

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

AVIS : PU26366 (dossier mixte)

Monsieur Bart ELIAS IMMOGRADA S.A.

Rue de la Mutualité

Rue Meyerbeer 35

Étaient présents

Commune de Forest	• Jean-Michel DIESBECQ
Commune de Forest	• Jean-Claude ENGLEBERT
Commune de Forest	• Luis MASSE
Direction de l'Urbanisme	• Michaël BRIARD
Direction des Monuments & Sites	• Françoise CORDIER
I.B.G.E.	• Jérôme VACANT

Abstention

• -NEANT-

Étaient absents excusés

S.D.R.B.

• Virginie CRABBE

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 27/10/2016 au 10/11/2016 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 118 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;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite le 11/03/2016 par SA IMMOGRADA, ayant pour objet : « démolir une maison unifamiliale ; construire 4 immeubles comprenant 51 logements, une profession libérale et 67 places au sous-sol » sur la parcelle 163V47, sise à l'angle des Rue de la Mutualité et rue Meyerbeer ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/10/2016 classant comme monument la totalité de l'Hotel Danckaert, et une partie de son jardin ; que l'hôtel est mitoyen au projet et la majeure partie du jardin fait partie du projet ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/10/2016 au 10/11/2016 pour les motifs suivants :

o application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot) ;

- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (Implantation de la construction - façade avant) qui prescrit : « du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse », en ce que l'implantation du projet ne suit pas le tracé cadastral au niveau du traitement de l'angle des rues Meyerbeer et rue de la mutualité;
- o dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) qui prescrit : « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. [...] Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet dépasse de 12,22m le bâtiment mitoyen sis au n°2-4 de la rue de la mutualité et de 9,32m l'hôtel Dankaert ;
- o dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne) qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » en ce que les toitures dépassent les hauteurs des profils des deux bâtiments mitoyens au projet ;
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (éléments techniques) qui prescrit : « la toiture [...] comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs» en ce que les éléments techniques dépassent de la toiture de 70cm ;
- o dérogation à l'article 2 du règlement communal d'urbanisme (dispersion des eaux pluviales in situ) en ce que l'infiltration dans le sol n'est pas prévu ;
- o application de l'article 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dossier soumis à rapport d'incidences, point 26 de l'Annexe B : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- o Application de l'article 124 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) pour un dossier soumis à Permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le gabarit trop imposant du projet (R+5+T) par rapport aux bâtiments situés en face (R+2+T) ;
- la hauteur de toiture du projet dépassant largement les 3m des profils mitoyens les plus bas ;
- la densité du projet trop importante : l'« Inventaire des lieux de densification potentiel de la Région de Bruxelles-Capitale » préconise un rapport P/S de 1 pour le quartier Meunier tandis que le projet propose un rapport P/S de 2,39 ;
- le projet ne tient pas compte du contexte environnant, majoritairement constitué de maisons de la fin du XXème siècle et des années 20-30 ;
- les raccords peu harmonieux avec les bâtiments voisins ;
- le taux d'imperméabilisation du projet va à l'encontre du règlement communal de Forest et contribue à l'aggravation des problèmes d'inondation fréquents dans la commune ;
- les nombreuses et importantes dérogations au RRU ;
- l'impact du projet sur l'hôtel classé : l'abattage des arbres défigurant l'environnement de l'Hôtel, l'écrasement visuel de l'hôtel par le projet, la modification de l'arrière-plan de l'Hôtel et les vues depuis et vers celui-ci, la menace de la stabilité et de l'intégrité structurelle de l'Hôtel;
- l'impact du projet sur le jardin classé : perte de la lisibilité du tracé du jardin, conservé jusqu'à aujourd'hui ; modification profonde de l'aspect global du jardin classé par l'abattage de 28 arbres à haute tiges ; perte de l'unicité du jardin et la perspective qui existait depuis la terrasse de l'hôtel jusqu'aux arbres ; le dépérissement et la mort des arbres proches de la zone de chantier ;

- l'impact sur le jardin non-classé : « un jardin d'une telle superficie, préservée depuis presque 100 ans présente une valeur biologique inestimable, tant au point de vue de la faune que de la flore, sans compter la richesse du sol »
- les incidences du projet sur le quartier en terme d'ensoleillement, de circulation, de stationnement ;
- l'impact environnemental du projet : abattage des arbres ; diminution de la surface perméable ; perte de biodiversité ;

Considérant que les personnes ayant demandé a être entendue ont soulevés les éléments suivants :

1° Comité de quartier Constantin Meunier :

