

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 19/04/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27071 Mixte

Monsieur Bart ELIAS IMMOGRADAS.A.

Rue de la Mutualité - Rue Meyerbeer 35

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 Danckaert classé par arrêté de classement du 07/07/2016.

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Bruxelles Mobilité

Administration en charge de la planification territoriale

Abstention

Etaients absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 09/02/2021 au 10/03/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 281 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 ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;

AVIS PARTAGÉ

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS Administration régionale en charge des monuments et sites, Administration régionale en charge de l'urbanisme et Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles

Environnement:

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone culturelle historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016, classant comme monument la totalité de l'hôtel Danckaert et une partie de son jardin sis rue Meyerbeer 29-33 à Forest ;

Attendu que 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.

Attendu que la demande permis d'urbanisme initiale visait à démolir la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer, construire 39 logements répartis en 2 immeubles avec un espace pour profession libérale et un parking souterrain de 41 places, abattre 29 arbres à haute tige, restaurer une partie du jardin de l'hôtel Danckaert ;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme modifiée vise à 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 Danckaert classé par arrêté de classement du 07/07/2016 ;

Procédures :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) Prescription générale
- 0.6 Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot
- 0.12 Modification totale ou partiellement d'un logement en zone d'habitation ;
- Prescriptions particulières Zone d'habitation :
- 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant
- COBAT Titre V Patrimoine
- Art 207 §1 al4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)
- RRU Art 153 §2 al2&3 Dérogation au RRU : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Titre I Caractéristiques des constructions et de leurs abords
- Art 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art 6 Toiture (hauteur)

Vu Le permis d'environnement n°655 244 octroyé le 05 avril 2019 au demandeur ; Que sur recours, le Collège d'environnement a refusé le permis en cause ; Qu'un recours a été introduit par le demandeur contre cette décision et est toujours pendant auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Que ce permis d'environnement correspond au projet initial tel que déposé en janvier 2018. Il autorise 41 emplacements de parcage ;

Qu'en fonction de l'issue de l'examen de la présente demande de permis d'urbanisme, il est précisé par le demandeur qu'une modification de la demande de permis d'environnement sera introduite ;

Vu l'avis du SIAMU du 14/07/2020 comportant des conditions ne nécessitant pas de modifications des plans ;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2021 au 10/03/2021 inclus, enquête pendant laquelle 200 réclamations ont été émises sur les motifs suivants :

- Manque d'information quant à la maison à démolir sise rue Meyerbeer 35, et sur la possibilité de sa rénovation ;
- Manque d'informations explicites quant au nombre de dérogations demandées, et minimisations de celles-ci ;
- non-respect de l'avis CRMS du 20/01/2021 : « *le gabarit de l'immeuble mitoyen à la villa Danckaert demeure hors d'échelle* » ;
- Projet à proximité directe de biens classés, nuisant à la perspective « *vers et depuis un bien classé* » ;
- Demande d'extension de classement du jardin sur la parcelle concernée en cours ;

- Mauvaise indication des hauteurs de corniche de la maison Dewin, sise rue Meyerbeer 33, et prise en compte d'acrotère de la lucarne plutôt que de la hauteur de corniche ;
- Volumétrie du bloc B s'étend au-dessus du mitoyen de la rue Meyerbeer 33, au-dessus de la cheminée de l'habitation ;
- Modifications insuffisantes du projet précédent qui a été refusé, en termes de gabarit et de volumétrie ;
- Référence aux gabarits anormalement haut des rues Meyerbeer pour justifier de la hauteur du projet et les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;
- Etroitesse des rues Meyerbeer et de la Mutualité ne pouvant justifier des hauteurs disproportionnées du projet ;
- Volumétrie du bloc B, en termes de gabarit et de terrasses, susceptible de nuire à l'ensoleillement et l'intimité de la maison sise rue de la Mutualité 4 ;
- Profondeur construite ne prenant pas en considération les surfaces de parking en sous-sol, amenant à un P/S erroné ;
- Imperméabilisation d'une surface importante, dans un environnement présentant une topographie importante et des problématiques de gestion des eaux actuellement ;
- Densité du projet trop importante dans un quartier présentant déjà de nombreux projets de nouveaux logements (avenue Jupiter, futur quartier des prisons de Saint-Gilles et Forest) ;
- Augmentation de circulation par le nombre de logement et de stationnement, engendrant des nuisances sonores et atmosphériques ;
- Créations de logements de haut-standing ne répondant pas à la demande de mixité sociale ;
- Manque de places dans les équipements scolaires à proximité ;
- Ascenseurs à voiture sans sas au droit de ceux-ci, engendrant des phénomènes de file dans un contexte de circulation automobile déjà congestionné ;
- Perte d'un élément de végétation et de biodiversité important dans un environnement qui est peu doté d'espaces verts publics à proximité, demande d'un espace vert public dans un quartier en déficit ;
- La problématique du réchauffement climatique doit être prise en compte dans l'évaluation d'un tel projet et de son impact sur ce réchauffement climatique ;
- Certains arbres proches des constructions ne survivront pas ;
- Mauvais entretien du jardin par le propriétaire ne pouvant justifier de l'abattage des arbres existants ;
- Conservation possible du cerisier nécessitant d'être étayé, élément de patrimoine ayant inspiré les vitraux de la maison d'habitation Dewin ;
- L'ouverture plus grande est la seule amélioration par rapport au projet précédent ;
- Les bâtiments sont monolithiques et banals ; Ni moderne ni contemporain ;
- Les jardins seraient accessibles aux riverains mais rien n'est acté à ce sujet ;
- Concernant le trafic automobile, le projet va empirer la saturation déjà présente tant en matière de trafic qu'en ce qui concerne le stationnement ;
- Les ascenseurs à voitures vont engendrer un temps d'attente qui nuira au trafic automobile ;
- Les ascenseurs à voiture sont dangereux pour les piétons ;
- Il n'y a pas assez de places pour les personnes à mobilité réduite ;
- Le local technique de l'ascenseur n'est pas représenté en toiture, le dossier est donc incomplet ;
- Les terrasses en surplomb dépassent de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin de gauche ;
- Les dérogations aux prescriptions 0.6 et 0.12 ne sont pas justifiées ;
- Le projet est trop dense et minimise les dérogations, il est en contradiction avec ce que préconise la Région ;
- Les perspectives sont mensongères ;
- La villa Dewin est écrasée par le projet ; Globalement, le projet ne dialogue pas avec le bien classé ;
- L'avis CRMS favorable impose des conditions impossibles à réaliser : notamment la réduction de 2 niveaux sur 2 travées et l'interdiction de séparer physiquement le jardin en 2 ;
- Le propriétaire de la villa Dewin n'est pas d'accord que son jardin soit accessible ;
- L'arrêté de classement aurait dû prendre en compte la totalité du jardin dont les aménagements sont cohérents sur l'entièreté du site ;
- La vue sera modifiée depuis et vers le jardin classé ;
- Le RI est lacunaire en ce qui concerne la faune et la flore ;
- Le projet est incohérent au regard de la politique globale de la Région de Bruxelles Capitale ;
- La hauteur des bâtiments engendre une perte de luminosité vers l'immeuble voisin situé rue de la mutualité ;

- La démolition de la maison n'est pas suffisamment justifiée ;

Situation existante :

