



Villa Dewin et son jardin

Audition du Comité Meunier asbl en Commission du Développement
Territorial, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale

27 Septembre 2021



Comité Meunier représenté par Laure Mortiaux, Isabelle Quadens et Antoine Drzymala

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les députés,

Tout d'abord, nous vous remercions de nous recevoir aujourd'hui et de nous donner la possibilité de porter la voix de plus de 5000 signataires de notre pétition.

Nous représentons le comité du Quartier Meunier, qui regroupe les habitants autour de la place Constantin Meunier à Forest. Notre association, qui est active depuis une dizaine d'années, a pour but l'amélioration de la vie du quartier et, plus largement, d'un aménagement urbain qui inclut la protection du patrimoine et de l'environnement ainsi que la défense de la nature et des espaces verts.

Avant tout, nous sommes des citoyens qui, depuis 2014, nous mobilisons pour préserver l'Hôtel Danckaert ainsi que la totalité de son jardin, appelé aussi Villa Dewin, du nom de l'architecte Jean-Baptiste Dewin, figure importante du patrimoine forestois et bruxellois.

Rappelons le caractère exceptionnel de cette villa art déco datée de 1922, témoin remarquablement préservé de l'architecture de l'entre-deux-guerres. Elle dispose d'une décoration et d'un mobilier fixe en excellent état de conservation et se détache sur un magnifique fond arboré, qui la met en valeur. Elle s'ouvre à front de rue par une roseraie et un jardin dessiné. Aujourd'hui centenaire, ce jardin bordé d'une trentaine d'arbres à haute tige est évidemment le complément indispensable de la villa ; non seulement il constitue le cadre végétal mais il participe au paysage de ce quartier très densément bâti.

Pour ceux qui ne connaissent pas l'endroit, la villa Dewin est située dans le haut de Forest dans le quartier Molière-Longchamps, rue Meyerbeer, et son jardin d'origine d'environ 35 ares s'étend jusqu'à la rue de la Mutualité. Il s'agit d'un quartier avec une haute densité de population, puisque selon les données régionales, la densité moyenne y est de 18.600 habitants / km², soit à peu près le double de celle de la commune de Forest (8.900 h/ km²) et bien plus du double de la moyenne régionale. Le site se trouve par ailleurs à quelques rues des prisons de Forest/St Gilles, que la région prévoit dans un futur proche de densifier de manière significative (environ 1000 logements).

Ce site privé et partiellement classé fait depuis des années l'objet d'un projet de construction de la part d'un promoteur immobilier.

Un document illustré résumant l'historique du dossier vous a été transmis. Mais comme dans tous les projets dont l'histoire est longue et complexe, il est utile de revenir sur certains points de ce dossier, dossier qui a déjà fait l'objet de plusieurs interpellations au sein de votre commission, pour comprendre ce que l'on appelle désormais la saga Dewin. Et surtout comment en est-on arrivé à cette situation kafkaïenne qui dure depuis bientôt 7 ans ?

Même s'il peut paraître local à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, ce dossier est emblématique de questions importantes, relatives à la densification et au développement de la ville mais aussi à la protection du patrimoine et au respect des zones de protection, à la sauvegarde de la nature en ville et de la biodiversité (aspects qui dans ce dossier sont intimement liés). La Villa Dewin et son jardin sont devenus aujourd'hui un cas d'école, résultat d'une succession de décisions politiques inadéquates.

Pour rappel, en 2014, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) avait proposé le classement de la villa et de la totalité du jardin. A cette même époque, l'ensemble villa et jardin est racheté par un promoteur immobilier qui demande aussitôt une division cadastrale, séparant la villa et la roseraie du reste du jardin d'origine. Cette reparcellisation du terrain d'origine, actée au cadastre en janvier 2015, avait pour seul but de permettre une opération immobilière spéculative. En effet, une plus grande superficie de terrain en intérieur d'îlot permet une plus grande emprise au sol pour de nouvelles constructions. C'est bien cette reparcellisation, comme vous l'avez compris, qui est la première grande erreur de ce dossier. La villa amputée de la plus grande partie de son jardin est alors revendue à un tiers, qui la remet en vente, sans trouver d'aquéreur depuis toutes ces années. On peut s'étonner que la région ait laissé la demande de reparcellisation aboutir alors qu'elle avait pleinement conscience - au moment où cette demande a été faite - qu'elle devra dans un futur proche évaluer l'opportunité du classement. Il est difficile de ne pas l'interpréter comme l'anticipation d'une future demande de permis d'urbanisme.

