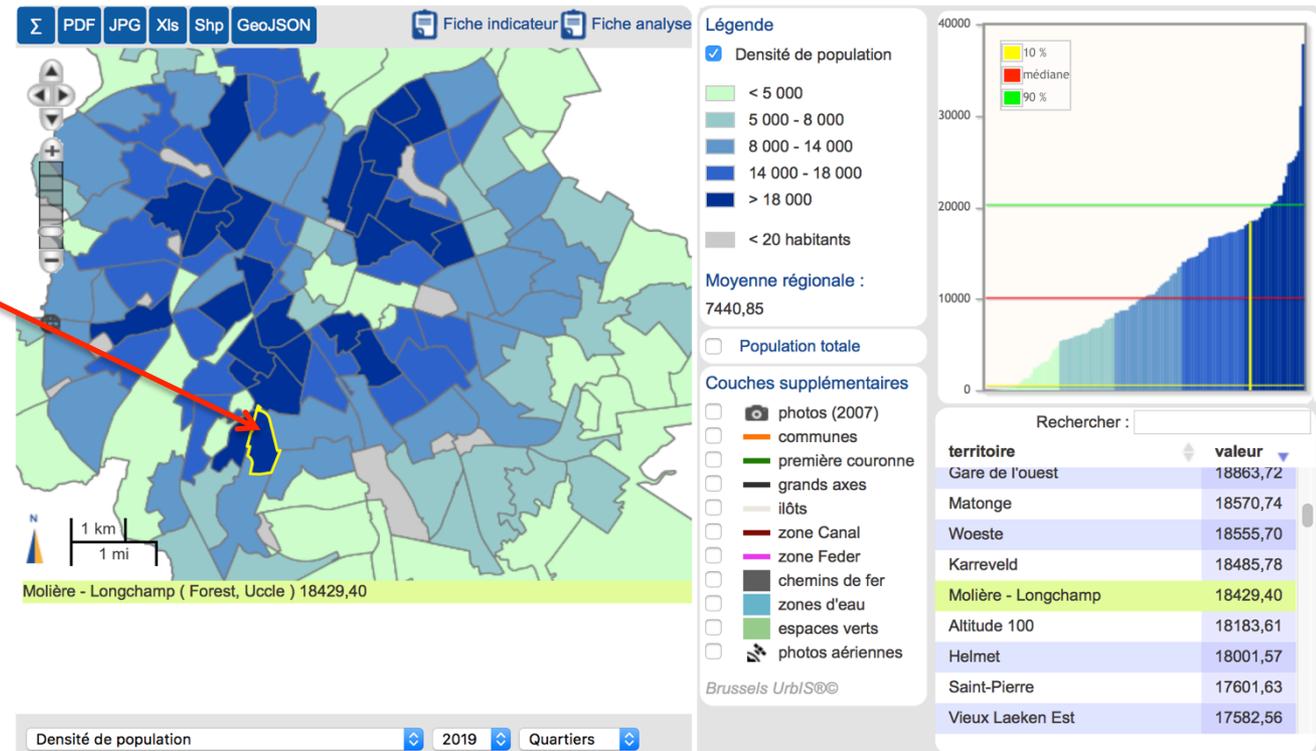
Calcul P/S réel : 1,40 (X 5,38)

