

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest AMÉNAGEMENT DU JARDIN ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

### 0. PREAMBULE

La présente note explicative reprend en grande majorité les éléments décrits lors du dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme (PU-27071) en date du 22 janvier 2018 concernant la construction d'un ensemble d'immeubles de 39 appartements avec une profession libérale.

La demande originelle a été soumise à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation. En date du 26 mars 2019, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Suite à cet avis défavorable, le demandeur a modifié son projet afin de répondre aux critiques formulées par les riverains et les membres de la commission. Suite à cela, il a déposé des plans modifiés en conformité à l'article 177/1 du CoBAT et dans la continuité de la procédure engagée. La présente note vise à présenter ces modifications.

Les principales modifications apportées aux plans sont :

- diminution du nombre total de logements (30 au lieu de 39) ;
- diminution de l'emprise au sol du projet et augmentation des surfaces perméables ;
- diminution du nombre total d'arbres à abattre (21 au lieu de 29) ;
- élargissement de la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot et le jardin classé (31m au lieu de 10m) ;
- conservation de 3 arbres à hautes tiges le long de la rue de la Mutualité ;
- conservation en partie du mur de clôture à l'alignement rue de la Mutualité ;
- augmentation des accès aux parkings en sous-sol (2 au lieu de 1) ;
- conformité avec le RCU en matière d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain.
- proposition de rendre le jardin intérieur accessible aux riverains.

L'objectif du projet paysager consiste à accompagner le développement du programme de logements contemporain dans le plus grand respect de la parcelle du jardin classé. Le projet des aménagements extérieurs englobe le programme contemporain rattaché directement aux deux bâtiments implantés le long de la rue de la Mutualité et le jardin classé repris sur la parcelle classée intégrée au périmètre de la demande. Le projet d'ensemble répond aux objectifs d'usages, d'accès, de renforcement de la biodiversité en ville en respect des objectifs patrimoniaux et culturels qui trouvent leur place dans le jardin 'intérieur' avec un objectif d'inscription urbaine ouverte et connectée avec les espaces-rue depuis la rue Meyerbeer et depuis la rue de la Mutualité.

Cette nouvelle phase de transformation dans la vie de la propriété si elle engendre la disparition de la partie latérale de la propriété (non classée et déjà transformée début 1950 puis postérieurement au début des années septante) sera en revanche l'occasion de sauvegarder et de restaurer le secteur classé du jardin. L'ensemble de l'intérieur d'îlot

deviendra le jardin partagé mis à disposition des futurs résidents et des habitants du quartier. Les vues depuis l'espace public Meyerbeer sont maintenues et des vues nouvelles depuis la rue et une partie des habitations de la rue de la Mutualité sont créées grâce à l'ouverture partielle du haut mur existant maintenu. Des vues nouvelles à travers la profondeur totale du jardin sont rendues possible depuis les deux rues mitoyennes au projet permettant aux passants et au voisinage de profiter d'un nouveau 'paysage naturel emprunté'.

La présente notice développe dans un premier temps les aspects liés au projet de restauration, et dans un second temps les aménagements de jardin accompagnant les deux nouveaux immeubles et les connexions avec le jardin central.

### LES OBJECTIFS du PROJET – et LA METHODE D'INTERVENTION

Le jardin partagé consistera à une portion du jardin initial de la villa restaurée au plus proche de sa structure et de son ambiance initiale de jardin de l'entre-deux guerres. L'état des lieux relativement précis déjà réalisé en 2017 dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme précédente (travail de terrain, analyse de documents connus, étude phyto sanitaire du couvert arboré – étude 'Mon Arbre' 2014 et mise à jour en 2020 jointe en annexe au dossier, premières recherches et fouilles sur le terrain) seront complétées lors du développement du dossier de projet par d'autres investigations et d'ici là, d'autres documents d'époque seront peut-être disponibles ?

Des propriétés-jardins de cette époque connue à Bruxelles seront étudiées en analogie.

Les options de restauration-évoquant seront complétées et précisées à la suite d'une analyse précise de l'état actuel du jardin, état et palette des plantations, analyse de la scénographie initiale, réseau des sentiers et chemins, dégagement de la végétation parasite, ...

### L'ANALYSE DU PATRIMOINE NATUREL DU JARDIN depuis 2015

Tout travail de restauration de jardin débute par une analyse de la végétation en place et notamment par celle de la strate arborée.