Considérant que le bien se situe à l'angle de la rue de la Mutualité et la rue Meyerbeer 35 à Forest (parcelle 21383B0163/00V004) ;

Considérant qu'il est composé d'une construction à front de la rue Meyerbeer et d'un jardin arboré et paysager s'étendant jusqu'à l'angle de la rue de la Mutualité ;

Considérant que le bien est situé en zone de protection et en mitoyenneté directe du bien classé (maison et jardin Danckaert) ;

Considérant que le bien comprend un jardin faisant partie intégrante d'un ensemble paysager avec la parcelle voisine (jardin Dackaert), que la parcelle voisine uniquement est classée ;

Historique de la demande :

Attendu que le bien a fait l'objet d'une précédente demande de permis pour « Démolir une maison unifamiliale. Construire 4 immeubles comprenant 51 logements, une profession libérale et 67 places au sous-sol; Restaurer un jardin classé » (ref. DU 07/PFU/595483), introduite le 11/03/2016 et retirée le 14/11/2017 suite à l'avis défavorable du collège, que la CRMS avait rendu un avis favorable sous réserve lors de sa séance du 14/09/2016 ;

Attendu qu'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), que la CRMS a rendu un avis défavorable en sa séance du 14/11/2018, et que la commission de concertation a également remis un avis défavorable le 26/03/2019 ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS du 14/11/2018 ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/03/2019 ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 26/03/2019, le demandeur a introduit des plans modifiés d'initiative en application de l'article 177/1 du CoBAT, en diminuant l'emprise des immeubles ainsi que 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 » ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 13/01/2021 ;

Analyse de la demande

Description du projet

Attendu que la demande porte sur la démolition du n°35 de la rue Meyerbeer, la construction de deux immeubles, dont un situé à l'angle de la rue de la Mutualité et de la rue Meyerbeer, positionné en partie en lieu et place du bâtiment prévu à la démolition, contre le pignon de la villa classée "Danckaert" de l'architecte Dewin ;

Qu'un second immeuble situé rue de la Mutualité, sera adossé au bâtiment existant. Les deux nouveaux bâtiments seront séparés, et agrémentés par un jardin délimité côté rue de la Mutualité par un muret surélevé d'une grille en fer forgé ;

Attendu que la construction, composée de deux immeubles, totalisera un ensemble de 30 logements ;

Qu'au sous-sol de cet ensemble, on retrouve 33 emplacements de parking, l'accès se fera pour chaque immeuble via un ascenseur pour voitures côté rue Meyerbeer et rue de la Mutualité ;

Attendu que l'ensemble du projet reprend toute une série d'arbres à abattre ;

Que l'impact de l'ensemble de ces travaux touchant la limite du jardin classé « Danckaert » permettra une remise en valeur du jardin jointif à ce nouveau complexe ;

Contexte :

Attendu que l'ensemble des travaux prévus par rapport au projet initial en 2016, réévalué en 2018, et à nouveau adapté aujourd'hui a sensiblement été restreint, afin d'apporter une attention particulière quant à l'intégration du projet au quartier, au respect des gabarits environnants, à la qualité de l'architecture et aux matériaux proposés ;

Que de plus, la zone du jardin classé faisant partie de la parcelle du projet a fait l'objet d'une étude spécifique et vise un aménagement en adéquation avec les objectifs du classement ;

Qu'une étude préliminaire, un historique, un aménagement du jardin, une notice d'intention et la description des travaux sont joints à la présente demande, avec un inventaire détaillé des arbres, une étude détaillée portant sur le concept paysager d'origine avec le tracé retrouvé in situ et les caractéristiques des jardins anciens (utilisation de spécimens d'essences ou de variétés de plantes de jardins peu utilisées dans les aménagements de jardins contemporains) ont été inventoriés et seront mis en valeur ;

Le jardin :

Attendu que pour ce qui est du relevé mené sur les 35 arbres repris ou pas dans la zone classée, une expertise de mise à jour par le consultant (arbreconsult) a été menée ;

Que le document joint au dossier montre que la méthode choisie se base selon la méthode 'VTA' qui prend en compte l'observation depuis le sol en fonction des caractéristiques connues de l'essence, de la vitalité, des forces de croissance ainsi que des défauts visibles à l'œil au niveau du houppier, du tronc, du collet et du sol (empatement et racines) ;

Que jointes à cela, des mesures de hauteurs, circonférence du tronc et rayon moyen sont également effectuées, elles évaluent la valeur d'agrément des arbres, et seront utilisées si des investigations supplémentaires sont envisagées ou nécessaires ;

Que chaque arbre observé fait l'objet d'une fiche individuelle, avec les détails sur les méthodes présentées dans les annexes ;

Que cette méthode permet une vue d'ensemble sur la plupart des sujets de première grandeur situés en bordure de propriété, et tous ont déjà fait l'objet d'intervention de maintien ou de réduction de volume, surtout en bordure de propriété posant des problèmes de voisinage, où des tailles sévères ou de réduction sont constatées ;

Que leur distance de plantation entre 5 et 10 mètres provoque le déséquilibre de certains sujets dominés par d'autres.

Considérant que sur l'ensemble des 35 arbres, 21 sont demandés à l'abattage (20 hors site classé), et concernés par l'étude sanitaire, 10 sont situés dans la partie classée du jardin et repris comme suit sur le plan (document 002 avec date d'origine du 21/12/2017 et date indice du 15/06/2020 :

- N°5. Peuplier, circonférence de 2,50 m, ht 20m : Défaillance mécanique, agents pathogènes des racines, du collet, de la charpente et houppier. Faiblesse de l'état physiologique. Intervention de taille de rejets. Risque tolérable. A préserver et surveiller.
- N°6. Erable pourpre, circonférence de 1 m, ht 12m : Défaillance mécanique. Risque tolérable. A préserver et surveiller.
- N°7. Erable, circonférence de 1 ,85m, ht 15m : Défaillance mécanique. Risque tolérable. A préserver et surveiller.
- N°8. Tilleul, circonférence 1 ,05m, ht 10m : Défaillance mécanique. Risque tolérable. A préserver et surveiller.
- N°9. Peuplier, circonférence 2,81 m, ht 27m : Défaillance mécanique. Risque tolérable. A préserver et surveiller.
- N°10. Tilleul, circonférence 1,62m, ht 14m : Défaillance mécanique, agent pathogène du tronc (fissure/cavité). Risque tolérable. Intervention, taille de réduction, entretien de suivi.
- N°11. Peuplier circonférence 2,75m, ht 26m : Défaillance mécanique, agent pathogène de la charpente et houppier, faiblesse de l'état physiologique. Risque tolérable. Intervention d'accompagnement.
- N°12. Tilleul circonférence 1 ,25m, ht 13m : Conflit avec le tilleul d'en face. Risque acceptable.
- N°13. Tilleul, circonférence 0,85m, ht 12m : Risque acceptable.
- N°14. Cerisier circonférence 2,85m, ht 15m : Défaillance mécanique, agent pathogène du tronc (forte inclinaison du tronc, déséquilibre, plaie et nécrose sur charpentières), faiblesse de l'état physiologique. Risque inacceptable. Abattage et remplacement.