- A soutenu le classement de la villa
- Remise d'une pétition et d'un dossier de presse
- Nombreuses dérogations :
 - Hauteur de la façade : le projet fait le double des hauteurs des immeubles voisins - manque de concordance au niveau du raccordement (22 mètres R+6 car étages techniques)
 - Développé de 73 mètres de long sur 6 étages - homogène malgré 4 immeubles soi-disant séparés et assis sur un bloc d'un seul tenant
 - Immeubles de coin R+5 qui ne sont pas des références pour justifier le projet
 - La diversité des gabarits ne justifie pas une intégration du projet
 - Les retraits ne permettent pas de préciser qu'il s'agit d'un projet de R+3
 - Les étages techniques ne permettent pas de justifier les dérogations
 - Dérogation à l'implantation du bâtiment : angle franc et non angle coupé
 - Dérogation au RCU : 1350 m2 imperméabilisés par le projet sans que le projet ne fasse de ré infiltration
 - Dérogation non demandée : article 4 du RRU - il n'a pas été tenu compte des terrasses en surplomb - dépassement de 9 mètres et non pas 3 mètres de l'immeuble le moins profond
 - Dérogation au Titre II du RRU non demandées pour certains séjours
- Le comité de quartier ne s'oppose pas à une construction mais veut une meilleure intégration dans le quartier
- Intégration dans le quartier : ne rencontre pas le principe de bon aménagement des lieux, non-respect des gabarits des immeubles existants, 22 mètres de profondeur si on tient compte des terrasses (au lieu de 18 mètres), un quartier qui a du style, le bien se trouve dans un quartier bien particulier comme l'avenue Molière, manque de coexistence avec le quartier, les immeubles d'en face rue la Mutualité sont R+2 avec ou sans toiture, expression contemporaine qui ne s'intègre pas au quartier avec un mélange de matériaux, architecture assez banale qu'on trouve dans beaucoup de construction aujourd'hui à Bruxelles
- Le bien est sis dans la zone de protection du bien classé, prendre attention à l'intégration de et vers le bien classé, la construction empêchera toute vue sur le bien classé depuis la rue de la Mutualité ni sur le jardin, la vue sera profondément modifiée depuis le bien classé, modification de l'ensoleillement du jardin, la partie de la propriété qui sera occupée par les parkings va modifier le jardin classé, dégâts possible aux arbres de la partie classée par les 2 niveaux de sous-sols, la séparation entre les deux propriétés au niveau du jardin portera atteinte au jardin classé, le projet tel que présenté par le demandeur ne devait pas déboucher sur un permis, un projet doit réduire l'emprise au sol pour avoir une partie plus importante du jardin non classé, prévoir un gabarit plus respectueux de la villa Dewin, ménager une ou deux perspectives sur la villa classée (bâti non continu), zone de recul suffisante du chantier pour protéger le jardin classé
- Expert judiciaire en sylviculture : pas d'inventaire faune et flore dans le rapport d'incidence donc impossible de connaître la niche écologique, le rapport de l'expert dans le rapport d'incidence conclut par

l'impossibilité de sauvegarder les arbres suite au chantier, le rapport d'incidence ne fait pas mention du classement

- Les variations d'ensoleillement : 2 ou 3 heures d'impact sur les immeubles voisins, les parkings sont insuffisants car l'expert conclu à une occupation en soirée de 105%, méthode de comptage bizarre car les horaires ne tiennent pas compte des pointes du soir, relèvent une coquille typographique, 5 rangs et non 1 générés par une école mais oublie la deuxième école, l'école en couleur a été également oubliée (rue Rodenbach), de 17h45 à 18h45 la place Constantin Meunier est embouteillée, livraison du magasin Aldi n'est pas mentionnée (camion bloquant la rue), le projet ne tient pas compte des permis délivrés et mis en œuvre, le 1 à 2,1 P/S actuel le projet présente 2,4, il est recommandé de respecter les ratios à proximité d'un bien classé, densité 18.020 h/km² pour le quartier qui est le plus dense de Bruxelles, multitudes d'alternatives autres que celle proposée, 500.000€ de charges d'urbanisme, visées exclusivement spéculatives

2° Le voisin direct de la rue de la Mutualité estime que le projet ne s'intègre pas dans le quartier. Il est restaurateur d'œuvre d'arts. C'est une maison de 10 m de haut avec des terrasses à l'arrière. La surélévation du mur mitoyen est de plus de 4 m. la profondeur de l'immeuble va occasionner d'importantes pertes de lumière et de vue vers le jardin classé. S'inquiète des bruits et vibrations du chantier. Création d'une dent creuse du fait que leur immeuble est plus bas. Problèmes de mobilité car il n'a pas de voiture. Revoir l'esthétique du bâtiment.

