

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**Monsieur Th. WAUTERS, Directeur**  
**B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf. : 07/PFU/595483 (DU)  
CL/SD/FC 2322-0058/01/2016-171 PR (DMS)  
N/Réf. : JMB/FRT-2.123/s.592  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Concerne :** FOREST. Rue Meyerbeer, 35 (hôtel Danckaert) / rue de la Mutualité.  
Démolition du n° 35. construction d'un immeuble avec parking en sous-sol.  
restauration du jardin.  
**Avis conforme**  
*(Dossier traité par Mme Catherine Leclercq (DMS) et Mme Alexia Collet (DU)).*

En réponse à votre courrier du 5/09/2016 sous référence, reçue le 05/09/2016, la Commission Royale des Monuments et des Sites vous communique l'avis conforme favorable sous réserve émis en sa séance du 14/09/2016 sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

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

### **Contexte**

L'hôtel Danckaert a été conçue en 1922 par l'architecte Jean Baptiste Dewin à la demande de l'ingénieur Jean Danckaert, industriel et propriétaire d'une usine de production de machines-outils à Anderlecht. Il s'agit d'une grande propriété qui se développe rue Meyerbeer en trois séquences : à gauche une maison trois façades, au centre un jardin (roseraie) derrière un mur de clôture, à droite un garage. Un grand jardin de plus de 30 ares s'étendait à l'arrière et le long de la rue de la Mutualité, sur la parcelle de l'actuelle maison n° 35, construite pour le fils de Jean Danckaert en 1951. A cette occasion, la parcelle du jardin fut divisée en deux.

Il s'agit d'un jardin d'agrément, aménagé au début des années 1920. Il est de style « éclectique », représentatif de son époque de conception, mêlant une configuration plus régulière à proximité de l'hôtel pour l'asseoir, et plus irrégulière sur le reste de la parcelle. La roseraie au tracé classique, la promenade (boucle en forme de '8') et les massifs arbustifs persistants d'époque (buis, ifs d'Irlande) sont caractéristiques des jardins aménagés dans l'Entre-deux-guerres. Un vieux merisier constitue un point d'accroche dans le jardin, et fait écho aux cerises représentées sur les vitraux de l'hôtel Danckaert. Il faut constater que les plans d'origine du jardin n'ont pas été retrouvés, et son concepteur n'a pas été identifié.

Seule la partie du jardin située dans le prolongement de l'hôtel Danckaert fait l'objet d'une protection. La limite entre la partie classée et non classée coupe arbitrairement et sans motivation le tracé des chemins du jardin qui composent une sorte de boucle en forme de '8'.

La CRMS fait remarquer l'incohérence de la limite de classement du jardin. En effet, celui-ci a toujours constitué un ensemble cohérent depuis sa création jusqu'à aujourd'hui (voir Bruciel 1935-2015). La seule modification par rapport à l'origine du jardin de l'hôtel Danckaert consiste dans le potager qui a fait place à la maison n° 35 (1951). La portion de jardin qui reste attachée à l'hôtel classé est

maintenant réduite à environ un quart du jardin d'origine, à savoir la roseraie située à front de rue (et latéralement par rapport à l'hôtel).

## Projet

L'objectif des travaux de cette demande de permis d'urbanisme visent à

- I. démolir la maison du n° 35; construire 51 logements;
- II. restaurer le jardin classé.

I. D'une part, le projet consiste donc en la démolition du n° 35 rue Meyerbeer, du mur de clôture du jardin qui se développe à gauche du n° 35 jusqu'à l'angle avec la rue de la Mutualité et le long de la rue de la Mutualité, et la construction de 51 logements. La nouvelle construction condamne une grande partie du jardin, non classé mais d'origine, qui s'étend derrière et entre la maison à démolir (n° 35) et le mur de clôture du jardin. La CRMS est appelé à se prononcer en avis de principe sur ces aspects de la demande de permis d'urbanisme car situés dans la zone de protection de l'hôtel Danckaert classé.

### Description

-La démolition du n° 35 rue Meyerbeer concerne une maison unifamiliale, mitoyenne de l'hôtel Danckaert classé, en parfait état de conservation.

-Il est prévu de construire un ensemble de 51 logements, une profession libérale au rez-de-chaussée au croisement des rues Meyerbeer et Mutualité ainsi que deux niveaux en sous-sol comprenant 67 places de parking.

-Pour ce faire, de nombreux arbres et arbustes formant un massif arboré le long du mur de clôture du jardin devront être abattus.

