



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

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE

DIRECTION GENERALE  
Madame Bety Waknine  
Directrice Générale

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL  
Monsieur Thierry Wauters  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DMS : 2322-0058/02/2018-052PR (DMS) (corr. : *Stephane Duquesne, Eric Demelenne*)  
Réf. DU : 07/PFU/663421 (DU) (corr. : )  
Réf. CRMS : AA/ FRT20123\_667\_Meyerbeer35  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 21.01.2021.

**Objet : FOREST. Rue Meyerbeer, 35 / rue de la Mutualité. Propriété Danckaert.**

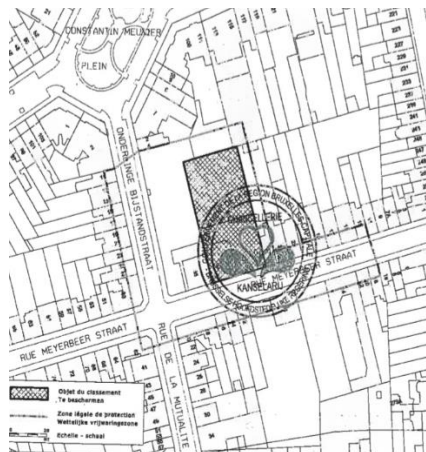
Démolir la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer, construire 30 logements répartis en 2 immeubles et 2 parking souterrains comportant 33 emplacements au total, abattre 21 arbres à haute tige, restaurer une partie du jardin de l'hôtel Danckaert classé par arrêté de classement du 07/07/2016 ■ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,  
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/12/2020, reçu le 22/12/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/01/2021.

**Étendue de la protection**

Sont classés comme monument la totalité de l'hôtel Danckaert et de son garage, ainsi qu'une partie de son jardin d'origine, sis 29-33 rue Meyerbeer à Forest par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7/07/2016. La partie du jardin située au droit du n° 35 rue Meyerbeer, incluant le mur de clôture du jardin qui se développe à gauche du n°35 jusqu'à l'angle avec la rue de la Mutualité et le long de la rue de la Mutualité, est quant à elle reprise dans la zone de protection de l'hôtel Danckaert et de sa partie du jardin classé.



Emprise de classement (extrait de l'arrêté)



Photo aérienne (brugis 2019)

1/6

## Historique et description du bien

La propriété sise 29-33 rue Meyerbeer a été conçue en 1922 par l'architecte Jean-Baptiste Dewin (1873-1948) à la demande de l'ingénieur Jean Danckaert, industriel et propriétaire d'une usine de production de machines-outils à Anderlecht. Il s'agit d'une grande propriété (3486m<sup>2</sup>) qui se développe rue Meyerbeer en trois séquences : à gauche une maison trois façades (n°31-33), un jardin (avec roseraie) derrière un mur de clôture, à droite un garage (n°29). Le grand jardin de plus de 30 ares s'étend à l'arrière et le long de la rue de la Mutualité, sur la parcelle de l'actuelle maison située au n°35 rue Meyerbeer, bâtie par Jean Danckaert pour son fils en 1951, et pour l'occasion divisée en deux parcelles. Une clôture recouverte de végétation délimite les deux propriétés; elle longe le sentier de promenade mitoyen aux deux propriétés, s'arrondissant au nord pour se raccorder au mur des fonds de parcelles de l'avenue Molière. La décoration intérieure de l'hôtel ainsi qu'une grande partie du mobilier est entièrement réalisée par la firme « De Coene Frères » de Courtrai (« salle à manger Danckaert » reprise sous cette appellation dans les archives de la firme). Une relation particulière s'établit entre certains thèmes décoratifs et des caractéristiques paysagères de la propriété (les cerises représentées sur des vitraux réfèrent très probablement au cerisier situé dans l'axe de vue du séjour (n°14 dans l'annexe 18bis : listing des arbres à abattre), les roses reprises en motifs marquetés sur les dressoirs de la salle à manger renverraient aux roses de la roseraie), soutenant l'œuvre d'art totale de Dewin à cet endroit. La maison est inoccupée depuis trois ans.



## Historique de la demande

Le bien a fait l'objet d'une précédente demande de permis introduite le 11/03/2016 pour la démolition du n°35 rue Meyerbeer et du mur de clôture du jardin qui se développe à gauche du n°35 jusqu'à l'angle avec la rue de la Mutualité et le long de la rue de la Mutualité, pour la construction de quatre immeubles comprenant 51 logements, une profession libérale et 67 emplacements pour voiture au sous-sol ainsi que pour la restauration de la partie classée du jardin.