Considérant que l'abattage du cerisier est justifié pour des raisons sanitaires ;

Qu'il y a cependant lieu de prévoir 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 ;

Considérant que les autres sujets repris dans le rapport d'analyse feront l'objet d'un entretien important et d'un suivi annuel afin de maintenir une bonne gestion des lieux ;

Considérant que l'ensemble des arbres constitue la composition paysagère et la perception ressentie tant depuis la villa et le fond du jardin que depuis l'espace public à travers la grille ouvragée à front de la rue Meyerbeer ;

Considérant que l'ensemble des plantations haute tige est complétée par des massifs arbustifs caducs et persistants (taxus, buxus, prunus laurocerasus, aucuba), représentant un sous-étage très intéressant ;

Que ce choix de plantations au feuillage coloré était très en vogue dans les jardins de l'entre-deux guerres. Aujourd'hui cette palette en lisière se voit étouffée par sa densité et l'arrivée de divers rejets (sureau, symphorine, érable...) ;

Que des plantations inappropriées plantées sur la parcelle n°35 dues à la scission de la propriété en parcelles autonomes, déstructurent la composition initiale déjà brouillée par l'avancée des massifs et estompées par les plantations ;

Que la structure générale du jardin n'est plus lisible, elle n'existe d'ailleurs plus, la structure initiale est formalisée par le tracé des chemins comblés des massifs périphériques ;

Qu'afin de redéfinir en grande partie le tracé de ce jardin paysager classique constitué de sentiers souples variant les promenades enserrant une large pelouse centrale, avec en décroché une petite placette de repos aménagée en retrait afin d'y installer un banc profitant du meilleur ensoleillement et dégageant de la profondeur de champ offerte par la diagonale accentuée par la plantation en symétrie d'arbustes en isolés, les tracés initiaux du jardin classé sont restaurés dans leur totalité afin donc de redessiner le jardin avec la structure des circulations ;

Que l'ensemble est ponctué de mobilier inspiré des modèles fin XIXème ;

Considérant que le nettoyage des lisières, la suppression des rejets (érables, noisetiers, ...), des différentes souches, la suppression des tapis de lierre devenus trop envahissants permettra de retrouver le dessin initial et d'affirmer le caractère d'origine du jardin dans la partie classée ;

Qu'ici et là seront plantés quelques massifs arbustifs persistants dans l'esprit du jardin d'origine (ilex, aucuba marginé, ligustrum, buxus,...) afin d'évoquer simplement le lieu par une vue dégagée clarifiant sa lecture ;

Considérant que la restauration du sentier à l'identique sans modification du gabarit permet de respecter les caractéristiques originelles de ce jardin ;

Que les divers sondages réalisés ont permis de déterminer une série de couches déterminant la nature du revêtement du chemin (sable clair, terre rouge, brique pilée ...) ;

Considérant que le mobilier sera, quant à lui, posé à même le sol, ce qui permettra de le déplacer ou de le supprimer sans rien endommager ;

Considérant que la nouvelle disposition des deux immeubles permet un espace non construit côté rue de la Mutualité d'une longueur de 31 m contre 10 m dans le projet précédent ;

Que cet espace permet le maintien de trois arbres, deux tilleuls et un hêtre pourpre, ainsi que le maintien d'une partie du mur de clôture et des fondations et soubassements en pierre bleue afin de ne pas endommager les racines des arbres, et conserver en place le niveau de la terre ;

Qu'entre les pilastres, un muret sera construit et complété par des grilles permettant aux piétons de voir vers l'intérieur de l'îlot et son jardin ;

Que la jonction des cheminements dans la nouvelle partie s'inscrit dans le tracé du jardin existant avec le même type de revêtement et certaines pentes adaptées à l'accès des PMR ;

Que les abords des logements au rez-de-chaussée seront plantés dans l'esprit des plantations du jardin d'origine ;

Que cette proposition constitue une avancée importante dans la lecture du projet. Cette interprétation permet un échange plus cohérent entre la partie classée et le jardin privé, tant du point de vue paysager que dans son utilisation (ouvert aux futurs résidents et habitants du quartier), et adapté pour les PMR ;

Que cependant, il est regrettable que des terrasses soient construites le long des logements des rez-de-chaussée ;

Qu'il convient 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 ;

Considérant que la délimitation du jardin se dessine par une ferronnerie basse (max-0,60m de haut) constituée d'une grille composée d'une répétition de deux éléments en tube d'acier thermolaqué de section carrée (25*25mm) soudés (un élément de 125x70cm et un élément de 25x70 cm), le tout ancré dans des plots en béton à intervalle régulier qui préservent la transparence des vues depuis le trottoir de la villa Danckaert sur la profondeur totale du jardin ;

Que cette mise en place d'une clôture et la matérialisation d'une limite de propriété porte préjudice à la valorisation et à l'unicité du jardin de la propriété originelle et qu'il y a donc lieu de renoncer à cette clôture ;

Considérant que le demandeur propose de rendre accessible la majeure partie du jardin aux riverains ;

Que le dossier de demande de permis comprend un engagement unilatéral du demandeur, un projet de règlement de police au sujet de l'usage et de l'occupation de la zone rendue accessible ainsi qu'un plan de la délimitation de la partie accessible ;

Considérant qu'il est proposé que l'entretien de la partie accessible au public soit réalisé par la Commune ;

Considérant qu'il s'agit d'un engagement unilatéral de la part du demandeur et qu'aucun autre accord n'a été donné à ce stade ;

Que le caractère public du parc ne peut dès lors pas être pris en compte dans cette demande de permis d'urbanisme ;

Les immeubles

Considérant que le bâtiment rue de la Mutualité présente un gabarit de 4 niveaux et un sous-sol affecté en parking ;

Que ce bâtiment comporte 12 appartements (3 par niveaux) ;

Considérant que le bâtiment rue Meyerbeer s'étend jusqu'à l'angle de la rue de la Mutualité et présente un gabarit de 6 niveaux et deux sous-sol affecté en parking ;

Que ce bâtiment comporte 18 appartements (3 par niveaux) ;

Bâtiment A (rue de la Mutualité)

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les terrasses en façade arrière du côté gauche ne présentent pas un recul de 3m par rapport au voisin de gauche ;

Que ces terrasses engendrent une perte d'intimité vers celui-ci ;

Que pour ces raisons la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU n'est pas accordable pour ces terrasses ;

Qu'il y a donc lieu d'éloigner ces terrasses de manière à ce qu'elles s'alignent à la largeur de la baie des séjours ;

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que le volume y compris les terrasses sur l'angle de cet immeuble à trois façades dépassent de plus de 3m en profondeur le profil de l'immeuble voisin de gauche ;

Que ce dépassement en profondeur n'est pas acceptable vu la proximité du jardin classé ;

Que cette façade manque d'unicité du fait des nombreux redans et des terrasses en surplomb ; Qu'elle rompt avec la sobriété des façades avant ;

Que le caractère surplombant et ajouré des terrasses est trop invasif vis-à-vis du jardin classé ;

Que l'occupation de ces terrasses, notamment par le mobilier devrait être davantage dissimulé par exemple en prévoyant des terrasses plus intégrées au volume ;

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade avant est plus haute que le voisin de gauche ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le 3^e étage dépasse intégralement l'immeuble voisin de référence de gauche ;

Que cette hauteur est acceptable étant donné que le bâtiment s'inscrit dans une hauteur moyenne des gabarits de la rue, et s'intègre globalement au contexte environnant ;