Cette étude préalable réalisée par un professionnel garantit une parfaite connaissance objective de l'état phytosanitaire du patrimoine arboré. Elle constitue une des étapes importantes de tout travail de restauration ou d'évoquant si la restauration stricto-sensu n'est pas d'application.

#### Les arbres, un patrimoine vieillissant

Un diagnostic des arbres a été effectué en août 2014 par un arboriste, Mr Paul Gourgue (Annexe 19bis : « Etat des lieux, étude d'impact, Projet Meyerbeer », Paul Gourgue - Arboriste conseil, monarbre.be / Etude en annexe au présent dossier. Ce travail de terrain et le rapport ont fait l'objet

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

d'une mise à jour en mars 2020 « Etat des lieux, mise à jour » Annexe 19bis Indice A). L'étude de Mr Gourgue prend en compte l'état sanitaire, les caractéristiques mécaniques des arbres et d'équilibre des couronnes. La conclusion globale sur l'analyse de l'état du patrimoine boisé de 2014 reste d'actualité :

« Les arbres sont pour la plupart en bordure de propriété, ils posent des problèmes de voisinage car ils ont fait l'objet de tailles sévères ou de réduction. L'état sanitaire des arbres ayant eu à supporter des tailles sévères est moyen à mauvais (cfr analyses visuelles) et leur évolution ne peut être envisagée positivement à moyen terme.

La distance de plantation entre chaque sujet est inférieure à 10 mètres, le plus souvent entre 5 et 10 mètres. Ce sont des sujets à grand développement (arbres de 1ère grandeur) pour lesquels l'écartement recommandé entre chaque arbre est de minimum 15 mètres. Ces distances réduites ont provoqué le déséquilibre de certains sujets rapidement dominés par d'autres.

La situation actuelle (2014) est délicate en raison de l'implantation en bordure de propriété de la plus grande partie des sujets observés ; ceux-ci sont amenés à court et moyen terme à être réduits de manière importante pour des raisons de conflit de voisinage ou de sécurité publique. (...)

Certains de ces arbres présentent des faiblesses mécaniques et physiologiques ; les arbres en situation de faiblesse en milieu urbain n'ont généralement pas les capacités de surmonter ces faiblesses sans une aide significative. »

Les arbres présentant des blessures, des contaminations par champignon (*Armillaria mellea*) ou de trop forts déséquilibres, sont à abattre. Les arbres vieillissants comportant des branches charpentières mortes ou des débuts de descente de cimes sont à minima à contrôler et à entretenir. Cependant leur avenir peut être largement compromis si les arbres périphériques sont abattus provoquant une exposition soudaine aux vents et au soleil pour des arbres préalablement protégés les uns par les autres.

Les arbres en bonne santé en dehors de la zone de bâtisse sont à préserver. Il est parallèlement aussi important de favoriser leur bon développement voir d'anticiper leur renouvellement, en permettant aux sujets les plus jeunes une croissance dans les meilleures conditions d'ensoleillement et de concurrence.



Photo 2017

L'étude de mise à jour en 2020 révèle une évolution allant globalement vers une dégradation d'une partie du patrimoine arboré déjà caractérisé en 2014.

Outre les situations d'implantation trop serrées générant des interventions mutilantes impactantes déjà signalées « les conditions climatiques défavorables de ces dernières années, notamment en matière de déficit hydrique printanier et les canicules successives de 2018 et 2019 sont également responsables de cette évolution négative.

#### Le programme d'abattage

##### Récapitulatif :

Arbres abattus : 21 – 16 arbres feuillus et 5 conifères, voir Annexe 18Bis indice A au formulaire de demande de permis mixte, liste des 21 arbres à abattre, reportage photos et plan PU P 002 Indice A Plan des abattages.

Le cerisier inscrit à l'Inventaire sous le n° 6737 est caractérisé par l'expertise Mon Arbre 2020 comme présentant des risques inacceptables.

Les 20 autres sujets sont situés sur l'emprise constructive. Dans ces 20 sujets l'expertise Mon Arbre 2020 caractérise :

- 5 grands arbres feuillus présentent des risques inacceptables ;
- 8 grands arbres feuillus présentent à court terme un risque de problème de voisinage ;
- 2 arbres n'apportent pas de remarques ;
- 5 conifères n'apportent pas de remarques.

##### Arbres plantés :

2 cerisiers à fleurs implantés sur des axes de composition visuelles du jardin en référence au cerisier présent (n°4) et aux motifs décoratifs des vitraux de la villa.