La CRMS avait formulé, en séance du 14/09/2016, un avis conforme avec réserves quant aux travaux relatifs au jardin classé et un avis défavorable sur le projet de nouvelle construction en zone de protection. La Commission de concertation de la Commune de Forest a également rendu un avis défavorable, en date du 20/12/2016. La demande a été retirée le 14/11/2017.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite pour les travaux relatifs à la « démolition du n°35 de la rue Meyerbeer, la construction de 39 logements répartis en 2 immeubles avec un espace pour profession libérale et un parking souterrain de 41 places, l'abattage de 29 arbres à haute tige, la restauration du jardin d'une partie du jardin de l'hôtel Danckaert » (07/PFU/663421). La CRMS a rendu un avis défavorable en sa séance du 14/11/2018. La commission de concertation a également remis un avis défavorable le 26/03/2019.



Le demandeur a alors introduit des plans modifiés d'initiative en application de l'article 177/1 du CoBAT, en diminuant le nombre de logements et de parkings : « Démolir la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer, construire 30 logements répartis en 2 immeubles et 2 parking souterrain comportant 33 emplacements au total, abattre 21 arbres à haute tige, restaurer une partie du jardin de l'hôtel », qui font l'objet de la présente demande d'avis à la Commission royale des Monuments et des Sites.

### Analyse de la demande

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 ;
- accessibilité d'une partie du jardin au public

L'intégration du projet au quartier a été revue, de même que les gabarits, l'écriture architecturale et les matériaux proposés.



*Projet 2018*



*Projet 2021 : extraits du dossier*



Rue de la mutualité

*Projet 2018 extrait du dossier*



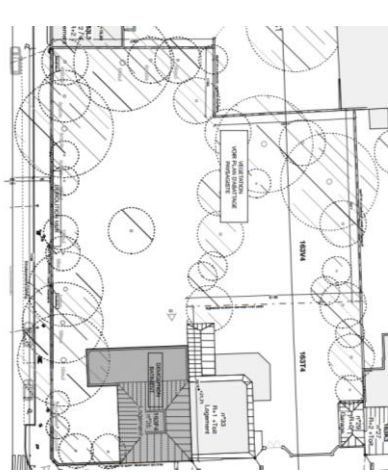
Rue Meyerbeer



*Projet 2021 extrait du dossier*



Le projet pour la zone du jardin hors classement (NB : partie proposée au classement par la CRMS en 2014) vise désormais un aménagement tenant compte du concept et du tracé paysager d'origine dans la continuité indissociable de la partie classée. Il inclut par ailleurs un élargissement de la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot côté rue de la Mutualité permettant aussi la conservation de 3 arbres à hautes tiges. La zone classée, connexe à la villa Danckaert, bien que faisant également partie intégrante du jardin originel et de la scénographie paysagère, reste cependant hors demande puisqu'il s'agit d'une autre propriété. Une grille basse (60 cm) en ferronnerie ouvragée est prévue entre les propriétés.



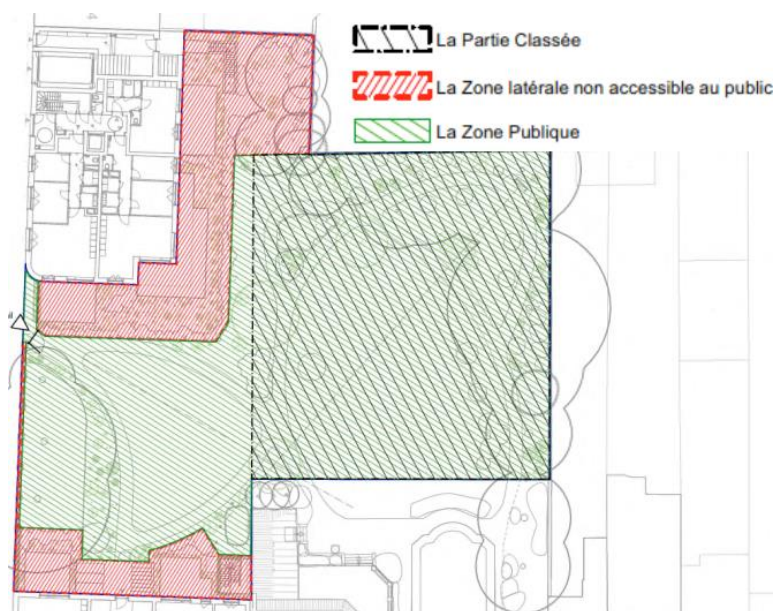
Situation existante



Projet 2018



Projet 2021 (extraits du dossier)



Une partie du parc serait désormais accessible aux riverains depuis la rue de la Mutualité (en vert ci-contre) (moyennant un engagement unilatéral et un respect de certaines conditions) tandis que les nouveaux appartements situés au rez-de-chaussée bénéficieraient d'un espace vert/jardin privé (en rouge ci-contre) isolés du parc par des systèmes de haies