Que cependant, ce dernier niveau, du fait de sa profondeur, engendre une perte d'ensoleillement vers le jardin ;

Que de plus, la façade arrière sur 4 niveaux, si elle n'est pas préjudiciable du côté de la rue est en revanche une rupture trop abrupte par rapport au jardin classé avec lequel l'immeuble est en vis-à-vis direct ;

Considérant de ce qui précède que la composition de l'immeuble doit être revue en façade arrière ;

Qu'il y a lieu de traiter la façade arrière en tenant plus compte de sa proximité avec le jardin classé ;

Que des terrasses doivent être maintenues mais doivent être mieux intégrées au volume ;

Qu'il y a donc lieu de limiter la profondeur du rez et des 1^{er} et 2^{ème} étages à maximum 3 mètres par rapport au profil de l'immeuble voisin de gauche ;

Qu'il y a lieu de réduire la profondeur du 3^{ème} étage à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (sans dépassement de 3 mètres) et de revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;

Qu'il y a lieu de privilégier l'aménagement de 2 logements sur la totalité de ce 3^e étage, et aménager cette terrasse sur la plateforme engendrée par la réduction de profondeur ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est autorisée à la condition de réduire la profondeur du 3^{ème} étage tel que décrit ci-dessus ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est refusée pour les raisons énoncées ci-dessus ;

Considérant que le bâtiment A comporte 12 appartements (3 logements par étage) ;

Considérant en ce qui concerne l'habitabilité des logements que le logement au rez du côté droit est quasi mono-orienté sur la rue, qu'il dispose de peu d'intimité ;

Qu'il y aurait lieu de prévoir une autre activité que du logement, par exemple une profession libérale ou un équipement en ce lieu ;

Considérant que les autres logements présentent des qualités d'habitabilité satisfaisantes et qu'ils bénéficient tous d'espaces extérieurs ;

Considérant que le local vélo présente une superficie réduite nécessitant un rangement sur deux niveaux ;

Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement de ce rez-de-chaussée, et de donner davantage d'espace aux locaux communs ;

Bâtiment B (à l'angle)

Considérant que l'immeuble d'angle déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles 5 (hauteur des façades) et 6 (hauteur de la toiture) du RRU en ce que les 3 derniers niveaux sont plus hauts que l'immeuble voisin de droite ;

Considérant cependant que cette hauteur correspond à la hauteur des autres immeubles d'angle, qu'elle se justifie donc d'un point de vue du contexte ;

Que de plus, ce choix de concentrer le gabarit plus haut à l'angle est motivé par la volonté d'une utilisation parcimonieuse du sol ;

Qu'en effet, cette construction en hauteur permet une ouverture importante entre les deux immeubles projetés, ce qui engendre une percée visuelle vers le jardin classé et le maintien de 3 arbres ;

Que l'immeuble situé rue Meyerbeer présente désormais un raccord franc et sans recul avec la Villa Danckaert ;

Que le mur mitoyen du projet en contact avec la villa Danckaert, est revêtu sur toute sa hauteur de briques de parements, et sert d'arrière-plan uniforme sur lequel la villa se détache clairement en arrivant depuis l'avenue Albert ;

Considérant ce qui précède que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont accordées en ce qui concerne l'immeuble d'angle ;

Considérant que le local vélo et sa couverture empiète sur la surface du jardin ce qui est regrettable étant donné l'attention particulière apportée par ailleurs à ce jardin et ces qualités patrimoniales ;

Considérant que le bâtiment B comporte 18 appartements (3 logements par étage) ;

Qu'ils disposent d'espaces extérieurs ;

Que les logements des étages présentent des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant cependant que la création de logements au rez-de-chaussée implique également la délimitation d'espace privatifs, terrasses et jardins, au droit de ceux-ci ;
Que le logement d'angle ne dispose pas d'espace extérieur, qu'il est entièrement orienté vers la rue et ne présente pas de ce fait un aménagement qualitatif ;
Qu'il y aurait lieu de prévoir une activité qui participe à l'animation de l'espace public et puisse bénéficier du jardin (commerce, équipement,...) ;
Qu'il y a lieu de privilégier une activité accessible au public à cet endroit ;
Qu'il y a lieu, dans le cadre du réaménagement du rez-de-chaussée, de prévoir un local vélos et poussettes plus vaste et confortable d'utilisation ;

Concernant les 2 immeubles :

Considérant que le projet implique la suppression d'un logement en zone d'habitat par la démolition de la villa à l'angle ;
Que cependant il en crée davantage, par la construction d'immeubles totalisant 30 logements ;
Qu'en ce sens il répond à la destination de la zone et à la continuité du logement et qu'il est conforme à la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que le projet, par son ampleur et la typologie des bâtiments, modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;
Que cependant il s'inspire du contexte bâti, notamment la hauteur des immeubles d'angles et les hauteurs moyennes de la rue de la mutualité ;
Que la hauteur du projet permet une occupation rationnelle du sol, ainsi que l'ouverture importante vers le jardin classé ;
Considérant que les façades, par les matériaux utilisés (briques claires, soubassements en pierre, encadrement des fenêtres en pierre, châssis métalliques thermolaqués de teinte gris-beige, garde-corps métalliques) et la composition sobre s'intègre au contexte architectural environnant ;
Qu'en ce sens il apporte une réponse acceptable à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, et est conforme à la prescription particulière à la zone d'habitat 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que le projet propose des toitures végétales extensives sur les toitures du bloc A et B ;
Considérant que la hauteur de l'acrotère permettrait d'aller vers une toiture semi-intensive capable de tamponner plus d'eau pluviale ;
Considérant qu'à l'exception des logements situés au rez-de-chaussée et orientés essentiellement ou principalement sur la voirie, les logements présentent des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;

Parkings :

Considérant que deux parkings sont prévus, le parking sous le bâtiment A comporte 13 emplacements, le parking sous le bâtiment B en comporte 20 répartis sur deux niveaux ;
Considérant que les parkings sont accessibles via 2 ascenseurs à voiture dont le fonctionnement est calibré afin de limiter l'attente en voirie ;
Considérant que les parkings sont correctement dimensionnés et comporte un nombre d'emplacement conforme au RRU ;
Considérant que le nombre d'emplacement pour personnes à mobilité réduite, à savoir 2, est conforme au RRU en cette matière ;
Considérant que tous les emplacements vélos cargos devront être séparés des emplacements voiture par des potelets ou une barrière métallique ;
Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser (le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
Considérant que les portes des caves devront s'ouvrir vers l'intérieur de la pièce ; (il y a conflit de porte presque à chaque fois) ;
Considérant que les emplacements vélos doivent être réorganiser aux rez-de-chaussée du fait des modifications d'affectations et réaménagements nécessaires décrits plus haut et du fait de la nécessité de supprimer le parking vélo dans la zone de cour et jardin ;

Incidences du projet :

Considérant qu'en matière de faune et flore, en dehors de la zone de bâtisses définie par le RRU, le projet prévoit l'entretien et la revitalisation du jardin ; Que les arbres abattus dans la zone de cour et jardin le sont pour des raisons sanitaires ; Que les autres arbres abattus le sont du fait qu'ils sont implantés sur ou à proximité de la zone constructible ;
Que le projet prévoit une large ouverture non bâtie à front de la rue de la mutualité qui permet le maintien du jardin et de 3 arbres à cet endroit ;