-Les logements sont répartis en quatre immeubles avec chacun leur propre entrée, légèrement en retrait par rapport au plan de la rue de la Mutualité. Ces immeubles développent cinq étages sur l'angle et le long de la rue de la Mutualité avec un jeu de gabarits dégressifs vers l'hôtel Danckaert classé (R +1 + toiture) (rue Meyerbeer n° 29-33) et vers la maison (R + 2) située rue de la Mutualité n° 4.

-En élévation arrière, un jeu de niches est créé pour les terrasses.

-Les logements du rez-de-chaussée sont surélevés par rapport à la rue de la Mutualité (environ 70 cm); leurs sept terrasses privatives surélevées par rapport au jardin (entre 1 et 1,6 m) et reliées à celui-ci par des escaliers.

-Le nouvel immeuble est mitoyen à l'hôtel Danckaert, même si une bande étroite de terre a été maintenue entre la rampe du parking souterrain et le bien classé. Il faut également remarquer que le jardin commun aux différents résidents des étages de l'immeuble projeté n'est accessible que par ce passage qui longe la rampe de parking, c'est-à-dire par l'extérieur de l'immeuble.

-Les matériaux de façade proposés sont des parements en brique claire pour la majorité des volumes notamment du rez-de-chaussée au R + 3, des parements métalliques foncés pour les étages R + 4 et R + 5, des soubassements en pierre naturelle de teinte claire côté rue, des balcons en béton blanc architectonique, des ferronneries en acier thermolaqué de teinte foncé, des châssis en aluminium de teinte foncée et des toitures plates couvertes d'un système de végétalisation extensive.

II. D'autre part, le projet consiste en la restauration du jardin classé de l'hôtel Danckaert, au plus proche de sa structure et de son ambiance initiale. Il aura la fonction de jardin partagé à la disposition des futurs résidents de l'immeuble projeté. Une nouvelle grille est prévue pour séparer la partie du jardin classé dévolue à l'immeuble projeté et la partie du jardin classé qui reste attaché à l'hôtel Danckaert et qui se limite à la roseraie. Il est également prévu d'abattre quatre arbres, de débroussailler de manière sélective les massifs arbustifs et de restaurer la boucle de distribution principale. Il est important de préciser que la limite entre l'hôtel Danckaert et le terrain du futur immeuble ne serait que de deux mètres derrière les fenêtres arrière de l'hôtel. La CRMS est appelé à se prononcer en avis conforme sur cet aspect de la demande de permis d'urbanisme.

### Description

-Le projet prévoit d'abattre quatre arbres sur les 14 que compte le jardin classé, avec replantation de deux cerisiers. Un diagnostic a été effectué pour l'ensemble de la parcelle, et les conclusions générales sont qu'il s'agit pour la plupart d'arbres de grand développement (peupliers, hêtres, tilleuls) plantés en bordure de propriété, à une distance de plantation insuffisante entre eux (entre 5 et 10 mètres au lieu de 15 mètres) et ayant causé des problèmes de voisinage car ils ont fait l'objet de

tailles sévères ou de réduction. Certains arbres sont déséquilibrés, dominés par d'autres, présentant des faiblesses structurelles et/ou physiologiques. La demande d'abattage, pour la partie classée, concerne des arbres en mauvais état phytosanitaire : deux peupliers (n° 5 et 11), un tilleul (n° 12) et un cerisier (n° 14). Ce dernier possède une importance particulière car il est situé dans l'axe de vue du séjour de l'hôtel Danckaert, et que des cerises sont représentées sur les vitraux. Son état sanitaire est tel qu'il ne peut pas être maintenu.

-Les massifs arbustifs en place forment une lisière périphérique assez dense et datent essentiellement de l'époque de la villa, accompagnés d'une végétation plus récente plantée et spontanée. Certains sujets d'époque ont atteint des dimensions exceptionnelles. Il est prévu un débroussaillage sélectif visant à révéler le patrimoine arbustif d'origine.

-Le projet prévoit la restauration de la boucle de distribution principale par réutilisation des bordures existantes et remplacement des bordures disparues. Le choix du revêtement n'a pas encore été décidé car une analyse de l'IRPA doit être réalisée. La boucle secondaire, qui existait à l'origine mais aujourd'hui disparue, serait évoquée avec un revêtement doux naturel (mulch).

-Il est prévu d'implanter une grille ouvragée entre la limite de propriété actuelle de l'hôtel Danckaert et du jardin de la copropriété de l'immeuble projeté. Cette grille devrait permettre une transparence des vues et marquerait la séparation des usages. Il s'agirait d'une grille en fer forgé dont la modénature est inspirée de celle existante à front de la rue Meyerbeer, posée sur un soubassement en pierre bleue et d'hauteur identique (1,80 m).