1 noyer est planté en remplacement du noyer existant à proximité de son implantation latérale initiale.

La densité des arbres restants, leur proximité déjà trop importante ne permettent pas dans l'état actuel d'envisager plus de plantations d'arbres de haut-jet dont le développement serait déforcé par la trop grande concurrence actuelle.

En effet le programme d'abattage de la présente demande de permis est basé sur l'expertise Mon Arbre 2014 de Mr Paul Gourgue, la visite du 29/11/2016 avec le Service des plantations de la commune de Forest représenté par Monsieur Marc Delisse ; la mise à jour 2020 de l'expertise Mon Arbre, le programme constructif, tout en prenant en considération la remarque de la commission de

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

concertation portant sur la nécessité d'éviter une perte importante en terme de qualité et de biodiversité pour le quartier et ses habitants.

Les conclusions des expertises Mon Arbre préconisaient de ne pas conserver « des arbres présentant des faiblesses mécaniques et physiologiques » préjudiciables voire dangereuses pour l'avenir mais d'envisager plutôt de permettre aux sujets maintenus de conserver toute la place nécessaire acquise pour un développement physiologique de long terme mieux équilibré.

Un aménagement paysager neuf, résolument tourné vers l'avenir en accord avec le projet de construction est quant à lui plus viable à long terme que la tentative de maintien de sujets dont les caractéristiques sanitaires ne présentent pas de caractères exceptionnel ».

Ainsi seuls les différents sujets présents sur l'emprise de la construction et le cerisier sont inscrits en demande d'abattage.

Ainsi, afin de répondre au mieux aux différentes contraintes de la présente demande seuls les différents sujets présents sur l'emprise de la construction et le cerisier sont inscrits en demande d'abattage.

Les 8 arbres supplémentaires préposés dans les demandes antérieures à l'abattage dans la continuité des conclusions de l'expertise sont maintenus en place – sauf 1 peuplier effondré entre temps.

Conformément aux recommandations de l'expert, un suivi technique et professionnel devra être mis en place pour éviter, autant que possible les situations de risques.

Les 3 arbres conservés à front de rue de la Mutualité feront l'objet d'un suivi particulier et de préparation dès l'obtention du permis :

- Dégagement des lauriers invasifs et concurrentiels à la base
- Suppression des bois mort et réduction des couronnes dans le respect, autant que faire se peut, des formes naturelles
- Nettoyage de surface des sols en place sans modification des niveaux
- Épendage sur toute la surface d'un mulch de BRF qui sera complété en fin de chantier
- Mise en place avant le démarrage du chantier d'une palissade en bois d'une hauteur de 2m20, fermée et continue tout autour des arbres (au plus près des arbres côté mur et à l'aplomb des couronnes + 2m côté jardin. Le secteur sera inaccessible aux passages et dépôts éventuels.
- Le plan d'installation de chantier et grues devra être validé

#### Le couvert arbustif – état actuel

Les massifs arbustifs datent principalement de l'époque de la villa. Il s'agit d'un couvert mixte composé de persistants et de caducs de types plutôt horticoles (ifs, buis, aubercas, prunus, kerria, viorne, troène). Une végétation parallèle plus récente complète la palette de base : symphorines, Juniperus,). Une végétation de type sous-bois (lierre, noisetier, houx, sureau, etc.) est largement présente suite

probable d'une installation spontanée rendue possible par l'abandon d'un 'entretien horticole' du jardin.



L'ensemble de ces sujets contribue à former une lisière périphérique du jardin assez haute, dense et variée qui filtre les vues depuis et vers les parcelles mitoyennes.

Certains sujets d'époque présentent aujourd'hui des tailles considérables et relativement exceptionnelles sans que leur port n'ait été endommagé par des tailles de réduction inappropriées. Le développement d'un couvert plus récent, plus dynamique et incohérent avec la palette végétale d'origine brouille complètement la composition initiale et efface la richesse chromatique des arbustes largement utilisés dans les jardins depuis la fin du XIX° s. (nombreux cultivars au feuillage panaché, moucheté, de jaune, de crème : aucuba, houx, troène...).

La situation de développement spontané et d'envahissement par les espèces dominantes s'est accélérée des dernières années. Le jardin se ferme et les espèces horticoles ont tendance à s'affaiblir face aux variétés spontanées plus vigoureuses. Les tracés sont quasi imperceptibles et les lignes de composition initiale indéchiffrables.