Que cette ouverture était prévue dans la précédente version du projet mais qu'elle est significativement plus large dans cette nouvelle version. Cette ouverture passe de 10 à 31 mètres ;

Que la prise en compte de la faune et de la flore a été correctement réalisée dans le projet ;

Considérant qu'en matière de traitement des eaux de pluies, il est précisé dans le rapport d'incidences qu'aucun dispositif de rétention (bassin d'orage) n'est prévu ; que deux essais ont été réalisés afin de tester l'infiltration du sol ; Que le rapport conclut que le sol est apte à l'infiltration d'eau ; Que par sécurité, le puits d'infiltration comprend un trop-plein qui dirige les eaux vers l'égout public de la rue de la Mutualité ;

Qu'il y a lieu d'améliorer le projet en cette matière en prévoyant des toitures semi-intensives capables de tamponner plus d'eau pluviale ;

Considérant que les citernes pour réutilisation ont été dimensionnées conformément au RRU (au minimum 33 litres/m² de toiture en projection horizontale - 25.000 litres/763 m²= 33 litres/m²) ;

Considérant qu'en matière de climat, la perte d'ensoleillement est à prévoir et inhérente à la construction d'immeubles sur un terrain non bâti ;

Que cette perte d'ensoleillement est amoindrie par le maintien d'une large zone non bâtie de 31 mètres le long de la rue de la mutualité ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'effet d'îlot de chaleur urbain, la revitalisation du jardin et le maintien d'une large zone non bâtie permet de limiter cet effet ;

Que toutefois il y a lieu de limiter la profondeur de l'immeuble B pour les raisons évoquées plus haut ;

Considérant qu'en matière de mobilité, le rapport d'incidences estime que l'augmentation du flux de circulation sera ressentie au maximum à l'heure de pointe du matin ;

Considérant que par rapport aux projets précédents, les entrées ont été dédoublées du fait qu'il y a à présent deux parking distincts ;

Que ce dédoublement diminue les nuisances notamment en matière d'attente des véhicules le long de la voirie ;

Considérant que les flux de circulation générés seront légèrement plus faibles que dans le projet précédent ; Que les flux estimés sont les suivants :

- Matin : 10 (12) evp/h à la sortie et 3 (4) evp/h à l'entrée à la pointe du matin.
- Après-midi : 5 (7) evp/h à l'entrée et 1 (2) evp/h à la sortie à la pointe de l'après-midi.

Considérant que ces flux sont peu importants ;

Que la principale attente aura lieu le matin à l'intérieur du parking ;

Considérant que le rapport d'incidence ne relève pas d'incidences majeures en matière de mobilité et de stationnement ;

Considérant qu'en matière de sol, environnement sonore, déchets, énergie, air, le rapport d'incidence ne relève pas d'incidence majeure ;

Conclusion :

Considérant que le projet remanié apporte des réponses convaincantes aux objections formulées sur les précédentes versions du projet ;

Que l'élargissement de la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot et du jardin classé de 31 mètres permet la conservation de 3 arbres le long de la rue de la Mutualité, ainsi qu'une partie du mur de clôture, qui constitue une réelle amélioration du projet ;

Que cet élargissement permet une vue qualitative depuis l'espace public vers le jardin classé ;

Considérant que l'immeuble situé rue Meyerbeer présente désormais un raccord franc et sans recul avec la Villa Danckaert ;

Que le mur mitoyen du projet en contact avec la villa Danckaert, est revêtu sur toute sa hauteur de briques de parements, et sert d'arrière-plan uniforme sur lequel la villa se détache clairement en arrivant depuis l'avenue Albert ;

Considérant que les nouveaux immeubles présentent une architecture sobre ;

Que l'expression et le gabarit des immeubles permettent désormais une bonne intégration du projet dans le contexte environnant ;

Considérant que le projet dans son remaniement respecte dans la partie classée le tracé historique du jardin et maintient toute une série d'arbres qui auparavant devaient être abattus ;

Qu'il y a lieu d'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) ;

Qu'il y aurait lieu également de 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, de soumettre préalablement à l'approbation de la DPC le choix du mobilier de jardin (banc, chaise, table,...);

Que préalablement au commencement du chantier, il est nécessaire d'introduire une demande de permis en cas d'installations de chantier au sein du site classé (charroi, zone de stockage, protection des arbres,...) ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS Administration régionale en charge des monuments et sites, Administration régionale en charge de l'urbanisme et Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles

Environnement:

Immeuble d'angle

- Consacrer le rez-de-chaussée à une activité accessible au public, qui participe à l'animation de l'espace public et puisse bénéficier du jardin, ce qui implique la suppression au minimum des 2 logements implantés à l'angle de ce rez-de-chaussée ;
- Supprimer le local vélo et sa couverture en façade arrière ;
- Prévoir un local vélos et poussettes plus vaste et confortable d'utilisation et intégré au sein du rez-de-chaussée

Immeuble rue de la mutualité

- Réduire la largeur des terrasses aux 1er et 2ème étages à l'arrière du côté gauche du fait de leur proximité avec les parcelles voisines ; Faire coïncider la largeur de ces terrasses avec la largeur des baies des séjours ;
- Limiter la profondeur du rez et des 1er et 2ème étages à maximum 3 mètres par rapport au profil de l'immeuble voisin de gauche ;
- Réduire la profondeur du 3ème étage à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (sans dépassement de 3 mètres) et revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;
- Privilégier l'aménagement de 2 logements sur la totalité de ce 3e étage, et aménager cette terrasse sur la plateforme engendrée par la réduction de profondeur ;
- Revoir l'esthétique de la façade arrière en attachant une attention particulière à cette façade étant donné sa proximité avec le jardin classé; mieux intégrer les terrasses au volume de manière à limiter le caractère invasif de ces terrasses en surplomb sur le jardin ; privilégier des terrasses en loggias ;
- Supprimer l'appartement au rez-de-chaussée avant et aménager une autre fonction telle qu'un équipement ou une profession libérale, ... ;
- Prévoir un local vélos et poussettes plus vaste et confortable d'utilisation ;

Pour les 2 immeubles :

- Tous les emplacements vélos cargos devront être séparés des emplacements voiture par des potelets ou une barrière métallique ;
- Le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et il y a lieu de les préciser (le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- Les portes des caves devront s'ouvrir vers l'intérieur de la pièce ; (il y a conflit de porte presque à chaque fois)
- Prévoir des toitures semi-intensives capables de tamponner plus d'eau pluviale ;

Jardin

- Renoncer aux nouveaux jardins privés et organiser les logements et/ou les affectations des rez-de-chaussée pour vivre dans un parc.
- Renoncer à la mise en place d'une clôture mitoyenne et la matérialisation d'une limite mitoyenne ;
- 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) ;

AVIS DEFAVORABLE COMMUNE DE FOREST :

Vu le report d'avis de la commission de concertation du 30 mars 2021 ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 26 mars 2019, à savoir :

