

**EVALUATION DE L'INTERET DU JARDIN ORIGINEL ET DES PLANTATIONS DE  
L'HÔTEL DANCKAERT, SIS RUE MEYERBEER 31-33 (FOREST)**

Auteur : Naets Jean-Christophe, Ingénieur des Eaux & Forêts, membre de la C.E.J.A. et de l'Abex,

Demandeur : Comité du quartier Meunier asbl, rue de la Mutualité 21 à 1190 Forest, représenté par Madame Françoise Debard,

But : Objectiver les valeurs des espaces arborés du jardin de l'Hôtel Danckaert, rue Meyerbeer 33 à 1190 Forest :

- dans le cadre du classement de l'hôtel et de ses abords ;
  - dans le cadre de l'enquête publique en cours : PU n° 26366 – PE n°07/9524 (1B) : construction de 51 logements / 1 parking de 67 places au sous-sol ; restauration du jardin classé à l'adresse Rue de la Mutualité/ Rue Meyerbeer 35.
- Ce projet devrait amputer de moitié l'ancien jardin de la villa édifiée par J.-B. Dewin.

**I. Relevés techniques et caractéristiques spécifiques du jardin et des arbres**

**Le jardin**

Cette partie importante de l'ensemble originel a été très peu étudiée jusqu'ici et, au vu du rapport de synthèse établi par la Direction des Monuments et des Sites, sa composition ne semble pas avoir été comprise. Il mériterait donc une étude plus approfondie.

Toutefois, certaines lignes de force doivent d'ores et déjà être prises en compte.

Les photos aériennes (Bruciel) documentant l'évolution du jardin entre 1930 et aujourd'hui montrent que le tracé d'origine est inchangé, mis à part le potager jadis situé à l'angle des rues Meyerbeer et de la Mutualité, qui a été partiellement bâti et incorporé au jardin préexistant par simple mymétisme.

La principale caractéristique de ce jardin est sa partition entre un vaste parterre géométrique, ouvert sur la rue Meyerbeer (la roseraie), et le large espace situé à l'arrière, organisé en L et clôturé à front de la rue de la Mutualité, abondamment planté d'arbres de haute tige.

Depuis l'origine, ce jardin est composé autour d'un tracé qui part de l'extrémité est 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 est lui-même sous-divisé 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.

Ces tracés originels ont subsisté intacts jusqu'à aujourd'hui (malgré les modifications du parcellaire) et on comprend mal ce qui a justifié la division de ce jardin en « partie à

classer » et « partie à ne pas classer » étant donné qu'il a toujours constitué un ensemble et que la limite totalement arbitraire opérée entre les deux passe exactement au milieu du tracé en 8 et du fer à cheval, réduisant à néant la composition originelle de l'ensemble.

En dehors du tracé du jardin qui a conservé tout son intérêt et qui serait totalement détruit par le projet immobilier en cours, l'intérêt et la valeur des arbres de haute tige constitue un autre point important du dilemme au vu de la plus value qu'ils donnent à l'ensemble et de la masse végétale qui serait directement ou indirectement supprimée par les constructions projetées.

## Les arbres

Afin d'évaluer l'intérêt des arbres, des photos ont été prises depuis l'extérieur du jardin concerné, l'accès aux arbres n'étant pas public.

Depuis la courette n° 4, Rue de la Mutualité et depuis la rue de la Mutualité, les distances entre les arbres ont été estimées. La vitalité des arbres (visibles) est objectivée.

Sont accessibles visuellement depuis la courette et depuis la rue de la Mutualité jusqu'à la rue Meyerbeer :

- Deux peupliers Robusta de grande envergure (30 m de hauteur) et en bonne santé.
- Courette : un tilleul, un érable et un tilleul argenté, en bonne santé ; la distance estimée entre le tilleul et l'érable est de 5 m ; l'érable est quelque peu coincé entre les tilleuls
- Mutualité (direction Meyerbeer) : érable, érable, érable argenté, érable, tilleul, tilleul, tilleul, hêtre rouge, tilleul, peuplier Robusta, peuplier d'Italie, peuplier d'Italie ; le deuxième érable a une partie de cime dépérissante.