#### La pelouse centrale

La pelouse existante correspondait à la pelouse centrale visible dès les photos aériennes de 1935 mais dont la petite excroissance du salon de jardin a disparu dans la végétation.

Sa forme et ses dimensions sont à la base déterminée par le tracé des sentiers, des massifs arbustifs et des corbeilles de plantes basses décoratives, tel que le concevaient les règles de composition des jardins d'époque. La pelouse ouverte apporte dégagement et lumière au centre du jardin. Elle constitue l'élément central autour duquel le tracé et la hiérarchie de la promenade permettent le dégagement de perspectives et de scénettes successives agrémentées d'un coin de repos – salon de jardin, de découvertes horticoles et de jeux de lumière variés entre la lisière périphérique des massifs persistants et des focus lumineux des feuillages panachés subtilement distribués.

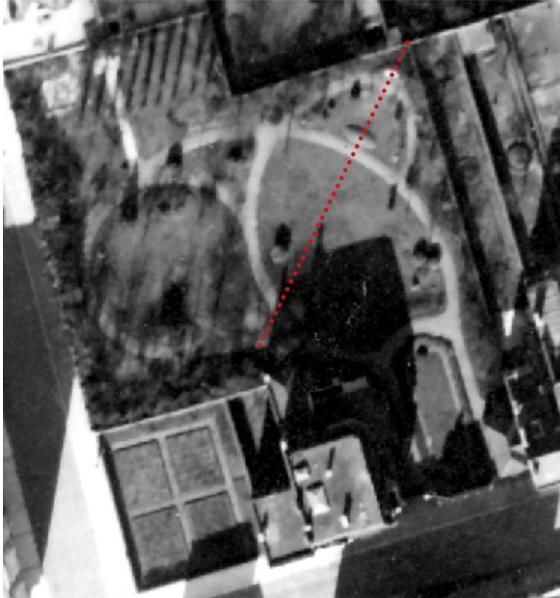
# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX



Photographie aérienne BruCiel – 1935 - Aujourd'hui, l'anneau secondaire de promenade conduisant au salon de jardin a disparu avec le développement de la végétation.

Les corbeilles de plantes fleuries (dans l'axe du banc), les plantations isolées et plantées en symétrie de part et d'autre de cet axe transversal de composition, ainsi que le tracé de cette promenade secondaire en retrait du tracé central, ont disparu, peu à peu étouffés par le développement des arbres et des massifs tant de la lisière que des arbustes isolés qui, non taillés, sont devenus de véritables massifs arbustifs ayant retrouvés leur port naturel.



La pelouse centrale en 2015 au droit des arbustes persistants discernables sur la vue de 1935 à droite de l'axe de composition transversale. Leur taille considérable écrase et empiète la composition symétrique des massifs et corbeilles axés depuis la boucle secondaire du 'salon de jardin'.



La pelouse centrale en février 2020 dans les limites actuelles du jardin coupé en deux par un claustra et une lisière arborée aujourd'hui très importante qui interrompent net le tracé des sentiers. Le cerisier sénéscent et expertisé dangereux (n°14 de la demande d'abattage), est l'arbre dressé dont le tronc est à l'ombre.

## LES PROPOSITIONS DE RESTAURATION ET D'INTERVENTION

Le jardin sera accessible aux résidents, ainsi qu'aux habitants du quartier, via le portail situé en retrait du trottoir rue de la Mutualité. Ce portail de contrôle d'accès permettra la fermeture du jardin au public à la tombée de la nuit. Un accès privatif est également réservé en façade arrière du bâtiment B.

Ces accès aboutissent au jardin en dehors du périmètre de classement.

Les interventions proposées se limitent à sauvegarder et révéler tous les éléments patrimoniaux encore présents ou supposés l'être : tracés historiques, végétaux anciens, lisières le long des mitoyens, etc.