« 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. al4 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. al2&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. al2 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 engendrées 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'ilot 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'ilot 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 agrément 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'arrête de classement, la zone exclue du classement sollicité 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

privilège 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 2743m², 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 ilots, 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'ilot 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 m² 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 m² chemins du jardin inclus) ; que la superficie imperméable projetée sera donc de 1.473 m², 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 m² 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 m³, une citerne de 40 m³ (destinée au nettoyage des communs) et la végétalisation de 482 m² 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 m² 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/ m², le solde (17 litres/ m² 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 40M² 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/débourbeur 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. »

Procédure

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;

Considérant que ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial et visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial;

Considérant que la demande modifiée vise à : *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 Danckaert classé par arrêté de classement du 07/07/2016.*

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 175/16 du CoBAT - Projets soumis à rapport d'incidences : 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- 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),
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

Considérant que lors de l'enquête publique des réactions ont été enregistrées, quelles portent principalement sur les aspects suivants :

- Evolution du projet
 - les remarques de la précédente commission de concertation ne sont pas prises en compte,
 - peu de changement et pas d'amélioration par rapport à la dernière version,
 - le bâtiment est encore plus haut que le projet précédent,
 - l'amélioration du projet par l'ouverture vers le bien classé,
 - les bonnes intentions de la demande modifiée mais insuffisantes,
- Volumes esthétique et gabarit
 - la faible qualité esthétique, architecturale du projet,
 - Impact négatif des terrasses arrières
 - Les terrasses offrent des vues intrusives sur les parcelles voisines
 - La demande impacte fortement le bien sis au n°4 du la rue de la Mutualité,
 - Les dérogation sont trop nombreuses et trop importantes
 - Il y a un dépassement de 9 m par rapport au bien classé, la dérogation trop importante double du mitoyen,
 - Pas de raccord harmonieux avec le bien classé,
 - La rupture de gabarit ne met pas en valeur le bien classé,
 - Les gabarits des immeubles pris en référence sont des exceptions,
 - La hauteur moyenne est de 4 étages,
 - Les constructions voisines ne sont pas anormalement basses,
 - Il n'y a plus aucun local technique en toiture,
 - La dérogation profondeur est trop importante d'autant plus que les terrasses du rez-de-chaussée sont en surplomb,
 - Certaines dérogations sont omise ou mal justifiées dans la demande,
 - L'octroi de la dérogation doit être exceptionnel ce qui n'est pas le cas ici,
 - L'impact très important pour les habitantes en face en terme de perte de luminosité,
 - Profondeur construite ne prenant pas en considération les surfaces de parking en sous-sol, amenant à un P/S erroné ;
- Patrimoine
 - Le projet nuit au jardin et à la villa classé,
 - La demande porte atteinte au patrimoine classé,
 - Le projet ne tiens pas compte de la zone de protection du bien classé,
 - Les règles de préservation du patrimoine doivent s'appliquer à tous,

- Avis favorable de la CRMS sur le projet étonnant mais défavorable sur l'immeuble d'angle gabarit hors d'échelle doit être réduit,
- Ne faudrait-il pas dialoguer avec le bien classé,
- La CRMS a émis des réserves sur le jardin classé au niveau de la clôture,
- L'avis CRMS remet en doute le projet,
- Demande d'extension de la protection patrimoniale du jardin n'a pas été prise en compte par la région,
- Jardin
 - L'ouverture du jardin au public est irréaliste compte tenu du statut des parcelles dont l'une est privative,
 - L'irréalisme de la conditions CRMS concernant la séparation des jardins,
 - Le nombre d'arbre à abattre est trop important, l'abattage des arbres nuit à la lutte contre les îlots de chaleur, va avoir un impact sur la qualité de l'air dans le quartier, aura un impact sur le climat, la pollution de l'air, la création d'îlot de chaleur, la sécheresse, les inondations, etc... Les abattages engendrent un risque pour les couloirs de vents,
 - La prescription 0.6 du PRAS n'est pas respectée, le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot, certains arbres sont abattus en intérieurs d'îlot, les travaux vont porter atteinte à la qualité du sol ;
 - Le non entretien du jardin depuis l'acquisition de la parcelle par le demandeur,
 - La restauration du jardin n'est pas une restauration car il n'est pas (encore) endommagé,
 - L'aspect climatique doit être prise en compte par l'urbanisme, dommage que le précédent avis n'en tienne pas compte,
 - Le projet est un exemple d'urbanisation démesuré, la demande prévoit un écocide
 - Le projet entame le maillage vert, la demande se trouve en est en zone de renforcement des espaces verts et il faut conserver les la faune et la flore dans ces zones,
 - Le confinement a démontré le besoin d'espace vert pour les quartiers d'autant plus pour les personnes à mobilité réduite, le jardin a été mis a disposition pour le quartier pendant le confinement et a prouvé le besoin en espace vert,
 - les arbres conservés risquent d'être supprimés lors du chantier, le projet porte atteinte à la vie des arbres notamment 14, 15, 16, 26, 27, 28 qui seront sans doute voués à disparaître, 26 arbres vont mourir à moyen terme,
 - Le projet porte atteinte à la biodiversité,
 - Le CBS passe de 43 à 47 selon le demandeur ce qui est dérisoire,
 - Le projet porte atteint au paysage, il faut le prendre en compte et le protéger comme le souligne le PRDD
 - Le quartier est en carence d'espace vert, le projet va accroître la carence actuelle,
- Eau
 - Impact négatif du parking sur la nappe phréatique,
 - Imperméabilisation du sol trop importante,
- Mobilité
 - l'accessibilité du parking problématique aux heures de pointes,
 - Nouvelle sortie du parking rue Meyerbeer sur le chemin de l'école toute proche,
 - Les parkings avec ascenseurs sont peu pratique et engendrent des problèmes de stationnement en voirie, d'autant plus en cas de panne,
 - Il n'y a pas de place PMR dans le parking,
 - Inquiétude pour la sécurité des piétons, la circulation étant déjà difficile d'autant plus dans un quartier avec de nombreuses écoles crèches et hôpital,
- Procédure
 - Manque d'informations explicites quant au nombre de dérogations demandées, et minimisations de celles-ci ;
 - Non-respect de l'avis CRMS du 20/01/2021 : « le gabarit de l'immeuble mitoyen à la villa Danckaert demeure hors d'échelle » ;
 - Projet à proximité directe de biens classés, nuisant à la perspective « vers et depuis un bien classé » ;
 - Demande d'extension de classement du jardin sur la parcelle concernée en cours ;
 - Mauvaise indication des hauteurs de corniche de la maison Dewin, sise rue Meyerbeer 33, et prise en compte d'acrotère de la lucarne plutôt que de la hauteur de corniche ;