-La limite de classement n'est pas matérialisée dans le site : les sentiers et plantations existantes se prolongent jusqu'au niveau de la dalle de parking et des sept terrasses privatives de l'immeuble projeté qui comportent des jardinières plantées en mitoyenneté. Le surplomb de la dalle et des terrasses par rapport au jardin (entre 1 et 1,6 m) est habillé de lierre. Des escaliers privatifs relient les terrasses au niveau de l'ancien jardin. Aucun sentier de raccord n'est prévu et une petite lisière arbustive devrait estomper les terrasses depuis le jardin.

## **Avis de la CRMS**

### **I. En avis de principe (zone de protection) : la CRMS émet un avis défavorable.**

Le projet appelle de nombreuses remarques concernant l'expression architecturale, l'emprise urbanistique, la stabilité et l'impact sur l'hôtel et le jardin classés.

Le gabarit du nouvel immeuble est problématique à plusieurs égards. Les vues vers le bien classé et à partir de celui-ci seront profondément altérées par le bouleversement des ordres de grandeur et des échelles. L'hôtel Danckaert, qui constitue aujourd'hui le principal événement de la rue Meyerbeer, sera entièrement supplantée par la masse écrasante du nouvel immeuble. Le gabarit est également exagéré par rapport aux caractéristiques urbanistiques de la rue de la Mutualité (R + 2 + T), en particulier par rapport à la largeur de la rue et la hauteur des immeubles situés en vis-à-vis. A cet égard, la référence aux bâtiments de la place Constantin Meunier ou avec les bâtiments d'angles n'est pas recevable pour la CRMS.

En outre, le gabarit proposé aura un impact considérable sur l'ensoleillement du jardin classé et la luminosité de l'hôtel classé. En effet, le manque d'ensoleillement pourrait mettre en péril la conservation de la partie classée du jardin, et de la roseraie, dans de bonnes conditions; la perception du soleil à travers les vitraux colorés, la lumière zénithale à travers le lanterneau, se reflétant dans les boiseries vernies et les marbres colorés, avaient été prévues et conçues par l'architecte Dewin dans sa conception architecturale.

La CRMS demande, dès lors, que l'angle soit moins monumentalisé et que le gabarit général soit revu à la baisse afin de garantir un degré de luminosité et d'ensoleillement favorable à une bonne lecture et à la bonne conservation des éléments patrimoniaux.

La CRMS demande également de revoir la palette chromatique de l'immeuble et conseille des teintes plus claires et plus uniformes.

Le traitement et l'affectation des rez-de-chaussée côté Meyerbeer, ainsi que l'emplacement de la porte de garage, à côté de l'hôtel Danckaert classé, ne mettent pas en valeur celui-ci. En outre, la construction de deux niveaux en sous-sol sous le nouvel immeuble et la totalité du jardin non classé, à proximité directe de l'hôtel classé, va exiger la réalisation de fouilles blindées et la reprise en sous-œuvre des fondations du mur mitoyen de l'hôtel Danckaert. Aucune coupe et aucun dessin ne documente ces travaux, or ils toucheront au système de stabilité du bien classé. La CRMS désapprouve cette option qui met en péril la bonne conservation du bien classé. Elle demande que la

rampe et l'entrée du parking souterrain soient déplacées vers la rue de la Mutualité (moins de trafic), mais pas rejetées contre la petite maison mitoyenne (n° 4) au projet.

Le raccord architectural du nouvel immeuble avec l'hôtel Danckaert doit être réétudié en détail. En effet, le gabarit du volume de raccord est réduit à R + 2 + toiture plate en façade rue Meyerbeer mais ce raccord peut être amélioré au niveau du deuxième étage par rapport au pignon qui caractérise la façade à rue de l'hôtel classé. La CRMS préconise un raccord au niveau de la corniche de l'hôtel classé.

Au niveau du rez-de-chaussée à rue, le raccord pose également question. L'entrée principale de l'hôtel classé sera jouxtée par l'accès aux niveaux de parking en sous-sol, comme vu précédemment, et par une remise pour les vélos et poussettes, formant de grands trous (5 m pour les voitures, 3 m pour les vélos) fermés par des grilles. Pourquoi pas un accès commun vélos / voitures? Les plans montrent combien cette promiscuité et ce hors d'échelle sont dévalorisants pour la façade de l'hôtel classé.

La dalle qui surmonte les deux niveaux de parking en sous-sol, qui sert d'assise aux sept terrasses des logements du rez-de-chaussée du nouvel immeuble, est surmonté par rapport au niveau du jardin classé, créant une rupture dans la pente naturelle du terrain et ayant un impact visuel négatif depuis et sur le bien classé.