Toutes les nouvelles interventions en dehors de la parcelle classée doivent assurer une continuité visuelle cohérente avec l'ambiance caractéristique des jardins du début du XXème siècle et s'inspirer de l'analyse historique du site (tracés, revêtements, bordures, grille de séparation inspirée par la grille à rue, choix des végétaux de complément des massifs existants dans les palettes anciennes, reconstitution-évoquant du salon de jardin, etc.). Aucun aménagement autre ou équipement (éclairage, jeux) ne sera installé. Les mêmes principes de composition paysagère sont déclinés pour assurer la continuité du jardin classé vers la rue de la Mutualité :

- Articulation autour d'axes de composition visuelle aboutissant sur les cerisiers emblématiques de la propriété
- Articulation des sentiers de déambulation et des scénettes successives imperceptibles par l'usage de 'clés' composées de massifs arbustifs persistants
- Tracé des sentiers en jeux de courbes et contre courbes autour d'une pelouse centrale

Le jardin doit revenir au plus proche de son affectation première de jardin familial destiné au délasserment dans un

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

cadre esthétique et décoratif au plus proche de l'esprit des jardins de la bonne société de l'entre-deux-guerres. Les aménagements proposés sont des éléments facilement démontables sans endommager la cohérence de la restauration réalisée. Ces deux interventions complémentaires à la restauration sont donc facilement réversibles.

Les points d'intervention sont précisés ci-après. La description des travaux et des techniques mises en œuvre est détaillée dans l'Annexe 18 indice A constituée par le métré descriptif et quantitatif des travaux et le cahier spécial des charges.

#### Restauration des chemins

Les tracés initiaux du jardin sont restaurés dans leur totalité afin de redessiner le jardin avec la structure des circulations à la base de la composition paysagère et des vues historiquement mises en place pour l'agrément des déambulations dans le jardin.

Cette boucle secondaire qui conduisait au petit salon de jardin est aujourd'hui tout à fait envahie et rendue inaccessible par le développement des arbustes laissés sans entretien depuis des décennies (buis, aucuba) et de certains arbres et recrus ayant développés une taille considérable. Ce petit coin de repos axé au milieu de la scénographie paysagère des massifs et des corbeilles plantés est recréé. Le dégagement de cette boucle secondaire révélera la subtilité des circulations emboîtées et permettra de restaurer le mini salon de jardin judicieusement placé pour profiter du meilleur ensoleillement avec la plus longue profondeur de champ visuel sur la pelouse dégagée. Ce point de repos et d'observation était agrémenté par une composition axée d'arbustes persistants et d'une corbeille de plantes fleuries qui seront restaurés. Un banc y sera placé, mobilier inspiré des modèles fin XIX<sup>e</sup>.

Les bordures enfouies (des portions ont été retrouvées lors des fouilles ponctuelles effectuées par l'Atelier Eole au printemps 2015) seront exhumées, remises en place, et complétées si nécessaires. Le tracé sera restauré dans son intégralité (et profil) et marqué par les bordures.

Les bordures des différents chemins historiques enfouies dans le sol doivent être recherchées sur base du plan esquissé à partir des photos aériennes anciennes, de redresser celles en bon état et de restituer celles qui ont disparu ou qui sont endommagées par des bordures identiques. Certaines portions de la boucle de distribution principale doivent également être dégagées et restaurées car recouvertes par une couche d'humus ou par une végétation spontanée (tapis de lierre, recrus d'érables et de noisetiers). Le choix final du matériau constituant le revêtement de surface doit encore faire l'objet de fouilles plus nombreuses dans différents secteurs du circuit, et éventuellement l'objet d'une analyse des éléments constituant les couches par l'IRPA.

#### Préservation de la clairière centrale

La pelouse centrale constitue une respiration dégagée et lumineuse entre la roseraie architecturée rattachée à la villa et la composition horticole et fleurie du petit salon. Cet espace ouvert permettait d'embrasser le jardin depuis la loggia de la villa et inversement.

Le massif actuel particulièrement volumineux et les recrus nombreuses de noisetiers et d'érables déjà bien développés ferment complètement les vues, effacent la lecture des tracés des sentiers et empiètent dans une proportion considérable sur la pelouse. La photo de 1935 fait apparaître 4 individus distincts implantés de part et d'autre de l'axe de composition en milieu de pelouse. Le massif est aujourd'hui largement complété et agrandi par des plantations récentes sans rapport avec les intentions d'origine et de taille considérable (4 à 5m pour les plus grands sujets).

Ce massif et les plantes invasives seront supprimés pour revenir à la structure de la situation de référence de la photo de 1935.

Les sujets isolés visibles seront replantés.