Hormis les peupliers d'Italie, la hauteur moyenne de ces arbres dépasse les 20 m.

Les distances estimées entre ces arbres sont : Erable 6.5 m - Erable 6 m - Erable argenté 6 m - Erable 5 m - Tilleul 9 m - Tilleul 4 m - Tilleul 6.5 m - Hêtre 6 m - Tilleul 6.5 m - Peuplier Rob 25 m coin jardin rue Meyerbeer.

Ces arbres sont en bonne santé ; néanmoins, certains souffrent de concurrence entre eux et du fait qu'ils ont connu un élagage lourd, certains ayant été étêtés.

Sur base d'une photo Bruciel (1930-35) (annexe 1), on constate que les arbres visibles depuis les lieux publics font partie d'un « **fer-à-cheval** » arboré qui ceinture un jardin, conçu comme une entité unique à l'origine, faisant aujourd'hui partie de l'ensemble constitué par les jardins des habitations 33 et 35 rue Meyerbeer .

Ce fer-à-cheval est constitué de toutes parts (côté ouest, nord et est) d'arbres d'essences variées de grande dimension. Le but de cet ensemble était manifestement d'encadrer complètement l'hôtel de maître et son jardin par l'élément végétal, pour leur donner une véritable force et en faire une entité autonome par rapport au cadre urbain: le resserrement inhabituel de ces arbres entre eux et la présence de buissons et d'arbustes à feuilles non caduques, plantés en sous-étage corroborent cette idée, ainsi que le haut mur totalement fermé le long de la rue de la Mutualité.

La présence insolite de **peupliers Robusta et d'Italie** en cet endroit urbain témoigne de la recherche d'essence à croissance rapide. Ceci ne peut être compris que dans le même but, c.à.d. de masquer visuellement au plus vite certaines perspectives moins heureuses depuis le bâtiment principal et/ou depuis le jardin et assurer la cohérence de l'ensemble.

Les Robusta et les peupliers d'Italie présents à ces endroits ont très probablement été plantés après l'alignement primaire, pour renforcer le premier alignement.

Au vu de la distance entre les arbres et des tailles qu'ils ont subies, on peut conclure que les arbres visibles depuis l'extérieur ont **entre 70 et 80 ans** ; exception devant être faite pour les peupliers (cfr. supra)

Le coin des rues Mutualité et Meyerbeer était à l'origine un jardin potager (annexe 1).

Remarquons que cet endroit n'était donc pas entouré d'arbres côté rues (= côté sud et ouest, qui sont les côtés soleil) mais que le cordon arboré le ceinturait depuis l'intérieur, en l'excluant. Priorité a été donnée, lors du réaménagement de ce coin de rues, à la reconstitution d'un cordon arboré fermé : la replantation d'un alignement a été réalisée à l'extérieur et en continuité avec l'écran végétal existant.

## **II. Valeurs générales applicables à l'environnement urbain local et global**

L'ensemble formé par cette villa 3 façades remarquable, due à un des grands architectes belges du XXe siècle, et par le vaste jardin qui en constitue le complément, a été conservé dans son état d'origine – ce qui est en soi exceptionnel. Cet ensemble joue un rôle bénéfique sur l'environnement local et global tant du point de vue du confort de l'habitat, que de la biodiversité et de l'esthétique urbaine.