Coefficient CBS : chute de 0,90 à 0,47

Le quartier Molière-Longchamp

Cartes - Population - Évolution de la population

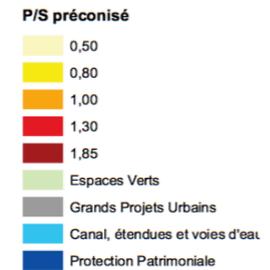
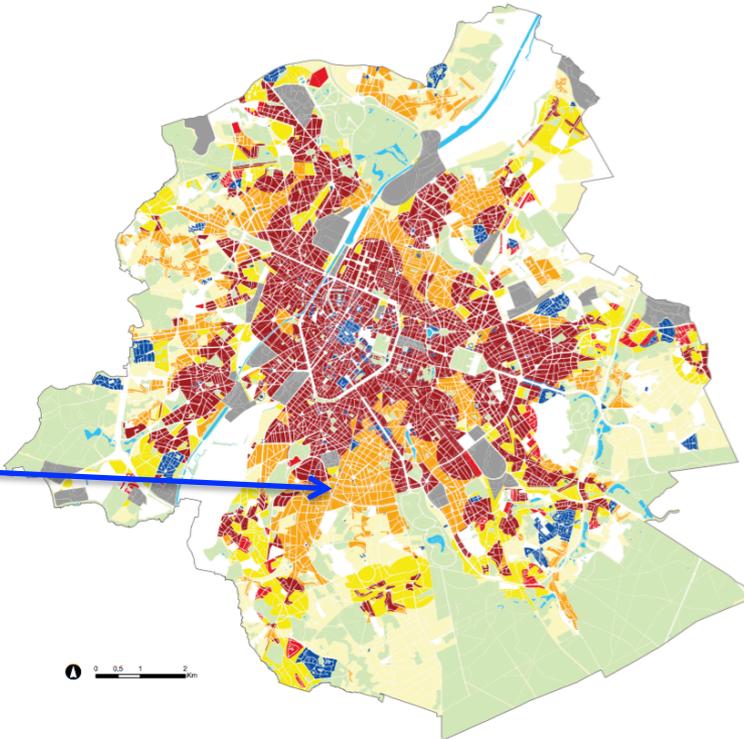
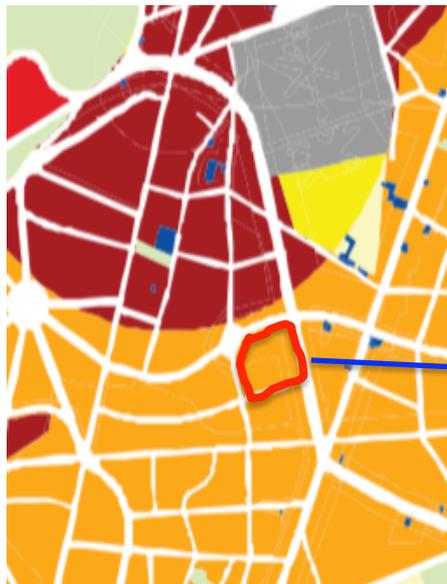
Densité de population 2019 (hab/km²)



En 2019, la densité du quartier Molière-Longchamps est de **18.429,40 hab/km²**, soit plus du double de la moyenne pour la commune de Forest : **8929,08 hab/km²** et de celle de la Région BC : **7440,89 hab/km²**

Restriction en terme de densification

Îlot Meyerbeer/
Mutualité/Molière/
Albert



92 COOPARCH-RU

2538_20/03/13

En se référant au PRDD et au rapport Cooparch-ru, la RBC recommande :