#### Renforcer la végétation historique

Pour des raisons sanitaires, le cerisier présent (*Prunus avium*) sujet emblématique de la propriété Danckaert villa comme jardin, est abattu. Le programme prévoit sa replantation au plus proche de son implantation actuelle, complétée par celle d'un second cerisier à proximité de la villa et dans l'axe de l'accès Mutualité. Ce second cerisier et les massifs persistants 'clés' de blocage visuels, dans l'axe visuel du salon de jardin permettent aussi de filtrer les vues entre la loggia de la villa Danckaert et les terrasses privatives des rez de chaussée.

La densité du couvert arboré existant restant ne permet pas d'envisager un complément de plantations de haut-jet à l'exception d'un nouveau noyer implanté à proximité de sa situation actuelle.

Le patrimoine arbustif d'origine historique sera révélé par un débroussaillage sélectif, supprimant les rejets divers et plantes plus ou moins envahissantes présentent en lisière : la symphorine, les sureaux, les rejets de noisetiers et d'érables, dans une certaine mesure les lauriers cerises s'il n'occupe pas une place stratégique.

Tableau synthétique des premiers relevés de plantations arbustives - Orientation de la palette de plantation de reconstitution.

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

Arbustes	Historique	Supprimé x/ conservé 0	Replantation
Aucuba japonica	o	partiellement	n
Aucuba jap. 'Maculata'	o	o	o
Azaleas	possible	partiellement	n
Buxus rotundifolia	o	o	o
Cornus en variété	o	partiellement	possible
Cotoneaster	non	x	n
Hibiscus syriacus	possible	x	o
Hydrangea en variétés	o	o	o
Ilex aquifolium	o	o	o
Ilex aquil. 'AureaMarginata'	o	o	o
Jasminum nudiflorum	possible	hors périmètre	o
Juniperus	non	x	n
Kerria japonica	possible	x	n
Lierre grim pant	non	x	n
Lierre rampant	peu probable	partiellement	o
Ligustrum en variété	o	o	o
Ligustrum ovalifolium 'AureaMarginata'	o	o	o
Ligustrum ovalifolium 'Aureum'	o	o	o
Lilas	possible	n	o
Mahonia aquifolium	possible	partiellement	o
Noisietiers	non	x	n
Osmonthus heterophyllus	possible	partiellement	possible
Philadelphus	possible	o	possible
Prunus laurocerasus	o	partiellement	n
Prunus laurocerasus Zabeliana	o	o	n
Prunus lusitanica 'Otto Luyken'	o	o	n
Pyracantha	non	x	n
Rhododendron	possible	partiellement	possible
Rosiers (type des variétés à vérifier)	o	hors périmètre	n
Sambucus nigra	non	x	n
Symphoricarpos chenaultii	non	x	n
Taxus baccata	o	o	possible
Viburnum bodnantense	possible	o	possible
Viburnum rhytidophyllum	possible	o	possible
Viburnum tinus	possible	o	possible



#### La gestion des limites mitoyennes

L'objectif du programme de restauration est de conserver une perception globale du jardin depuis la villa Danckaert et depuis le trottoir de la rue Meyerbeer. La séparation entre les parcelles 163V4 (demande de permis) et 163T4 (villa Danckaert) doit offrir à la fois une séparation des usages et une transparence des vues.

Depuis la rue Meyerbeer la profondeur de champ couvre l'entièreté du jardin classé, c'est-à-dire du jardin avant depuis le trottoir jusqu'au fond de la parcelle du jardin restauré : l'intégrité visuelle du jardin classé est maintenue.

La clôture mitoyenne placée sur la limite de parcelle entre le jardin avant et le jardin arrière (PU004 – Elévations du jardin) est un élément de ferronnerie bas facilement démontable (hauteur maximale 60cm/niveau du jardin) situé sous le regard. La situation est potentiellement réversible.

Le mur de clôture maçonné rue de la Mutualité est partiellement remplacé par une grille à partir de 1m du sol. Les vues publiques depuis les trottoirs et depuis certaines habitations embrassent la profondeur totale du jardin.

#### LES ÉLÉMENTS LIÉS AU NOUVEAU PROGRAMME CONSTRUCTIF – hors périmètre de classement

L'interface entre le jardin classé et les terrasses jardin du rez de chaussée.

Le niveau rez des jardins est posé sur la dalle parking à environ de +50 à + 30cm par rapport au niveau du jardin classé. La différence de niveau progressive est intégrée dans les nivellements du jardin et sera imperceptible sous la végétation mise en place.