- Le dossier présente des erreurs manifestes comme certaines 3D qui omettent une partie des bâtiments réduisant l'impact réel de la demande,
- Il s'agit d'une demande de permis mixte or le permis d'environnement est en recours, l'enquête publique est-elle bien valable ?
- Rapport d'incidences de 2020 n'est pas complet au niveau de la mobilité,
- Il y a des manquements dans le rapport d'incidences, il ne prend par exemple en compte les grands projets immobiliers, il est également lacunaire au niveau faune et flore, il minimise l'impact du projet sur le patrimoine et l'environnement,
- L'ombre du projet a un impact non négligeable sur le jardin cet aspect n'est pas pris en compte suffisamment dans le rapport d'incidences,
- On ne peut comparer l'ombre des arbres avec l'ombre des constructions
- Études d'ombres sont insuffisantes,
- Manque d'information quant à la maison à démolir sise rue Meyerbeer 35, et sur la possibilité de sa rénovation ;
- La démolition n'est pas justifiée dans la demande,
- IL faut réutiliser les biens existants plutôt que de reconstruire
- Mauvaise indication des hauteurs de corniche de la maison Dewin, sise rue Meyerbeer 33, et prise en compte d'acrotère de la lucarne plutôt que de la hauteur de corniche ;
- Mesures incorrectes des bâtiments existants voisins sont incorrectes et varient même par rapport à la demande précédente,
- Il n'y a pas d'accord avec le propriétaire voisin de la Villa Dewin concernant la séparation des jardins,
- la solution d'un petit grillage de séparation entre les jardins ne convient pas au propriétaire de la Villa Dewin,
- Problème de propriété privé du à la division de parcelle,
- Programme
 - Le quartier est déjà très dense (double de la moyenne régionale) il ne faut pas le densifier davantage,
 - Le projet est trop dense en terme de nombre de logement pour le quartier et la parcelle,
 - Pourquoi toujours densifier au nom du besoin de logement défi démographique au détriment des espaces verts et du patrimoine, il n'y a pas de boom démographique d'ici le bureau du plan, beaucoup de logements sont vides, Il n'y a pas besoin de logements supplémentaires de haut standing ce sont des logements abordables dont on a besoin,
 - Chantier
 - Pas de détails sur les mesures de protections des arbres pendant le chantier
 - Crainte des nuisances chantier,
 - Nuisance et sécurité du chantier,
- Divers
 - Le manque de concertations avec la commune et le voisinage,
 - Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux,
 - Le projet doit être refusé,
 - Le projet n'apporte rien pour le quartier,
 - Le projet va à l'encontre du PRDD et de la Déclaration de politique générale,
 - Le Projet est en déconnexion avec le contexte,
 - Les autorités ont un devoir de diligence et de prudence,
 - La région pourrait racheter le bien et le rendre public ;

Vu l'avis favorable sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 23/01/2021 et dont les conditions sont formulées comme suit :

*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.

Considérant qu'il convient de respecter l'avis de la CRMS, conforme sur les parties classées ;

Considérant cependant en ce qui concerne les parties non-classées, l'avis de la CRMS est non conforme ;

Considérant, à cet égard, qu'il convient de rappeler que, depuis sa création jusqu'à ce jour, le jardin, dans ses parties classée et non classée, est un tout unique et cohérent que les quelques modifications apportées n'ont pas entamé, comme l'atteste les vues de Bruciel (1935 à 2015)

Considérant que le jardin comprend une roseraie (côté Meyerbeer), un espace paysager de promenade dont les tracés forment un 8 jusqu'aux arbres à front de rue (Mutualité) et qu'il est cerné par une rangée dense d'arbres à haute tige et que dans son avis, du 21/01/2021, tout comme celui de 2018, la CRMS souligne le caractère « *remarquable unique constitué, de manière indissociable, de la villa et de la totalité de son jardin* ». Elle précisait, d'ailleurs, en 2018, d'ailleurs que la villa et son jardin sont "une œuvre totale de Dewin à cet endroit" et y ajoute que « [...] 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) (...)." Ce projet immobilier n'ayant pas d'incidence sur ce constat, cette partie de l'avis garde donc tout sa pertinence ;

Considérant que le Collège a sollicité l'inscription sur la liste du sauvegarde de l'ensemble du jardin d'origine ; Qu'aucune réponse n'a été donnée à ce jour ;

Considérant que le projet modifié 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+5 à l'angle de la rue de la Mutualité et de la rue
- Meyerbeer, mitoyen avec l'immeuble classé « Hôtel Danckaert » et construire un immeuble R+3 sur de la mutualité ;
- Construire deux niveaux de sous-sol pour un parking souterrain de 33 places ;
- Abattre 21 arbres à haute tige ;
- Restaurer une partie du jardin classé de l'hôtel Danckaert ;
- Supprimer le mur de clôture à l'alignement ;

Considérant que le bâtiment rue Meyerbeer s'étend jusqu'à l'angle de la rue de la Mutualité et présente un gabarit de 6 niveaux et deux sous-sol ;

Considérant que le bâtiment rue de la Mutualité présente un gabarit de 4 niveaux et un sous-sol ;

Démolition de la maison sise au n°35 de la rue Meyerbeer

Considérant que la parcelle du n°35, d'une superficie de 2743m², 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 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, sans démonstration de l'éventuelle impossibilité de procéder à une rénovation ;

Considérant, pourtant, que le maintien de ce bien permettrait de rencontrer les impératifs urbanistiques, tout en préservant l'intégrité du bien classé et la totalité du jardin ;

Implantation et gabarits

Immeuble d'angle (Bloc B)

Considérant que l'immeuble d'angle déroge à l'article 5 du RRU en ce que les 3 derniers niveaux sont plus hauts que l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la dérogation est trop importante ;

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 R+5 projeté « écrase » l'Hôtel Danckaert, classé au lieu de le mettre en valeur, et qu'il est hors échelle ;

Considérant, enfin, que la nouvelle construction marque une rupture de gabarit nette par rapport au bâtiment classé, engendrant, pour le surplus, un mur pignon au droit d'un bien classé, qui altère sa lisibilité et son esthétisme ; Qu'un mur pignon aveugle ne peut être considéré comme qualitatif ;

Considérant que, de par son gabarit important et son aspect monolithique sa rupture avec l'architecture travaillée du contexte environnant, le « Bloc B » entre en concurrence avec l'architecture du bien classé ;

Considérant que la scission de du projet en deux immeuble afin d' « ouvrir » les perspectives vers le jardin classé ne justifie en aucun cas une concentration du gabarit sur l'angle ;

Que pour ces raisons la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU ne peut être autorisée ;

Considérant par ailleurs que la commission de concertation avait déjà pointé en mars 2019 l'impact négatif pour le bien classé d'une rupture de gabarit ce que confirme l'avis de la CRMS dans son avis de 2021 ;

Immeuble rue de la mutualité (Bloc A)

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les terrasses en façade arrière du côté gauche ne présentent pas un recul de 3m par rapport au voisin de gauche ;

Que la dérogation n'a pas été sollicitée ;

Que ces terrasses engendrent une perte d'intimité vers celui-ci ;

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les terrasses sur l'angle du volume arrière dépassent de plus de 3m en profondeur le voisin de gauche ;

Qu'il s'agit d'un bâtiment 3 façades, que le dépassement de profondeur terrasses comprises est supérieur à 3m par rapport au voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement en profondeur n'est pas acceptable vu la proximité du jardin classé ; Que le bâtiment engendre une perte d'ensoleillement vers ce jardin qui nuit au développement de la flore et de manière générale à l'agrément de ce jardin ;

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade avant est plus haute que le voisin de gauche ;

Considérant que le bâtiment déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le 3e étage dépasse intégralement l'immeuble voisin de référence de gauche ;

Que ces deux dérogations sont trop impactantes pour le bâtiment voisin inscrit à l'inventaire ;

Que tout comme le Bloc B, le bâtiment ne s'intègre au contexte environnant de par son gabarit trop important et son expression architecturale peu intégrée au contexte bâti immédiat ;