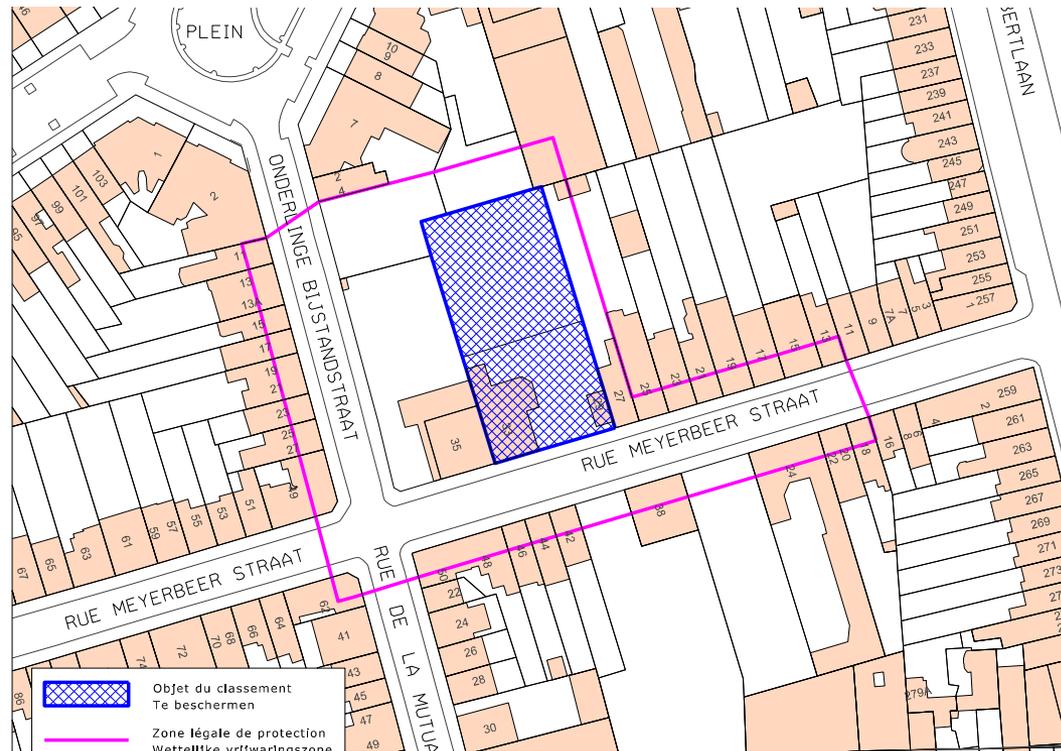
- « Le P/S est systématiquement maintenu à son niveau existant dès lors que la zone est concernée par la présence d'un élément du patrimoine. »
- Dans le cadre d'une densification, le P/S préconisé pour l'îlot est **1**

Le P/S existant pour le terrain est **0,26**

P/S réel du projet : Le P/S projeté était **de 1,40**

Patrimoine remarquable

Hôtel Danckaert (Villa Dewin) et une partie de son jardin, rue Meyerbeer 33
/Classement le 7/07/2016 avec zone de protection