*extrait du dossier*

**Avis** (l'avis est conforme sur les parties classées)

**Le projet s'est amélioré** sur le plan du projet immobilier, tant au niveau des implantations que des écritures architecturales des façades que de l'intégration à l'environnement du quartier. Le traitement de la percée visuelle côté rue de la Mutualité et la conservation d'une portion de mur de clôture et de 3 arbres à hautes tiges (deux tilleuls et un hêtre pourpre) le long de la rue de la Mutualité sont très appréciés, tout comme l'extension du concept paysager originel au niveau de la partie de jardin s'étendant du côté de la rue de la Mutualité. **Cette formule constitue une avancée importante dans la lecture du projet.**



**Le gabarit du nouvel immeuble, mitoyen à la villa Danckaert, demeure cependant hors échelle et très écrasant pour le bien classé et devrait être résolument revu à la baisse. La CRMS comprend cependant que l'angle puisse accueillir un immeuble plus haut, comme c'est le cas des 3 autres angles et ce qui est justifié dans une perspective de cohérence urbanistique. Elle recommande dès lors de réduire les 2 travées mitoyennes au bien classé de 2 niveaux au moins (comme dans le projet de 2018) et de maintenir un gabarit plus élevé sur l'angle. Par ailleurs, elle recommande de renoncer aux jardins privés et d'organiser les logements et/ou les affectations des rez-de-chaussée pour 'vivre' dans et avec le parc, et non introduire des jardins privés dans un parc.**



*Extraits du dossier*



De manière plus générale, **pour le projet du jardin, la CRMS félicite la haute qualité du dossier**, les méthodes d'approche et d'analyse (y compris pour l'expertise des arbres - méthode 'VTA', établissement de fiche détaillée, ...) et la pertinence et la qualité des interventions proposées pour un aménagement soucieux de valoriser le concept et le tracé paysager d'origine. Sur ce volet, la CRMS remet un **avis favorable assorti de conditions** listées ci-après.

Par contre, elle rend un **avis défavorable sur la mise en place d'une clôture et la matérialisation d'une limite de propriété** qui porterait préjudice à la valorisation et à l'unicité du jardin de la propriété originelle. Sans pouvoir conditionner son avis à l'extension de l'objet de la demande, **la CRMS insiste cependant sur la nécessaire mutualisation du jardin même s'il s'étend sur deux propriétés différentes (mise en copropriété ? servitude ? ...)** et espère une affectation future (publique ?) de l'hôtel Danckaert permettant de pérenniser et de valoriser un ensemble remarquable unique constitué, de manière indissociable, de la villa et de la totalité de son jardin.

Malgré le grand soin et la grande cohérence du projet de jardin, **la partie située sur la propriété voisine incluant l'hôtel Danckaert ne bénéficiera en effet pas des travaux de restauration, qui s'arrêteront à la limite des propriétés**, et donc parfois au milieu d'un chemin, ... **La CRMS espère que des projets communs et concertés entre propriétaires voisins permettront qu'il en soit autrement.** Dans tous les cas, elle refuse que l'on matérialise une clôture.

Liste des conditions (volet conforme) et réserves (volet non conforme) :

- Abattre le cerisier sous condition de replanter un cerisier (*Prunus avium*) de force 18/20 au moins transplanté trois fois et cultivé à grand écartement en motte grillagée. La CRMS souscrit en effet à l'abattage du cerisier existant pour les raisons sanitaires, mais demande sa replantation en fond de pelouse, celui-ci ayant un rapport direct avec les motifs décoratifs retrouvés sur certaines vitres des châssis de l'hôtel Danckaert ;

- Procéder au suivi annuel de l'état sanitaire de certains sujets (peuplier, tilleul,...) ;
- Soumettre un plan détaillé des plantations (massifs ornementaux dans l'esprit du jardin d'origine) en cours de chantier à l'approbation d'un membre de la DPC pour la partie classée et le choix de la palette végétale pour la partie en zone de protection ;
- Restaurer les chemins à l'identique sans modifier leur gabarit ;
- Soumettre préalablement à l'approbation de la DPC le choix du mobilier de jardin (banc, chaise, table,...);
- Etablir un plan de gestion de l'ensemble du jardin ;
- Préalablement au commencement du chantier, introduire une demande de permis en cas d'installations de chantier au sein du site classé (charroi, zone de stockage, protection des arbres,...) ;
- Associer la DPC dès le début des réunions préparatoires au commencement du chantier (démolition du bâtiment sis 35 rue Meyerbeer et construction des nouveaux bâtiments) ;
- Renoncer à la matérialisation d'une clôture entre propriétés ;
- réduire les 2 travées de droite du nouvel immeuble mitoyen au bien classé côté Meyerbeer de 2 niveaux au moins ;
- renoncer aux nouveaux jardins privés et organiser les logements et/ou les affectations des rez-de-chaussée pour vivre dans un parc.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à sduquesne@urban.brussels ; edemelenne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ;  
restauration@urban.brussels ; urban\_avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;  
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; npauwels@urban.brussels ; slagrilliere@urban.brussels