3° divers riverains :

- Perte de luminosité pour les immeubles de la place Constantin Meunier.
- Augmentation de la pollution sonore
- Les voisins d'en face se plaignent des conséquences pour eux en terme de circulation et de pollution sonore
- Trop d'impacts négatifs et abattage d'arbres dont on n'a pas la justification précise de leurs maladies
- Inter-environnement Bruxelles : démolition du 35, cet immeuble est parfaitement intégré à l'immeuble classé, risque de sa démolition pour l'immeuble classé, plus il y a de parkings plus il y a de voiture, privilégier la mobilité douce, parking pour vélos mais pas pour les 2 roues, pas de construction en intérieur d'îlot, préserver les surfaces de pleine terre
- Raison des dérogations = rentabilité financière. 40 manques de conformité au Titre IV accessibilité aux PMR
- Les maisons Dewin se caractérisent par la lumière, le jardin en faisant partie de manière importante. Absence absolue des proportions par rapport au bien classé.

Considérant l'implantation du projet sur l'ancienne propriété de l'hôtel Danckaert, et l'évolution historique des parcelles de l'ancienne propriété Danckaert qui peut se résumer comme suit :

- 1922 : construction de l'hôtel Danckaert à front de la rue Meyerbeer, aménagement d'un parc d'agrément de près de 29 ares à l'arrière et le long de la rue de la Mutualité, en forme de L bordé par un mur de clôture le long de la rue de la mutualité.
- 1952 : la propriété initiale est divisée en deux suite à la construction d'une maison pour le fils de Mr Danckaert au n° 35 rue Meyerbeer. Le jardin est scindé par une clôture légère.
- 2014 : par acte notarial suivi d'un acte de vente en date du 10 décembre 2014, deux nouvelles parcelles cadastrales sont créées : une parcelle (163 T4) d'une contenance de 08 a 04 ca comprenant l'hôtel Danckaert, la roseraie, le garage et un jardin d'environ 3 m de profondeur à l'arrière de l'hôtel de maître, et une parcelle (163 V4) d'une contenance de 27 a 46 ca résultant du transfert du jardin arrière de l'hôtel Danckaert à la parcelle voisine du n° 35 rue Meyerbeer.

Considérant que cette évolution historique des parcelles est fondamentale pour estimer l'impact du projet et sa coexistence au sein d'un programme historiquement défini concernant un bien remarquable et son environnement immédiat ;

Considérant que la division cadastrale de 2014 prive l'hôtel Danckaert de l'entièreté de son parc d'agrément initial ;

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 que le projet prévoit d'ériger une clôture 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 le nouvel immeuble s'implante sur une grande partie du jardin d'origine soit la totalité de la parcelle du n° 35 rue Meyerbeer, selon un gabarit R + 5 + 2 niveaux en toiture côté rue de la mutualité, R + 5 + 1 niveau en toiture côté rue Meyerbeer, que ce gabarit se calque sur deux immeubles d'angle côté rue Meyerbeer et sur les immeubles logiquement plus élevés qui bordent la place Constantin Meunier, que ces gabarits en hauteur sont excessifs par rapport au bâti de la petite rue de la Mutualité qui se compose de maisons traditionnelles R + 2, ce qui impacte la cohérence et l'harmonie du bâti de cette rue et porte préjudice aux habitations existantes ;

Considérant l'avis de la CRMS émis en sa séance du 14/09/2016 et reprenant un avis conforme avec réserves quant aux travaux relatifs au jardin classé et un avis défavorable sur le projet jouxtant le bien protégé ;

Considérant que le gabarit du nouvel immeuble modifie les vues vers et depuis le bien classés qui serait « écrasé » par la masse du nouvel immeuble », que ce gabarit est « inadapté par rapport aux caractéristiques urbanistiques de la rue de la mutualité (R+2+T) » et qu'il aurait un « impact considérable sur l'ensoleillement du jardin classé et sur la luminosité de l'hôtel classé » ;

Considérant que « les matériaux et couleurs proposées pour le nouveau projet accentuent la rupture avec le tissu urbain existant » ;

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 la CRMS préconise un gabarit plus réduit, notamment que le gabarit au niveau de l'angle des deux rues soit « fortement réduit de manière à ce que celui-ci ne dépasse plus l'hôtel Danckaert » ; que « le raccord architectural du nouvel immeuble avec l'Hôtel Danckaert soit amélioré », que « l'accès au parking sous-terrain soient déplacés vers la rue de la mutualité », et que « l'accès des habitants au jardin commun, classé, soit réétudié pour permettre un accès direct depuis les logements » ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de la totalité des arbres situés derrière le mur de clôture côté rue de la Mutualité, soit 28 arbres, ce qui constitue une perte importante en terme de qualité de vie pour le quartier et ses habitants ;

Considérant 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. A tout le moins, cette perte devra être compensée par des interventions misant sur la valorisation de ce qui reste » ;