En juillet 2015, ignorant l'avis de la CRMS, le Gouvernement de Bruxelles-Capitale entame l'ouverture de la procédure de classement pour la villa et une partie seulement du jardin, sans tenir compte de son tracé.

Peu de temps après, le promoteur revend à la société Immograda le grand terrain du 35 rue Meyerbeer.

Le classement est confirmé le 7 juillet 2016. Le Gouvernement a donc décidé de couper la poire en deux et de ne classer que la partie du jardin se situant dans le prolongement de la Villa. Cela permettait :

- d'une part, de contenter les défenseurs du patrimoine
- et d'autre part, de contenter la société qui veut construire sur la partie non classée du jardin qui inclut aussi la majorité de la zone de protection légale du bien classé.

Or, au lieu de contenter tout le monde, l'arbitrage politique a, en fait, mécontenté tout le monde, la mesure de protection prévue n'ayant pas eu les effets escomptés, au contraire. Au lieu de mettre en valeur le patrimoine classé, elle l'a mis en danger. D'une part, le site qui appartient désormais à 2 propriétaires est laissé à l'abandon ; d'autre part, sur base de cette décision arbitraire, 3 demandes de permis d'urbanisme ont été soumises à l'enquête publique depuis 2016 pour des projets qui altèreraient de manière irréversible l'intérêt du site. Ne pas suivre l'avis de la CRMS a donc été la deuxième erreur majeure de ce dossier.

Après deux demandes de permis refusées à l'unanimité en 2016 et 2019, la société Immograda a présenté cette année des plans modifiés, prévoyant toujours la démolition de la villa mitoyenne à la villa Dewin et la construction de 30 logements et 33 parking en sous-sol, dans la zone de protection du bien classé, entraînant l'abattage de 21 arbres à haute tige et par conséquent la destruction de l'ensemble paysager de ce jardin centenaire et de sa riche biodiversité. En effet, même revu pour la 3ème fois, le projet n'est toujours pas adapté au site et les raisons essentielles du refus des permis précédents subsistent : en plus de l'atteinte au patrimoine architectural et arboré, des dérogations importantes aux règlements urbanistiques sont toujours demandées, notamment en hauteur (avec un gabarit de 6 niveaux en mitoyenneté directe avec la Villa Dewin qui n'en compte que 2, créant ainsi un mur aveugle de plus de 9,20m sur laquelle est se détachera).

La Commission de concertation a remis cette fois-ci un avis partagé : avis défavorable pour la Commune de Forest et favorable sous conditions pour les autorités régionales. Certaines conditions sont justifiées mais d'autres, émises également par la CRMS sont quasiment irréalisables, vu la configuration cadastrale du site. Le Fonctionnaire délégué ne s'est pas encore prononcé jusqu'ici.

En 2018, le comité a réalisé une étude historique qui démontre l'intérêt patrimonial du jardin d'origine. Il réside dans sa superficie mais surtout dans sa composition d'ensemble, qui serait réduite à néant par toute construction envisagée sur la parcelle le long de la rue de la Mutualité.

Nous avons relevé des faits nouveaux comme l'attribution possible du jardin à Dewin lui-même, la conception d'art total, le tracé selon le rectangle d'Or, qui est complet et intact encore aujourd'hui et sa filiation avec l'école du Nouveau Jardin Pittoresque. Grâce à ces découvertes, nous avons déposé auprès d'Urban une demande d'extension de classement à la partie non classée du jardin. Cette demande, jugée irrecevable en 2019, pour des raisons procédurales, fait l'objet d'un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat, toujours pendant actuellement. A son tour, la Commune de Forest a introduit une demande d'inscription sur liste de sauvegarde, demande classée sans suite sans aucune justification.