Patrimoine remarquable

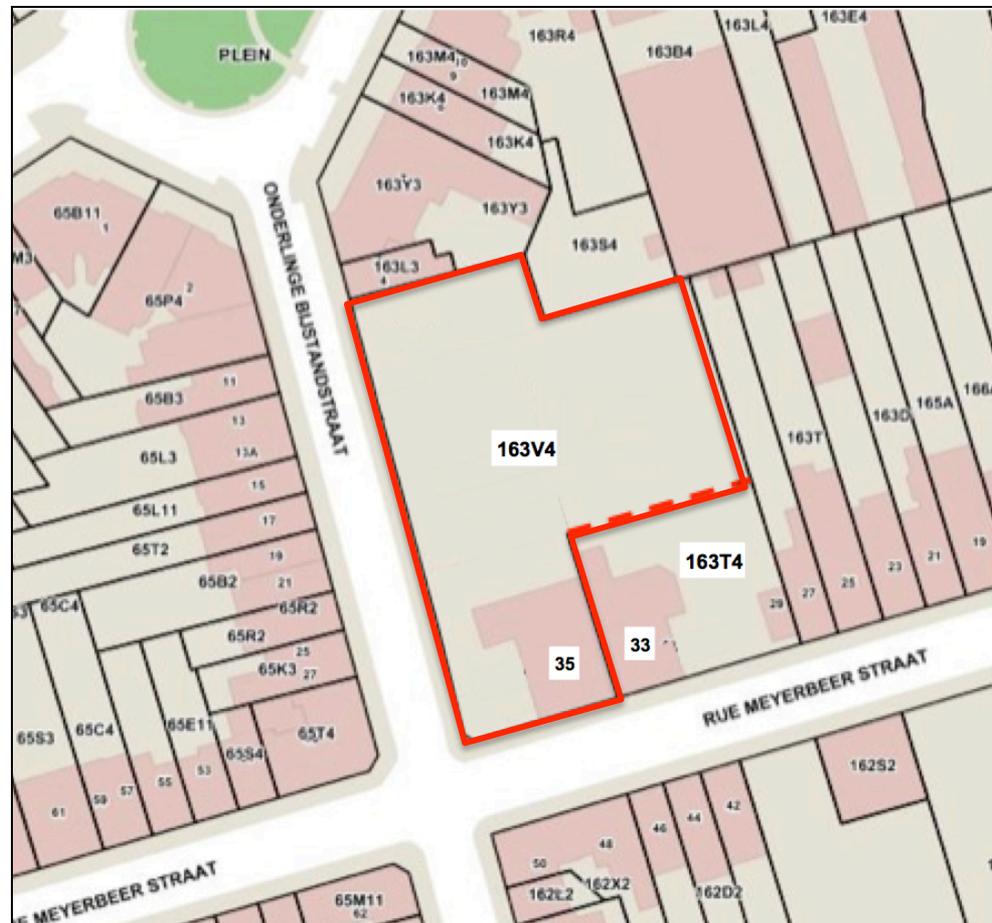


Reparcellisation cadastrale

Intervenue suite à la vente de la propriété par la famille Danckaert, en vue d'un projet immobilier



2014



2015

Villa Dewin, rue Meyerbeer 33 Vue 2015 - Google



Impact sur le patrimoine classé Image Dossier Immograda



Impact sur le patrimoine classé Document rectifié



Impact sur le jardin d'origine

Vue depuis le bien classé, depuis le 1^{er} étage de la Villa Dewin



Impact sur le jardin d'origine Modification des vues depuis le bien classé

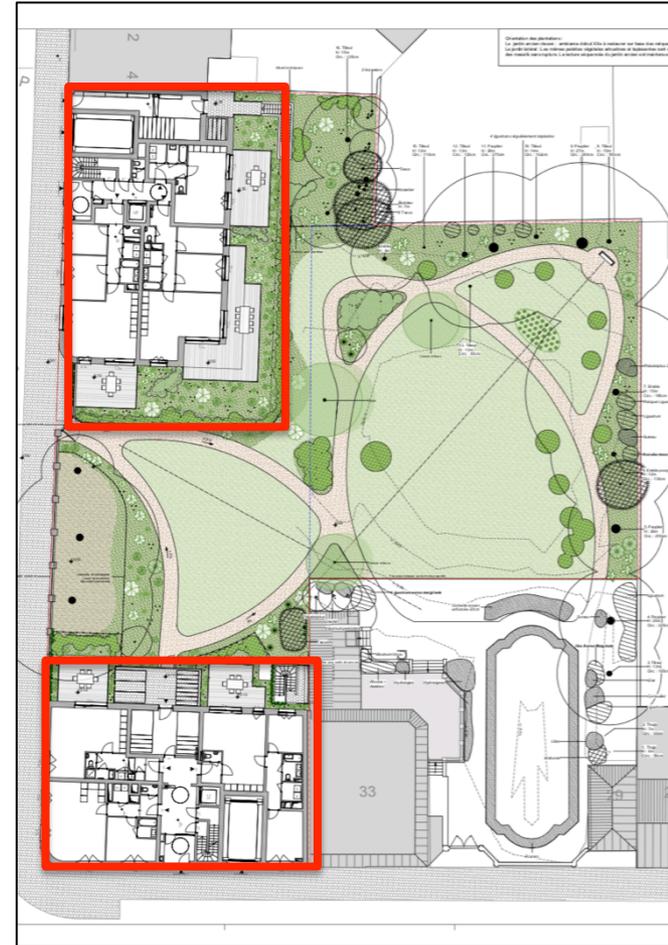
Après?