Considérant que les terrasses privatives des logements, situés au rez-de-chaussée, jouxtent la partie classée du jardin, que celles-ci se situent « à un niveau supérieur par rapport au jardin, créant une rupture très marquée [...] et une barrière physique entre le nouvel immeuble et le jardin classé ». Qu'en conséquence, la CRMS demande « de réétudier profondément la transition entre l'arrière du bâtiment et le jardin classé en misant sur la continuité, le respect du relief et la fluidité entre l'aménagement paysager existant et les abords arrière de l'immeuble » ; que « l'aménagement du parking souterrain devrait être réétudié de manière à ce que le rez-de-chaussée de l'immeuble se trouve au même niveau que le jardin » ;

Considérant qu'un « réseau hiérarchisé de promenades se développait à l'origine sur toute la superficie du jardin en tenant compte des vues diagonales et ce jusqu'aux limites de la parcelle », que « l'intervention prévue sur les chemins se limitent à un maintien anecdotique de leur empreinte » perdant ainsi « la

fonctionnalité et le sens de ce système hiérarchisé ». Que dès lors, la CRMS demande « de poursuivre la réflexion sur le traitement des chemins et leur mise en valeur tout en conservant tout leur sens » et insiste sur « la conservation/restauration du point de vue originel dans l'angle nord-est du jardin afin d'exploiter de manière la plus optimale la diagonale du jardin en rétablissant le point focal à la fin de cette diagonale » ;

Considérant que « la nouvelle clôture entre les propriétés, sous la forme d'une grille ouvragée s'inspirant de la grille du mur de clôture à rue, provoquerait une séparation brutale entre la roseraie et le jardin arboré qui nie la transition douce, via le gazon, qui existe actuellement entre les deux parties du jardin ». Que de ce fait, la CRMS demande « de revoir cette séparation qui devrait être la plus discrète possible afin de garantir la lisibilité et la transparence des différentes parties du jardin » ;

Considérant que la CRMS « insiste sur le fait que la construction de deux niveaux en sous-sol sous le nouvel immeuble et la totalité du jardin non classé, à proximité directe de l'hôtel classé, comporte d'importants risques pour la stabilité du bien classé (tassements) », que « les aspects liés à la stabilité sont, par ailleurs, très peu documentés dans le dossier ». Que dès lors, la CRMS demande « de compléter cet aspect tout en tenant compte de ces remarques précédentes relatifs au parking souterrain » ;

Considérant que l'immeuble projeté dépasse et domine l'hôtel Danckaert dans des proportions excessives ; que son volume en hauteur et en largeur et son impact visuel sur l'ensemble du quartier en terme de raccord architectural avec le bâti existant et le monument classé est problématique ;

Considérant que le projet de construction présente une rupture de gabarit avec la maison moderniste rue de la mutualité et que cette rupture est de nature à en modifier sensiblement la perception et l'habitabilité ;

Considérant que les gabarits de la rue de la mutualité sont relativement homogènes et peu compatibles avec le projet en question ;

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 cette construction pourrait impliquer une reprise partielle en sous-œuvre des fondations de la maison classée Dewin et que le gabarit proposé est de nature à complexifier cette opération et augmenter les risques de dégradations de ce bien remarquable ;

Considérant que le projet place la rampe de parking monant aux deux niveaux en sous-sol juste à côté du monument classé et de sa porte d'entrée ce qui dévalorise la façade classée ;

Considérant que dans sa déclaration de politique régionale (DPR) le Gouvernement souhaite la création de nouveaux logements afin de répondre à l'essor démographique et que ce projet vise à répondre à cette demande du Gouvernement ;

Considérant cependant 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 dérogation au RCU en matière de gestion d'eau pluviale n'est pas justifiée, qu'aucun report rapport technique certifié conforme relatif à l'infiltration et au niveau de la nappe n'a été fournie;

Considérant que le gabarit de l'immeuble (développement de façade, profondeur et hauteur) l'importance des dérogations, l'effet d'écrasement sur le bâtiment classé ainsi que les constructions avoisinantes, la fermeture totale du front bâti et le non-respect de la typologie du quartier vont à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le choix des matériaux (enduit sur isolant, châssis en aluminium, ...) ne contribue pas à la mise en valeur de la ZICHÉE;

Considérant que la pertinence de la démolition de l'immeuble existant n'a pas été motivée ni documentée par le demandeur ;

Vu les 113 plaintes émises lors de l'enquête publique, l'avis de la CRMS émis en sa séance du 14/09/2016, l'impact du projet sur le Hôtel et le jardin classé, la rupture avec le contexte urbanistique du quartier en terme de profondeur, de hauteur et de typologie (toitures plates avec un traitement volumétrique en gradins), le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux;

AVIS : défavorable (unanime)

-NEANT-

AVIS MINORITAIRE

-NEANT-

Signature des membres

Commune de FOREST : Président	Direction de l'Urbanisme
Commune de FOREST	Direction des Monuments et Sites
Commune de FOREST	I.B.G.E.
S.D.R.B.	Secrétariat

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.