La jonction des deux programmes est visuellement progressive. La palette végétale permet une continuité visuelle cohérente depuis l'espace public rue Meyerbeer et rue de la Mutualité. La large ouverture entre les immeubles sur l'alignement rue de la Mutualité permet de composer un jardin de passage vers l'accès arrière et le local vélos de l'immeuble B, et vers le jardin classé (Plan Paysage – PU P 003 indice A).

La jonction et les sentiers intérieurs sont accessibles au PMR (une section de pente de 5%) pour rattraper les niveaux du jardin classé.



Ilex aquifolium 'AureoMarginata' – Aucuba japonica 'Maculata'

La couverture arbustive maintenue ne permettra qu'une replantation ponctuelle ce qui explique que certaines espèces ou variétés d'origine historique ne soient pas replantées par manque de place.

Ce programme de plantation viendra compléter les massifs arbustifs, les abords des chemins restaurés et les nouvelles limites créées (interface entre les terrasses privatives et le jardin à l'avant-plan du chemin d'accès rendu invisible) dans la continuité de l'esprit du jardin historique.

#### Le petit mobilier du salon de jardin

Un banc inspiré des modèles fin XIX° sera placé. Il offre discrètement la possibilité d'usages individuels ou collectifs aux habitants (lire, goûter, étudier, bavarder, surfer,...), et de profiter de l'exposition au sud la plus avantageuse.

# MEYERBEER 35

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE COMPLEMENTAIRE ACCOMPAGNANT LE DEPOT DE PLANS MODIFICATIFS – ARTICLE 177/1 CoBAT

Rue de la Mutualité – Rue Meyerbeer, 1190 Forest

### AMÉNAGEMENT DU JARDIN

#### ANNEXE 17 INDICE A- NOTICE D'INTENTION ET DESCRIPTION DES TRAVAUX

Afin de renforcer la cohérence maximale de la restauration du jardin classé, les raccords s'inscrivent dans les tracés précédents du jardin existant. Le même matériau est utilisé sur l'ensemble des sentiers. Les lisières qui isolent les rez-de-chaussée sont plantées d'une composition arbustive et de plantes tapissantes dans la continuité des lisières historiques du jardin.

#### L'interface des terrasses privatives et du jardin

Les niveaux des appartements en rez-de-jardin sont légèrement plus hauts par rapport au jardin (environ +50 à +30cm). Les appartements sont pourvus chacun d'une terrasse privative séparée les unes des autres et séparées des circulations par des secteurs plantés dans l'esprit des plantations du jardin. Peu débordantes par rapport aux terrasses, la limite de la dalle de parking permet de planter en pleine terre des arbustes, qui composeront la transition avec le jardin dans la continuité des ambiances paysagères. Deux accès collectifs de distribution sont possibles depuis la rue de la Mutualité pour l'immeuble A et depuis le local à vélos pour l'immeuble B.

Les interventions se traduisent dans cette zone par la plantation d'une petite lisière arbustive dans la continuité de la reconstitution des massifs d'époque. Cette frange plantée assurera l'intimité des familles lorsqu'elles occupent les terrasses et estompera de la vue depuis le jardin les potentiels usagers.

L'intimité des rez-de-chaussée par rapport au jardin ouvert aux riverains est assurée par une palissade en bois de châtaignier (hauteur 120cm) qui marque la limite des parties privatives des deux immeubles A et B, en s'inscrivant dans un vocabulaire de jardin. Les parties de jardin installées sur les dalles du parking souterrain sont systématiquement comprises dans les espaces privatifs.



Exemple de palissade en châtaignier, construction sur mesure, projet Auberge des Maîtres à Woluwé-Saint-Pierre, projet Eole.

#### Les jonctions espace public / jardin collectif

Les vues traversantes depuis les trottoirs Meyerbeer et Mutualité aboutissent toujours sur les 2 cerisiers emblématiques et sur des bouquets de végétation.

L'ouverture du mur Mutualité large de 31 m permet une jonction visuelle entre l'espace public et le jardin qui sera visible dans toute sa profondeur.

Le portail Mutualité est un élément de ferronnerie dans la continuité des grilles du mur ouvert.

Il est légèrement décroché de l'alignement du trottoir afin de ne pas obstruer le passage public. L'ouverture de la porte dégage un axe visuel articulé sur le second cerisier planté près de la villa. Des plantations basses et grimpantes sont réalisées au niveau du recul du passage par rapport au trottoir Mutualité pour ramener de la végétation le long du trottoir.

L'édicule de l'abri vélo présente une petite toiture plantée.