



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Réf. DMS : 2322-0058/02/2018-052PR (DMS) (corr. : *Stephane Duquesne, Eric Demelenne*)

Réf. DU : 07/PFU/663421 (DU) (corr. : *Amandine Even*)

Réf. CRMS : AA/JMB/FRT20123_629_Meyerbeer35

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

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

Demande de permis unique portant sur 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 de l'hôtel Danckaert ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 9/11/2018, reçu le 12/11/2018, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 14/11/2018.

Étendue de la protection

Sont classés comme monument la totalité de l'hôtel Danckaert et de son garage, ainsi qu'une partie de son jardin d'origine, sis 29-33 rue Meyerbeer à Forest par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7/07/2016.

La partie du jardin située au droit du n° 35 rue Meyerbeer, incluant le mur de clôture du jardin qui se développe à gauche du n°35 jusqu'à l'angle avec la rue de la Mutualité et le long de la rue de la Mutualité, est quant à elle reprise dans la zone de protection de l'hôtel Danckaert et de sa partie du jardin classé.

Historique et description du bien

La propriété sise 29-33 rue Meyerbeer a été conçue en 1922 par l'architecte Jean-Baptiste Dewin (1873-1948) à la demande de l'ingénieur Jean Danckaert, industriel et propriétaire d'une usine de production de machines-outils à Anderlecht. Il s'agit d'une grande propriété (3486m²) qui se développe rue Meyerbeer en trois séquences : à gauche une maison trois façades (n°31-33), un jardin (avec roseraie) derrière un mur de clôture, à droite un garage (n°29). Le grand jardin de plus de 30 ares s'étend à l'arrière et le long de la rue de la Mutualité, sur la parcelle de l'actuelle maison située au n°35 rue Meyerbeer, bâtie par Jean Danckaert pour son fils en 1951, et pour l'occasion divisée en deux parcelles. Une clôture recouverte de végétation délimite les deux propriétés; elle longe le sentier de promenade mitoyen aux deux propriétés, s'arrondissant au nord pour se raccorder au mur des fonds de parcelles de l'avenue Molière. La décoration intérieure de l'hôtel ainsi qu'une grande partie du mobilier est entièrement réalisée par la firme « De Coene Frères » de Courtrai (« salle à manger Danckaert » reprise sous cette appellation dans les archives de la firme). Une relation particulière s'établit entre certains thèmes décoratifs et des caractéristiques paysagères de la propriété (les cerises représentées sur des vitraux réfèrent très probablement au cerisier situé dans l'axe de vue du séjour (n°14 dans l'annexe 18bis : listing des arbres à abattre), les roses reprises en motifs marquetés sur les

1/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

dressoirs de la salle à manger renverraient aux roses de la roseraie), soutenant l'œuvre d'art totale de Dewin à cet endroit. La maison est inoccupée depuis trois ans.

Historique de la demande

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

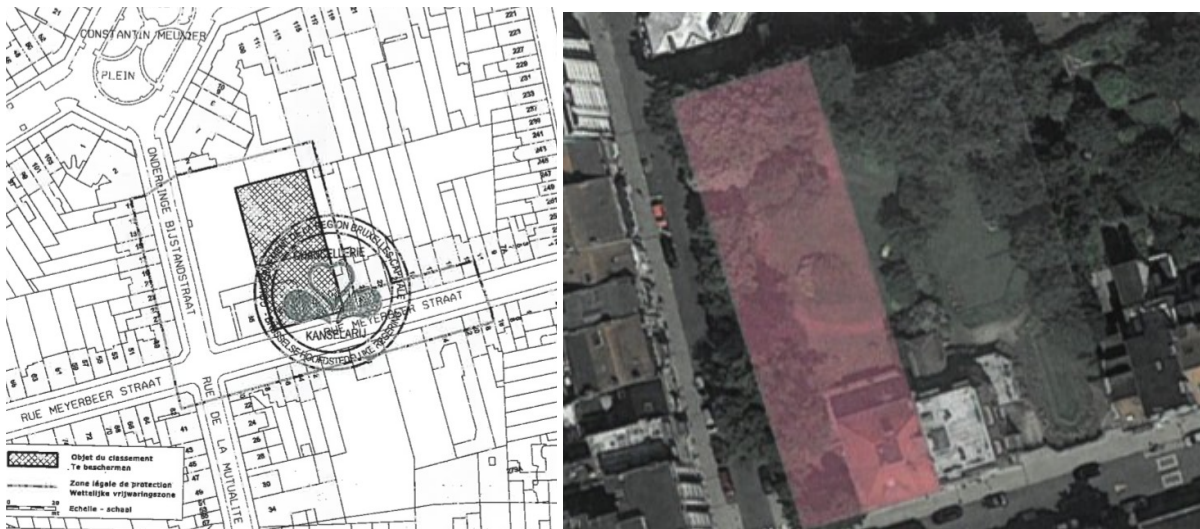
La CRMS avait formulé, en séance du 14/09/2016, un avis conforme avec réserves quant aux travaux relatifs au jardin classé et un avis défavorable sur le projet de nouvelle construction en zone de protection. La Commission de concertation de la Commune de Forest a également rendu un avis défavorable,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

Analyse de la demande

Le projet de la nouvelle construction a quelque peu été modifié, notamment par une diminution du nombre de logements. Il se compose maintenant de trois immeubles, comprenant 39 appartements, un local destiné à une profession libérale et 41 places de parking au sous-sol accessible via un ascenseur pour voitures côté rue Meyerbeer. Le gabarit des immeubles varie à présent de R+5 à l'angle des rues Meyerbeer et de la Mutualité, de R+3 dans la rue de la Mutualité et de R+2 rue Meyerbeer mitoyen à la villa Danckaert classée. Une ouverture est créée entre les deux immeubles rue de la Mutualité offrant une vue sur le jardin classé.

La partie classée du jardin, située au droit du n°29-33, serait restituée avec une mise en valeur des éléments encore présents aujourd'hui. Les appartements au niveau du jardin comportent chacun une terrasse privative, en surplomb du jardin existant d'environ 70cm.

Une expertise suivant la méthode 'VTA' a été réalisée sur 35 arbres pour évaluer la végétation existante à maintenir et celle destinée à être abattue. Tous les arbres (n° 17 à 40) et massifs arbustifs situés dans la zone surlignée de rouge disparaissent pour permettre la construction du projet. L'expertise précitée révèle le maintien d'une dizaine d'arbres (n°1 à 4, 6 à 9, 15 à 16) et l'abattage de 5 spécimens et de plusieurs massifs arbustifs, la plupart en bordure de propriété.



1. Emprise de classement (extrait de l'arrêté)
2. En surlignage rouge l'espace construit (cf. annexe 19 bis du dossier : *Etat des lieux, étude d'impact projet Meyerbeer*, 2014).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Avis (conforme sur les parties classées)

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.

brusky.brussels

Hôtel Danckaert 1930/35

28/11/2018



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'îlot 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 ». [...]

3/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

« 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 agrémente 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 (cf. photo ci-dessous) 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

4/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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.



Photo aérienne 2004 extraite de Eole sprl :
Jardin : étude préliminaire – Historique, 2017.



Eole sprl : *Document de synthèse 'patrimoine,*
plan SYN03 : Plan paysage, 2017.

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 privilégie 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.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
c.c. à BUP-DMS : M. S. Duquesne, M. E. Demelenne BUP-DU : Mme A. Even