Impact sur le jardin d'origine

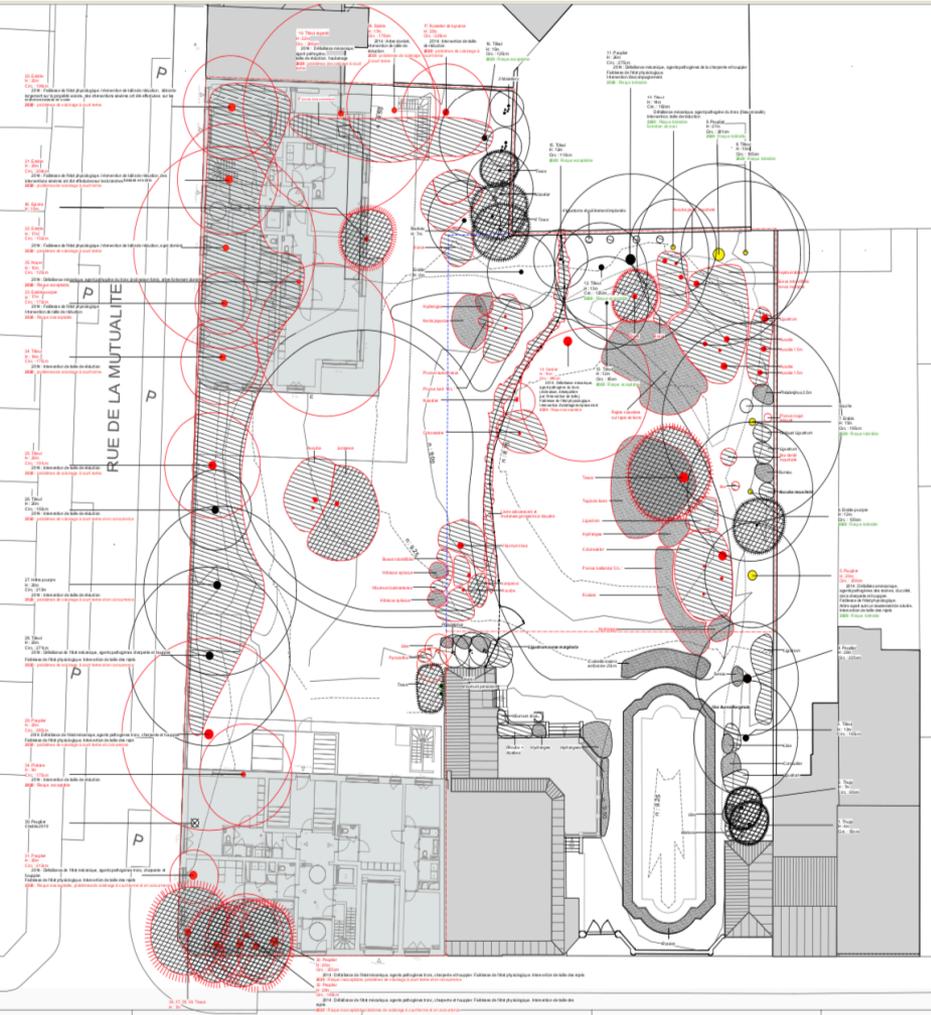


Relevé du jardin d'origine et des chemins de promenade originaux, ©Bureau Eole



Projet modifié, 2021
Plans ©Immograda

Impact écologique



Plan d'abattage en rouge

Bureau Eole



Abattage des arbres à haute tige et destruction de 1000m² d'un jardin centenaire préservé :

- 21 arbres abattus (dont le merisier remarquable) et 26 condamnés à moyen terme (62% ou 76%)
- Perte d'une riche biodiversité
- Etude d'impact faune et flore lacunaire
- Impacts négatifs pour le quartier : îlot de chaleur, vent, pollution particules, poumon vert du quartier...
- contraires aux textes régionaux (plan nature, PRDD...)
- contraire aux évolutions des besoins suite à la crise sanitaire

Pétition : 5021 signatures (3265 en ligne + 1557 papier + 199 enfants)

<https://www.change.org/ProjetVillaDewinForestVorst3xNON3xNEE>



APPEL

au Ministre-Président Rudi Vervoort,
au Secrétaire d'Etat Pascal Smet,
au Ministre Alain Maron,
aux membres du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale,
à Urban Brussels,
à la Commune de Forest :



Sauvegardez et pérennisez l'ensemble du jardin Dewin !

**Refusez la nouvelle demande de permis d'urbanisme
et l'abattage des arbres centenaires !**

Villa Dewin à Forest : 3ème projet, c'est toujours NON !