En juillet dernier, le délais de 5 ans après l'arrêté de classement étant écoulé, une nouvelle demande d'extension du classement est déposée par le comité. L'accusé de réception de dossier complet nous a été communiqué il y a quelques jours, précisant que *«l'instruction d'une éventuelle demande de permis est suspendue à partir de la présente notification jusqu'à la notification de la décision du Gouvernement d'entamer ou non la procédure de classement »*.

Nous espérons évidemment que la Région répondra favorablement à cette demande et saisira ainsi l'occasion de réparer l'erreur initiale du classement partiel, pour sortir de cette situation inextricable.

Aujourd'hui, nous souhaitons attirer votre attention sur la nécessité de mieux protéger le patrimoine en RBC (qui, rappelons le, ne concerne qu'une partie infime du bâti), et de se pencher notamment : sur l'octroi des dérogations sans justifications claires (ce que l'on appelle communément *la culture de la dérogation* à Bruxelles) et sur la notion assez floue de zone de protection légale, sensée préserver les vues depuis et vers un bien classé.

Comment les citoyens pourraient-ils comprendre que l'on autorise la construction d'un immeuble de près de 22 m à côté d'une maison classée, en pleine zone de protection ? D'autant que les autres riverains qui se trouvent dans la zone de protection ont eux l'obligation légale de maintenir leur habitation en l'état. S'ils veulent ne fut-ce que changer leur châssis, il doivent le faire à l'identique, ce qui entraîne un coût significativement plus élevé. N'y aurait-il pas là 2 poids 2 mesures ?

Comment comprendre qu'une maison saine puisse être démolie et qu'une dérogation de plus de 6 m puisse être autorisée à côté d'un bien classé sans qu'elle n'altère la vue depuis et vers ce bien classé ?

En tenant compte du fait que le RRU et le PRAS vont être révisés, il nous paraît nécessaire que le travail législatif précise à cette occasion ces notions, et ce dans un sens qui protège mieux le patrimoine et l'environnement, afin de limiter les cas où l'intérêt collectif est trop facilement bafoué.

Après 3 enquêtes publiques, 4 pétitions, 2 recours administratifs, 2 demandes de classement, 120 articles de presse, et comme les milliers de signataires qui se sont exprimés, nous pensons qu'il est encore temps d'agir pour que le site de la Villa Dewin ne soit pas défiguré. Nous comptons fermement sur la région et notamment sur le secrétaire d'Etat Pascal Smet, en charge l'urbanisme mais également du patrimoine, pour qu'ils prennent la bonne décision en protégeant l'ensemble du jardin Dewin et en n'octroyant pas de permis à ce projet qui ne constituerait en rien une amélioration de la situation existante-que du contraire !

Si ce projet devait être autorisé, il ôterait toute confiance en l'autorité publique de la part citoyens qui défendent non pas des intérêts individuels mais des causes qui s'inscrivent très exactement dans les intentions affichées par la Région. Ne pas entendre la voix de milliers de citoyens qui se mobilisent depuis 7 ans contre ce projet serait une erreur supplémentaire.

De plus, à tous ceux qui disent que nous nous servons du patrimoine pour contrer un projet immobilier, nous répondons que c'est tout le contraire, ici c'est le projet immobilier qui contre le patrimoine.

En conclusion, le cas de figure qui nous intéresse ici, avec ses contradictions, ses erreurs, ses omissions plus ou moins calculées, est l'illustration d'un problème plus général qui traverse l'ensemble de l'exercice de la politique urbaine bruxelloise. Il vaut la peine que l'on s'y arrête un instant.

Je vous remercie pour votre attention et passe maintenant la parole à Isabelle Quadens pour développer l'aspect environnemental du site, les demandes formulées dans la pétition et qq's alternatives possibles pour ce lieu.