Le nombre de places de parking est élevé, ce qui implique plus de nuisances pour le bien classé. La CRMS préconise de baisser le nombre d'emplacements de parking et de prévoir une dalle au niveau du sol, dans un souci de garantir la lecture de jardin de et à partir du jardin de l'hôtel Danckaert. Il existe des solutions pour améliorer l'interaction entre les terrasses et le jardin (par exemple cours anglaise).

La profondeur de l'immeuble projeté est importante (18 m jusqu'à la façade arrière, 22 m au rez-de-chaussée terrasses comprises). Étant donné que l'hôtel Danckaert est situé à proximité de l'angle des rues Meyerbeer / Mutualité, cette épaisseur rapproche excessivement la façade arrière de l'immeuble de la maison classée. Visuellement, la vue privilégiée (angle façade à rue et façade latérale) se détachera entièrement sur la façade arrière de l'immeuble dont le gabarit est plus de deux fois supérieur à celui de l'hôtel classé. Lorsque l'on découvrira l'hôtel Danckaert à partir de la rue Meyerbeer en venant de l'avenue Albert, c'est toute la façade arrière du nouvel immeuble de la rue de la Mutualité avec ses grandes terrasses qui se déploiera en arrière-plan de l'hôtel.

Le projet actuel ne permet aux habitants résidants aux étages d'accéder au jardin que par un passage qui longe la rampe d'accès aux niveaux en sous-sol, c'est-à-dire par l'espace public! La CRMS s'interroge sur la viabilité d'un tel fonctionnement. Elle partage l'avis que le manque d'utilisation dans une copropriété est souvent source d'abandon d'entretien. La CRMS demande de réétudier les plans afin de permettre un accès direct au jardin pour inciter les habitants à utiliser le jardin commun.

Du point de vue paysager, le projet provoque la perte d'un volume arboré important dans le quartier (tous les arbres derrière le mur de clôture sont abattus), sans parler de la perte d'une surface perméable importante. En outre, le jardin sera entièrement fermé; la transparence visuelle actuelle ne sera plus assurée, ce qui constitue un appauvrissement du tissu urbain.

## **II. En avis conforme (le jardin) : la CRMS émet un avis favorable sous réserve.**

Le jardin a été découpé en deux parties inégales; environ la moitié de sa superficie est amputée pour la réalisation du nouvel immeuble. La perte d'unité des différentes parties du jardin d'origine (configuration régulière à proximité de l'hôtel Danckaert, plus irrégulière et arborée sur le reste de la parcelle) sera irréversible. Un réseau hiérarchisé de promenades se développait à l'origine sur toute la superficie du jardin en tenant compte des vues diagonales et ce jusqu'aux limites de la parcelle. L'intervention prévue sur les chemins se limite au maintien anecdotique de ses traces; le système hiérarchisé des chemins perd sa fonctionnalité et son contenu : il n'est plus question d'une promenade continue. En outre, la boucle secondaire, qui a disparu, serait évoqué avec un revêtement doux naturel (mulch), ce qui ne garantit aucunement sa bonne conservation.

La CRMS demande de conserver et de restaurer le point de vue originel dans l'angle nord-est du jardin afin de continuer d'exploiter la diagonale du jardin. Elle demande également de revoir l'aménagement du jardin à proximité de la limite parcellaire ouest (avec la maison rue de la Mutualité n° 4).

La nouvelle clôture entre les propriétés, sous la forme d'une grille ouvragée s'inspirant de la grille du mur de clôture à rue, provoque une séparation brutale entre la roseraie et le jardin arboré.  
La CRMS demande que cette séparation soit la plus discrète possible afin de garantir la lisibilité et la transparence des différentes parties du jardin.

Pour ce qui est des abattages d'arbres, la CRMS approuve les abattages qui sont justifiés pour les arbres suivants : le peuplier n° 5 (armillaire), le n° 11 (état physiologique moyen, beaucoup de bois mort) et le cerisier n° 14 en mauvais état physiologique. Par contre, elle n'approuve pas l'abattage du tilleul n° 12 qui ne présente aucun défaut visible. La replantation de deux cerisiers en remplacement des arbres abattus est opportune : un sera replanté au plus proche de son implantation actuelle, tandis que l'autre est prévu à proximité de l'hôtel classé et de la séparation mitoyenne, permettant de filtrer les vues entre la loggia de l'hôtel et la pelouse centrale.

La CRMS approuve également le débroussaillage sélectif des massifs arbustifs

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués,

G. MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme C Leclercq  
- B.D.U.- D.U. : Mme A Collet