Situation actuelle



Situation projetée

Pour la troisième fois, la société IMMOGRADA demande un permis d'urbanisme pour des constructions prévues rue Meyerbeer et rue de la Mutualité à Forest, dans le jardin d'origine de la villa Dewin (Hôtel Danckaert, classé en 2016) et dans sa zone de protection.

Après deux demandes de permis refusées à l'unanimité par la commission de concertation de Forest en 2016 et 2019, ce projet modifié prévoit **la construction de 30 appartements et de 33 emplacements de parking en sous-sol, répartis en deux immeubles, entraînant la démolition de la maison adjacente à la Villa classée, l'abattage de 21 arbres à haute tige**, et par conséquent la destruction de l'ensemble paysager de ce jardin centenaire, et de sa riche biodiversité.

Si le programme proposé par la Société Immograda a été légèrement revu à la baisse, les raisons essentielles des refus de permis précédents subsistent. En sollicitant encore des dérogations importantes aux règlements urbanistiques (avec un gabarit hors d'échelle de 6 niveaux en moyenneté directe avec la Villa Dewin), ce nouveau projet altère toujours le site classé et condamne un patrimoine arboré irremplaçable.

Depuis plus de 6 ans, le Comité du Quartier Meunier et les riverains se mobilisent sans relâche pour préserver mais aussi entretenir cet espace vert d'exception, véritable poumon du quartier, fédérateur de lien social et de nouvelles pratiques urbaines. Lors du confinement, le Comité a obtenu l'autorisation du propriétaire de la Villa Dewin d'ouvrir le jardin à plusieurs familles. Le vif succès rencontré par cette initiative a confirmé la nécessité d'un jardin public dans ce quartier densément habité.

Le Comité souligne que le 25 mars 2019, la Commune de Forest a introduit auprès de la Région bruxelloise une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie non classée du jardin d'origine. A ce jour, soit, près de deux ans plus tard et en dépit de plusieurs rappels, la Région n'a toujours pas répondu à cette demande.

Alors que la crise sanitaire que nous subissons révèle les liens entre l'impact de l'humain sur la nature et l'émergence de nouvelles épidémies, il est nécessaire et urgent de préserver et de valoriser les espaces verts plutôt que de les détruire !

Nous, signataires, soucieux de préserver le patrimoine et la qualité de l'environnement du quartier Meunier, appelons le Ministre-Président Rudi Vervoort, le secrétaire d'Etat Pascal Smet, en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Ministre Alain Maron, en charge de l'Environnement, de la transition climatique et de la Santé, les autres membres du Gouvernement bruxellois ainsi que les autres autorités compétentes, pour qu'ils agissent en cohérence avec les Déclarations de Politique Générale de la Région en matière de protection du patrimoine et de l'environnement et qu'ils appliquent les dispositions du Plan Nature et du Plan Climat.

Au vu des enjeux climatiques actuels et de la crise sanitaire, nous demandons :

- qu'ils inscrivent sur la liste de sauvegarde la partie non classée du jardin d'origine de la Villa Dewin ;
- qu'ils refusent le permis d'urbanisme de la société Immograda et l'abattage des 21 arbres à haute tige ;
- qu'ils trouvent une solution pérenne, en concertation avec les riverains, pour préserver et revaloriser cet espace vert remarquable.



Le Patrimoine, c'est Notre Histoire !
www.notrehistoire.be

En pratique :

L'enquête publique se déroule du 9 février au 10 mars 2021. La Commission de concertation aura lieu le 30 mars 2021.

Remarques à envoyer à commissiondeconcertation@forest.brussels

Dossier consultable en ligne : <https://urbanisme.irisnet.be/permis>

Comité du Quartier Meunier asbl - Forest

Contact : quartiermeunier@gmail.com - <http://www.notrehistoire.be>

Facebook : Constantin Meunier - Groupe Facebook : Forest - Quartier Meunier - Notre Histoire

Twitter : ClassementOui - Instagram : quartier.meunier