Laure Mortiaux

Venons-en, si vous le voulez bien, à la pétition proprement dite. Elle a été lancée par le Comité Meunier le 9 février 2021 dans le cadre de la dernière demande de permis d'urbanisme de la société Immograda. Elle appelle les autorités communales et régionales à refuser cette demande, à empêcher l'abattage des 21 arbres centenaires, et à sauvegarder et pérenniser l'ensemble du jardin Dewin. Cette pétition qui a récolté plus de 5000 signatures, a été remise au Secrétaire d'État Pascal Smet en date du 31 mars 2021.

Grâce aux explications de Laure, vous aurez compris les raisons patrimoniales évidentes qui nous ont motivés à lancer cette pétition. Mais il y a d'autres raisons, tout aussi importantes, qui touchent à la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Les riverains et le Comité se sont mobilisés depuis plus de 7 ans pour sauver la Villa, mais ils se sont aussi impliqués activement dans la préservation de son jardin qui était laissé sans entretien. Nous étions témoins de sa dégradation rapide et nous avons proposé au propriétaire de la Villa de restaurer et d'entretenir la roseraie. Ce qu'il a accepté. Nous l'entretenons d'ailleurs toujours aujourd'hui de manière bénévole.

Lors du premier confinement, nous avons aussi obtenu de ce même propriétaire l'autorisation d'ouvrir le jardin à plusieurs familles qui vivent en appartement avec de jeunes enfants.

Cette initiative a mis en lumière deux choses :

- Premièrement, l'absurdité de la situation liée à la division cadastrale. En effet, nous avons l'autorisation de laisser jouer les enfants dans la petite partie du jardin appartenant à la villa, mais pas dans son prolongement, parce qu'il appartient au promoteur. Or, puisque la CRMS interdit de couper en deux le jardin classé afin de préserver son homogénéité, il n'y a donc pas de clôture entre les deux propriétés. C'est d'ailleurs la raison principale qui fait fuir les éventuels acheteurs de la Villa.
- Deuxièmement, la confirmation de la nécessité absolue d'un jardin public dans ce quartier qui en est totalement dépourvu.

Rappelons ici que la Région, dans sa déclaration de politique générale, promet à tous les Bruxellois un parc public à moins de 10 min à pied de chez eux et que ce n'est pas le cas ici.

De par son importante superficie de presque 4000 m², cet ensemble exceptionnel relève de facto de l'intérêt public. Plutôt que d'être construit, il aurait vocation à être pérennisé et valorisé par les pouvoirs publics au profit des citoyens.

Il est prêt et il n'y a qu'à le rendre public pour que tous puissent en profiter.

Si la Région prenait la décision de préserver l'entièreté du jardin, ce serait donc pour elle une occasion unique de respecter ses engagements. De plus, elle rejoindrait ainsi la position de la CRMS qui, dans son avis du 13 janvier 2021, espère (je cite) « *une affectation future (publique ?) de l'hôtel Danckaert permettant de pérenniser et de valoriser un ensemble remarquable* »

unique constitué, de manière indissociable, de la villa et de la totalité de son jardin. » (fin de citation).

Il s'agit en effet d'un vaste jardin à la valeur biologique inestimable : il fait partie du maillage vert, son sol et sa végétation sont préservés depuis 100 ans et son volume vert actuel est de 30 000m³. A noter que la moitié de ce volume au moins serait perdue en cas de construction. De plus, l'ensemble forme un écosystème équilibré et précieux grâce à la richesse de sa biodiversité. Il constitue à l'évidence un poumon vert essentiel pour ce quartier densément peuplé et un îlot de fraîcheur indispensable lors des étés caniculaires qui, on le sait, risquent malheureusement de se multiplier à l'avenir. Il serait donc dramatique de le saccager. D'autant qu'une nouvelle perte écologique serait contraire aux finalités du Plan Régional de Développement Durable.

En matière de protection de l'environnement, il existe aujourd'hui des mesures qui permettent de protéger des arbres remarquables, des zones humides, des zones forestières, des zones vertes à haute valeur biologique, des parcs publics, et des jardins privés, au titre du patrimoine.

Pourtant, malgré ce cadre légal, les images satellites montrent que, rien qu'entre 2003 et 2015, Bruxelles a perdu 15% de ses espaces verts !

