

2. FOREST (2.123)***

(totalité de la villa Danckaert et partie du jardin classées comme monument / La zone d'intervention comprend une partie du jardin classé et s'étend pour le reste dans la z.p. du bien protégé)

Rue Meyerbeer, 35 / rue de la Mutualité.

Démolition de la maison n° 35, construction d'un immeuble à appartements, réaménagement du jardin (classé).

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 05/09/16.

La Commission se prononce défavorablement sur le projet de nouvelle construction et rend un avis conforme favorable sous réserve sur l'aménagement du jardin classé.

L'avis conforme favorable sous réserve sur la partie relative à la restauration du jardin a été émis après vote : 10 membres ont voté pour un avis conforme favorable sous réserve, 3 membres pour un avis défavorable, 1 membre s'est abstenu.

Projet

La propriété Danckaert se compose actuellement de la villa classée ainsi que d'un vaste jardin dont une partie est également protégée. A côté de la villa, au n° 35, se situe une maison unifamiliale datant de 1951.

La demande de permis unique vise à :

- démolir la maison du n° 35 de la rue Meyerbeer et construire un immeuble de 51 logements ;
- restaurer une partie du jardin.

I. Construction d'un immeuble de logements

D'une part, le projet consiste 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 ainsi que la construction d'un nouvel immeuble de logements. La nouvelle construction condamne une grande partie du jardin, non classé mais d'origine, 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. Elle comprendrait un ensemble de 51 logements, un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée à l'angle des rues Meyerbeer et de la Mutualité ainsi que deux niveaux de parking en sous-sol.

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

Les logements seraient répartis en quatre entités avec chacune sa propre entrée, légèrement en retrait par rapport à l'alignement de la rue de la Mutualité. Le nouvel immeuble présenterait un gabarit de R+5 sur l'angle et le long de la rue de la Mutualité avec un jeu de gabarits dégressifs vers l'hôtel Danckaert classé du côté de la rue Meyerbeer, aux n°s 29-33) et vers la maison 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 seraient surélevés par rapport au niveau de la rue de la Mutualité (environ 70 cm) ; leurs sept terrasses privatives surélevées par rapport au niveau du jardin (entre 1 et 1,6 m) et reliées à celui-ci par des escaliers.

Le nouvel immeuble est mitoyen à l'hôtel Danckaert, à l'exception d'une bande étroite de terre maintenue entre une partie de la rampe du parking souterrain et le bien classé. A noter que le jardin commun aux résidents de l'immeuble projeté n'est accessible que par ce passage (un couloir étroit et couvert) qui longe la rampe de parking, c'est-à-dire par l'extérieur de l'immeuble (et ce pour 44 sur 51 logements).

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 foncée, des châssis en aluminium de teinte foncée et des toitures plates couvertes d'un système de végétalisation extensive.

II. Restauration de la partie classée du jardin

D'autre part, le projet consiste en la restauration du jardin classé de l'hôtel Danckaert. Il aura la fonction de jardin partagé à la disposition des futurs résidents de l'immeuble projeté. A noter que la limite entre l'hôtel Danckaert et le terrain du futur immeuble se situerait à seulement deux mètres des fenêtres arrière de l'hôtel.

Les plantations de l'ensemble de la parcelle ont fait l'objet d'un diagnostic. Celui-ci conclut au fait 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 (des cerises sont représentées sur les vitraux) mais 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. Le projet prévoit un débroussaillage sélectif visant à révéler le patrimoine arbustif d'origine.

La boucle de distribution principale serait restaurée en réutilisant les bordures existantes tout en les complétant là où elles ont disparu. Le choix du revêtement n'a pas encore été décidé car une analyse de l'IRPA doit encore être réalisée pour déterminer le revêtement d'origine. La boucle secondaire existant à l'origine mais disparue aujourd'hui, serait évoquée avec un revêtement doux naturel (mulch).

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 attachée à l'hôtel Danckaert et qui se limite à la roseraie. Cette grille devrait permettre une transparence des vues et marquerait la séparation des usages. Il s'agit d'une grille en fer forgé dont la modénature serait inspirée de celle existant à front de la rue Meyerbeer, posée sur un soubassement en pierre bleue et d'une hauteur identique (1,80 m).

La limite de classement ne serait pas matérialisée dans le site : les sentiers et plantations existants se prolongeraient 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) serait habillé de lierre. Des escaliers privatifs relierait les terrasses au niveau de l'ancien jardin. Aucun sentier de raccord n'est prévu et une petite lisière arbustive devrait atténuer la vue sur les terrasses depuis le jardin.

Avis de la CRMS

I. Projet de construction d'un nouvel immeuble de logement

La CRMS émet un avis défavorable sur le projet qui appelle de nombreuses remarques tant au niveau urbanistique qu'en ce qui concerne son impact sur la lisibilité de l'hôtel classé et de son jardin. L'expression architecturale du nouvel immeuble est peu convaincante ; la construction du nouvel immeuble risque, par ailleurs, de compromettre la stabilité de l'hôtel classé.