- Les arbres ont une fonction de purificateur d'air, en produisant de l'oxygène, en réduisant les gaz polluants et en captant en partie les particules fines en suspension dans l'air. Ils absorbent le bruit en partie et constituent une garantie de quiétude en intérieur d'îlot ;
- Les arbres et le jardin créent un microclimat confortable grâce à leurs propriétés adiabatiques : ils favorisent l'évaporation et régulent la température ambiante par temps chaud, en procurant de l'ombre et en diminuant la vitesse du vent. Il constituent une garantie contre la formation des îlots de chaleur en milieu urbain ;
- Depuis l'espace public, les grands arbres apportent un élément déterminant à la scénographie urbaine en prolongeant visuellement le schéma de l'avenue Molière. Ils constituent des volumes architecturaux imposants et changeants, souvent en mouvement, dont l'aspect variable au fil des saisons anime le paysage urbain ;
- Les grands arbres confèrent au jardin et à la villa leur véritable échelle et leur valeur d'ensemble. En isolant cette entité du contexte urbain, les alignements d'arbres garantissent sa cohérence et donnent une impression d'infini qui amplifie encore la composition spatiale. Ils préservent l'intimité de la Villa et le privacy ;
- Ils contribuent à l'équilibre physique et psychique : ils procurent un élément naturel indispensable en ville, invitant au ressourcement et au déstressement ;
- De par sa superficie et le volume végétal important qu'il représente, le jardin concerné fait partie intégrante du maillage vert de la Région : il maintient et promeut la biodiversité des

espèces animales et végétales. Les grands arbres ajoutent un enrichissement exceptionnel à cette dynamique ;

- Le volume vert concerné est de l'ordre de minimum 30.000 m<sup>3</sup> (pour un pourtour de 130 m, une largeur de 12 m et une hauteur de 20 m ) ; ce volume important dégage bien évidemment des leviers d'accroissement des valeurs reprises ci-dessus. A noter que le caractère non-public du jardin active les valeurs bio-écologiques liées au sol et au sous-sol et augmente donc ses caractéristiques et son volume utile ;
- La valeur d'agrément des plantations d'arbres et arbustes calculée sur base de la méthode retenue en Région wallonne devrait s'élever à plus de 250.000 euros : cette estimation très approximative est due notamment à la non-accessibilité du site arboré : les données nécessaires par arbre sont : son essence, sa circonférence, sa hauteur, le rayon de sa cime, sa condition et son type de plantation ;
- Il est à noter que la valeur de ces arbres et arbustes a augmenté depuis l'introduction de la demande de le classement qui est intervenu : les fonctions de protection et d'accompagnement de l'élément vert sont depuis lors reconnues et donc à prendre en considération.

### **III. Valeurs signalées par le rapport de synthèse de la Direction des Monuments et des Sites, mises en péril par un éventuel projet immobilier (annexe 2)**

(1) p. 2 : « *La demande de classement concerne la villa et son jardin d'origine* »

Commentaire : Le jardin d'origine s'étend bien jusque la rue de la Mutualité

(2) p. 4 : « *L'ancienne terrasse couverte – prévue pour se prémunir des vues directes et garantir l'intimité de cet espace extérieur ...* »

Commentaire : Des perspectives existent donc bien depuis la terrasse jusqu'aux arbres au minimum en bout de la rue de la Mutualité et certainement jusqu'à ceux formant le coin nord-ouest du jardin d'origine.

(3) p.12. « *photo : le jardin de la villa, vu depuis l'étage* »

Commentaire : Cette photo illustre le caractère d'ensemble du jardin d'origine, indissociablement attaché à l'hôtel, qui déborde largement la ligne de démarcation du classement (annexe 3).

(4) p.12. « *La partie arrière du jardin, se développant jusqu'à front de la rue de la Mutualité...* »

Commentaire : Le rideau d'arbres d'alignement situé le long de la rue de la Mutualité fait donc intrinsèquement partie du jardin d'origine : il en souligne la cohérence en l'isolant du tissu urbain.

- (5) p.14-15 : « *Le jardin est ceinturé d'un front arboré longeant la rue de la Mutualité, se prolongeant le long des fonds de parcelles de l'avenue Molière, ainsi que le long de la mitoyenneté avec le 27, rue Meyerbeer. Ces arbres d'essences variées (tilleuls, érables, peupliers et hêtres pourpres) constituent la toile de fond de la propriété, lui apportant une réelle intimité.* »

Commentaire : Ces arbres ceinturant l'ensemble sont de même essence et âge et ont la même fonction ; tout le pourtour est concerné.