En raison, en particulier, de la crise climatique, cette perte est inacceptable. Le Bouwmeester abonde d'ailleurs dans ce sens en estimant qu'il faut inverser la tendance, parce que (je le cite) : *"Il y a 10 ans nous n'avions pas la conscience actuelle de la crise climatique. L'urgence est aujourd'hui devenue plus grande"*. Et il ajoute que *« le changement de la ville vers une plus grande résistance au stress climatique ne pourra plus venir de grands projets, puisque l'espace urbain ne le permet plus, mais bien de l'addition de nombreuses petites décisions en faveur de l'environnement »*. (fin de citation)

Ces décisions multiples et à échelle modeste ne se réaliseront que si elles entrent dans un cadre légal revu et adapté. Nous sommes persuadés que la crise climatique justifie que l'on offre aujourd'hui une protection nouvelle à des espaces verts, en particulier des ensembles arborés, qui n'entrent dans aucune des catégories de protection actuelles.

Vous aurez compris que notre demande d'extension de classement à la totalité du jardin n'est pas justifiée uniquement par son intérêt patrimonial évident. Nous soutenons qu'elle s'impose aussi pour des raisons environnementales tout aussi évidentes.

On nous a objecté qu'il s'agit d'un terrain privé et bâtissable. Certes, mais quand le promoteur a décidé d'acquérir le bien, il savait pertinemment que celui-ci faisait l'objet d'une procédure de classement. Il connaissait les contraintes urbanistiques légales liées à un bien classé et à sa zone de protection. Il est donc seul responsable de son choix et des conséquences qui en découlent.

On nous a objecté aussi qu'un classement complet aurait un coût élevé pour la Région si le propriétaire refusait d'assumer les charges subséquentes. Or, très récemment, dans une autre affaire, à Woluwé, la Région, bien conseillée cette fois, a réussi à renverser la jurisprudence qui lui était défavorable en matière d'expropriation suite à classement. Elle pourrait donc faire la même chose ici.

En conclusion, vous aurez compris que les décisions successives prises par les pouvoirs publics dans ce dossier, ont créé une situation absurde et problématique pour les citoyens. C'est la définition même de ce qu'on appelle une situation kafkaïenne. Les citoyens souhaitent une discussion sur l'avenir de ce lieu et ils ne manquent pas d'idées pour trouver des alternatives impliquant les pouvoirs publics et les habitants. De manière dynamique et participative.

Le seul moyen de sortir de cette situation est avant tout la recherche d'une solution qui permettrait la sauvegarde de la totalité du jardin et donc l'annulation de toute possibilité de construction sur sa superficie. En allant dans ce sens, la Région adopterait une position claire en faveur de la sauvegarde du patrimoine et de l'environnement dans l'intérêt de tous, position qui serait bien plus facile à justifier auprès de la population que si elle autorisait un projet privé qui ne bénéficierait qu'à quelques privilégiés. Elle laisserait détruire à jamais un jardin composé avec le plus grand soin et la seule possibilité de créer un espace vert public dans le quartier.

Pour toutes les raisons que nous venons d'exposer, le Comité Meunier vous demande de conseiller au Gouvernement régional d'agir en cohérence avec sa Déclaration de Politique Générale en matière de protection du Patrimoine et de l'Environnement, et d'appliquer à ce dossier les dispositions du PRDD, du Plan Nature et du Plan Climat qu'elle a publiés pour faire de Bruxelles une ville plus durable. Il vous demande également d'insister pour que la demande d'extension de classement soit acceptée et que le gouvernement prenne les décisions justes, de manière neutre et impartiale.

Je vous remercie de votre attention.

Isabelle Quadens



**Le patrimoine,
c'est notre histoire !**
www.notrehistoire.be



Comité du Quartier Meunier asbl - Forest

Contact : quartiermeunier@gmail.com - <http://www.notrehistoire.be>

Facebook : Constantin Meunier - Groupe Facebook : Forest – Quartier Meunier – Notre Histoire

Twitter : ClassementOui - Instagram : quartier.meunier