Au niveau urbanistique, le gabarit du nouvel immeuble est problématique à plusieurs égards. Les vues vers et depuis le bien classé seront profondément altérées par le nouvel immeuble qui bouleverserait les différents ordres de grandeur et les échelles. L'hôtel Danckaert sera « écrasé » par la masse du nouvel immeuble. Le gabarit est également exagéré et inadapté 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 à la hauteur des immeubles situés en vis-à-vis. A cet égard, la référence aux bâtiments de la place Constantin Meunier et aux bâtiments d'angle n'est pas pertinente.

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. *La disparition de cette masse de verdure dans la rue, et plus généralement dans le quartier, constituerait une perte importante en termes de qualité du tissu urbain et de l'espace public.* Elle conduirait également à un appauvrissement de l'environnement en terme de biodiversité.

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 aura des conséquences négatives sur le jardin et mettra en péril sa bonne conservation. L'ombrage créé par le nouveau bâtiment modifiera par ailleurs la perception architecturale de l'hôtel : la lumière du soleil ne pourra plus entrer dans la maison à travers les vitraux colorés ni la lumière zénithale à travers le lanterneau ; par ailleurs, les reflets de lumière dans les boiseries vernies et les marbres colorés, prévus et conçus par l'architecte Dewin dans sa conception architecturale, disparaîtraient.

Enfin, en raison de la grande profondeur de l'immeuble projeté (18 m jusqu'à la façade arrière, 22 m au rez-de-chaussée terrasses comprises), sa façade arrière se rapprochera excessivement de la façade arrière de la maison classée. Lorsque l'on découvrira l'hôtel Danckaert depuis 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. La manière selon laquelle l'hôtel classé se détacherait sur cette façade mérite une réflexion plus fine, misant sur une meilleure lisibilité de l'édifice classé par rapport à son arrière-plan.

La CRMS demande de revoir le projet, notamment pour ce qui concerne le gabarit du futur immeuble. Elle insiste pour *que le gabarit de l'angle soit fortement réduit de manière à ce que celui-ci ne dépasse plus l'hôtel Danckaert.* La présence actuelle de la masse de verdure du jardin Danckaert dans la rue de la Mutualité devrait également être prise en compte dans la révision du projet, car elle apporte une réelle plus-value en termes

urbanistiques et de qualité de l'espace public : comment intégrer (du moins partiellement) la présence d'un écran vert dans la rue ?

Du côté de la rue Meyerbeer, le projet devrait être revu sur plusieurs points afin de diminuer son impact sur la villa Danckaert.

D'abord, *le raccord architectural du nouvel immeuble avec l'hôtel Danckaert doit être amélioré*. La CRMS préconise de se raccorder au niveau de la corniche de l'hôtel classé. Au niveau du rez-de-chaussée à rue, le raccord entre le nouvel immeuble et le monument classé pose également question. L'entrée principale de l'hôtel classé serait, en effet, joutée par l'accès aux niveaux de parking en sous-sol et par une remise pour les vélos et poussettes, formant une grande surface vide dans la façade, fermée par des grilles, qui constituerait un élément hors d'échelle et totalement dévalorisant pour la façade de l'hôtel classé.

La Commission demande que la rampe et l'entrée du parking souterrain soient déplacées vers la rue de la Mutualité, sans cependant les rejeter contre la petite maison située au n°4, mitoyenne au projet. La CRMS préconise, en outre, de baisser le nombre d'emplacements de parking afin de diminuer les nuisances pour le bien classé mais également pour permettre de mieux raccorder le nouvel immeuble sur le jardin (cf. point II. du présent avis : raccord avec le jardin classé).

En ce qui concerne le fonctionnement du nouvel immeuble, on constate que le projet ne permettra aux habitants d'accéder au jardin que par un passage qui longe la rampe d'accès aux niveaux en sous-sol, c'est-à-dire en passant par l'espace public. La CRMS décourage ce type de fonctionnement qui hypothéquera l'usage et la viabilité du jardin classé. En effet, le manque d'utilisation dans une copropriété est souvent source d'abandon d'entretien. *Les plans doivent être réétudiés pour permettre un accès direct des habitants au jardin commun*. L'aménagement de sept terrasses privées (pour 52 logements) devrait, dans ce cadre, être réévalué car on aurait pu consacrer ces espaces au jardin commun également.

Enfin, en ce qui concerne l'expression architecturale, la CRMS estime que les matériaux et les couleurs proposés accentueront la rupture avec le tissu urbain existant. Elle demande de revoir cet aspect en faveur de teintes et de matériaux plus uniformes et moins prononcés misant sur la continuité dans la rue (plutôt que de miser sur le contraste).

II. Restauration du jardin classé et raccord avec les nouvelles constructions

La CRMS émet un avis conforme favorable sous réserve sur le projet. Les réserves portent sur différents aspects importants qui doivent être réétudiés et modifiés.