Que ces dérogations engendrent une perte de luminosité et d'ensoleillement importante pour la parcelle voisine aggravée par l'orientation de la parcelle,

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, inscrit 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 la grande profondeur du Bloc B impliquant que sa façade arrière avec les grandes terrasses prévues vienne 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 les terrasses projetées offrent sur le bien classé des vues intrusives et une 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 l'expression architecturale, bien que présentant des matériaux de qualité, ne s'harmonise pas au contexte urbanistique et architectural environnant ;

Programme

Considérant que le projet implique la suppression d'un logement en zone d'habitat par la démolition de la villa à l'angle ;

Que cependant il en crée davantage, par la construction d'immeubles de logements ;

Qu'en ce sens il est conforme à la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant concernant le bâtiment rue Meyerbeer que la création de logements au rez-de-chaussée implique la délimitation d'espace privatifs, terrasses et jardins, au droit de ceux-ci ;

Que le logement au rez sur l'extrémité droite est quasi mono-orienté sur la rue, qu'il dispose de peu d'intimité;

Que le projet ne prévoit aucune mixité de fonction ;

Considérant que le local vélo présente une superficie réduite nécessitant un rangement sur deux niveaux ;

Considérant concernant le bâtiment d'angle que la création de logements au rez-de-chaussée implique également la délimitation d'espace privatifs, terrasses et jardins, au droit de ceux-ci ;

Que les logements sont fort proches du jardin classé, et bénéficient d'une grande visibilité depuis la rue ;

Que le logement d'angle ne dispose pas d'espace extérieur, qu'il est entièrement orienté vers la rue et ne présente pas de ce fait un aménagement qualitatif ;

Considérant que le local vélo présente une superficie réduite nécessitant un rangement sur deux niveaux ;

Jardin

Considérant que le projet nécessite l'abattage de 21 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 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 quasi-totalité des arbres situés derrière le mur de clôture côté rue de la Mutualité, soit 21 arbres, ce qui constitue une perte importante en terme de qualité de vie et de biodiversité pour le quartier et ses habitants ;

Considérant que dans la zone classée du jardin, 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 ;

Gestion de l'eau

Vu l'avis du service eau, à savoir :

Considérant que la superficie du site est de 2.743 m² et que, dans le contexte actuel, la part de pleine terre est de 90% ; que la superficie imperméable actuelle est de 280 m² et la superficie projetée de 774.3 m² ; que l'imperméabilisation du site induira une réduction de la quantité d'eau infiltrée dans le sol; que l'implantation des parkings augmentera en outre les surfaces imperméabilisées ;

Considérant la note complémentaire concernant la gestion des eaux pluviales du 15 juin 2020, basée sur les résultats du rapport géotechnique B56854 du 20 mars 2020 de SGS suite aux essais sur site du 13 mars 2020 ; que le rapport conclu que le sol est apte à l'infiltration d'eau ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, le demandeur n'envisage pas de tamponnement des eaux pluviales récoltées sur les surfaces imperméabilisées à hauteur de 50 litres par mètre carré de surface imperméable et propose la mise en œuvre des dispositifs suivants : un puits d'infiltration vertical (diamètre 1,20m, profondeur 5m) et deux citernes de récupération de 12,5 m³ dans le jardin et la végétalisation des toitures sur une superficie équivalente à 582 m² ; qu'il propose la stratégie suivante :

Les eaux pluviales récoltées sur les toitures vertes non accessibles dites extensives (bâtiment 1 toiture du R+3 et bâtiment 2 toiture du R+5) sont évacuées, récoltées, filtrées puis stockées dans une citerne en béton enterrée sous le jardin entre les deux bâtiments, pour être réutilisées pour l'arrosage des plantations, l'alimentation de robinets à disposition des terrasses des logements du rez-de-chaussée, ainsi que l'entretien des abords et des communs. La citerne de récupération des eaux pluviales est commune pour les deux bâtiments et est équipée d'un trop-plein reliée à une chambre de visite renvoyant l'eau vers le dispositif d'infiltration. En cas d'engorgement de celui-ci, ou afin de réaliser l'entretien, un trop plein de sécurité est également relié à l'égout public ;

Les parties des abords qui sont aménagées au-dessus de la dalle couvrant le sous-sol et dont l'emprise dépasse celle du bâtiment proprement dit présentent différents aménagements :

- B1. parties végétalisées considérées comme toitures vertes intensives et présentant une épaisseur de terre de 60cm : 162m² + 34m². La périphérie de ces zones sera équipée d'un drain dispersant afin de garantir l'absence de stagnation sur la dalle couvrant le sous-sol. L'eau de pluie de ces surfaces n'est pas récoltée, mais infiltrée en pleine terre.

- B2. parties équipées de terrasses pour les logements du rez-de-chaussée : 80,75 + 38,5m². Ces terrasses seront équipées d'avaloirs afin de récupérer l'eau de pluie (ou de nettoyage). En effet, cette eau ne peut être considérée comme propre (risque de déversement de produits par les occupants par exemple). Elle est évacuée via le réseau d'égout public en tant qu'eaux usées.

- B3. parties équipées de revêtements marchables pour les accès au bâtiment (local vélo par exemple). Extrêmement limitées, ces zones seront équipées de revêtements perméables et non égouttés. Elles font donc partie des toitures vertes intensives. L'eau s'infiltrera via la couche de terre.

Considérant que les citernes pour réutilisation ont été dimensionnées conformément au RRU (au minimum 33 litres/m² de toiture en projection horizontale - 25.000 litres/763 m²= 33 litres/m²) ; que l'eau sera utilisée pour l'entretien des communs et des abords, pour l'arrosage ainsi que pour des robinets à disposition des terrasses des logements situés au rez-de-chaussée; que le recours à l'eau de pluie pour alimenter les chasses des WC n'a pas été retenu car la superficie récoltante est trop faible par rapport au nombre d'occupant, la compacité des bâtiments étant relativement importante (bâtiments en hauteur) ; que l'arrosage n'est requis que d'avril à octobre ; que par conséquent les dispositifs ne répondent pas aux prescriptions, dont l'article 3.2., du R.C.U. en matière de gestion des eaux pluviales puisque l'eau collectée ne sera pas réutilisée de manière régulière à des fins domestiques ; Considérant l'implantation des citernes et du puits d'infiltration dans le jardin, entre les deux bâtiments ; qu'il serait préférable d'implanter les dispositifs de manière à réduire les superficies imperméables ; Considérant que les dispositifs d'infiltration verticaux, sont plus susceptibles de créer des affouillements, au vu de la concentration des flux ;

Considérant que la construction du parking sur deux niveaux en sous-sol aura un impact sur la nappe phréatique nécessitant un rabattement ;

Conclusion

Considérant que l'enquête publique a révélé une série de manquements et incomplétudes qui n'ont pas été résolus ;

Considérant que l'on peut conclure que la demande est toujours en rupture avec le contexte urbanistique du quartier et plus particulièrement avec les deux parcelles contiguës de haut intérêt patrimonial ; Que les immeubles ne s'intègrent pas à leur environnement et nuisent aux qualités du patrimoine tant naturel que bâti ;

Que les dérogations sont trop importantes et injustifiées ;

Que la demande ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux.

COMMUNE DE FOREST : AVIS DEFAVORABLE

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.