La restauration concerne la partie du jardin classé joutant le futur immeuble de logements dont la construction entraînera elle-même la disparition de la partie du jardin d'origine longeant la rue de la Mutualité. Le jardin d'origine présentait deux unités différentes : une roseraie classique à proximité de l'hôtel Danckaert et un jardin paysager, invitant à la promenade, présentant une configuration plus irrégulière et arborée sur le reste de la parcelle. Les deux entités se complètent parfaitement, sans délimitation entre elles. La conception du jardin et le tracé des chemins témoignent d'une très bonne maîtrise de l'espace disponible qu'on a très bien exploité (lignes dynamiques, exploitation de la diagonale pour prolonger visuellement l'espace, relation entre l'hôtel et son jardin, ...). Outre ses qualités intrinsèques, le jardin joue également un rôle important au niveau urbanistique comme masse de verdure contribuant à la qualité de l'espace public (cf. supra).

L'amputation d'une partie du jardin pour réaliser le projet de construction constituera une perte indéniable et irréversible au niveau de la qualité paysagère du jardin et de son unité originelle. A tout le moins, cette perte devra être compensée par des interventions misant sur la valorisation de ce qui reste.

- Interface entre le nouvel immeuble et le jardin protégé :

Le projet prévoit la création de sept terrasses privatives pour les logements du rez-de-chaussée joutant la partie classée du jardin. Ces terrasses se situeraient à un niveau supérieur par rapport à celui du jardin classé, créant une rupture très marquée dans la pente naturelle du terrain et une barrière physique entre le nouvel immeuble et le jardin classé. Les terrasses seraient délimitées par des bacs à plantes qui accentueraient davantage cette barrière. Les plantes grimpantes pour cacher le mur seraient absolument insuffisantes pour cacher la misère.

La CRMS ne peut souscrire à la présence de cette « barrière » qui constituerait l'interface avec le jardin classé et entamerait sa lisibilité et sa cohérence. *Elle demande de réétudier profondément la transition entre l'arrière du bâtiment et le jardin classé en misant sur la continuité, le respect du relief et la fluidité entre l'aménagement paysager existant et les abords arrière de l'immeuble*. L'aménagement du parking souterrain devrait être réétudié de manière à ce que le rez-de-chaussée de l'immeuble se trouve au même niveau que le jardin, si

nécessaire en supprimant un niveau de parking. La suppression des terrasses permettrait à son tour d'agrandir considérablement le jardin commun (et donc de maintenir une partie plus importante du jardin historique).

- 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 à un maintien anecdotique de leur empreinte. Le système hiérarchisé des chemins historiques perd ainsi sa fonctionnalité et son sens car les chemins buteraient contre un mur et ne s'intégreraient plus dans une promenade continue. La boucle secondaire dans l'angle nord-est serait maintenue mais couverte d'un revêtement doux naturel (mulch) qui ne garantit aucunement sa conservation sur le long terme.

La Commission demande, dès lors, *de poursuivre la réflexion sur le traitement des chemins et leur mise en valeur tout en conservant tout leur sens*. Elle insiste également sur *la conservation/restauration du point de vue originel dans l'angle nord-est du jardin afin d'exploiter de manière la plus optimale la diagonale du jardin en rétablissant le point focal à la fin de cette diagonale* (ne pas avancer le point focal par rapport à la villa). Le placement de mobilier ne trouve donc pas sa place à cet endroit.

- La nouvelle clôture qui est proposée pour délimiter les propriétés, à savoir un grille ouvragée s'inspirant de la grille du mur de clôture à rue, provoquerait une séparation brutale entre la roseraie et le jardin arboré qui nie la transition douce, via le gazon, qui existe actuellement entre les deux parties du jardin.

La CRMS demande de revoir cette séparation : celle-ci doit être la plus discrète possible et garantir la lisibilité et la transparence des différentes parties du jardin (éviter à tout prix des obstacles visuels et encombrants).

- Pour ce qui est des plantations, la CRMS approuve les abattages, justifiés, des 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 peut être admise : l'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 limite mitoyenne, permettant de filtrer les vues entre la loggia de l'hôtel et la pelouse centrale.

Le débroussaillage sélectif des massifs arbustifs ne suscite pas de remarques particulières.

Enfin, la CRMS insiste sur le fait que *la construction de deux niveaux en sous-sol sous le nouvel immeuble et la totalité du jardin non classé, à proximité directe de l'hôtel classé, présente d'importants risques pour la stabilité du bien classé (tassements)*, outre le fait que ce traitement du rez-de-chaussée est dévalorisant pour la villa classée. Les aspects liés à la stabilité sont, par ailleurs, très peu documentés dans le dossier et aucune coupe ou dessin ne documente ces travaux en détail. Dès lors, la CRMS demande de compléter cet aspect tout en tenant compte des remarques précédentes relatives au parking souterrain (niveau du rez-de-chaussée par rapport au jardin, déplacement de la rampe d'accès vers la rue de la Mutualité).