- (6) p. 15 : « *Il est difficile de déterminer s'il s'agit des arbres d'origine : leurs circonférences relativement modestes (environ 2.5 m) laissent à penser que non, en raison de la croissance rapide des peupliers. Toutefois, l'analyse des photos aériennes ne révèle pas d'épisode de replantation. Leurs conditions de plantation (inter-distance faible, inférieure à 10 m) et les tailles subies pourraient avoir eu un impact sur leur croissance.* »

Commentaire : Il est clair qu'il s'agit des arbres d'origine (cf. p.2).

Un simple carottage sélectif pourrait le confirmer.

L'interdistance côté rue de la Mutualité est nettement inférieure à 10 m.

Quand bien même, il s'agit ici d'un écran vert vivant, ayant une fonction précise qui a été maintenue au fil des décennies (annexe 4 : photo de 1971). L'entretien normal de cette ceinture verte passe par des replantations - tout comme la réfection d'un monument.

A souligner donc la **fonction de la ceinture verte** autant que les arbres en tant que tels.

- (7) p. 15 : « *La présence de peupliers du Canada (ou hybride) en alignement dans un jardin de ville (assez vaste, certes) est relativement peu commune en raison du développement très important de cette essence.* »

Commentaire : Le choix de ces peupliers est basé exclusivement sur la volonté de garder la ceinture végétale fermée hermétiquement (visuellement parlant): leur développement volumineux et rapide est dès lors très recherché (cf. p.2). Par carottage, il devrait être démontré que ces peupliers sont plus jeunes que les autres arbres de la ceinture ; ils ont logiquement été plantés dans des trouées apparues naturellement ou par défection d'arbres dans l'alignement initial.

- (8) p.15 : « *La première modification est la disparition de la parcelle comprenant le potager...* »

Commentaire : Les photos (Bruciel) retracent bien l'exclusion de ce potager par la ceinture arborée (photo annexe 2 / 1930-35), puis la refermeture visuelle après réaménagement, accentuant la volonté de cadrage vert (annexe 5).

- (9) p. 15-16 : « *Les plantations arbustives ... sont en grande partie d'origine. Du côté ouest du jardin... la composition de plantation est identique ...* ».

Commentaire : Ceci corrobore également au niveau arbustif l'originalité de l'ensemble du jardin et son caractère indissociable.

(10) p.16 : « *photo : vue de la partie est du jardin depuis le deuxième étage. »*

Commentaire : On ne peut pas ne pas voir la partie ouest du jardin depuis le deuxième étage.

(11) p.19 : « *La manière très originale de développer la propriété le long de la rue et la présence du jardin offrant une vue sur les arbres et se déployant à front de rue (également la rue de la Mutualité) est caractéristique des maisons citadines... »* .

(12) p. 20 : *Le jardin. « Il s'agit d'un jardin « éclectique » de composition simple et soignée, typique de l'art des jardins du début de 20-ième siècle, en bon état de conservation. La roseraie au tracé classique, la promenade et les massifs arbustifs persistants d'époque (buis, ifs d'Irlande) sont caractéristiques des jardins aménagés dans l'Entre-deux guerre. .. La toile de fond arborée d'essences variées (tilleul, érables, peuplier du Canada ) permet de créer une intimité au jardin. La plus grande partie des plantations actuelles est d'origine, tout comme la forme du jardin, constituant un témoignage précieux de l'art des jardins de l'époque. »*

Commentaire : Sont repris dans ce chapitre :

- L'origine et l'originalité du jardin dans son ensemble ;
- La présence d'essences hautes tiges et arbustives d'origine sur l'ensemble du jardin ;
- L'intimité et la cohérence résultant de l'ensemble de la ceinture arborée d'origine ;
- Le besoin de maintenir de cet art de l'époque.

**Le jardin, tout comme la ceinture verte, sont ici repris comme des éléments remarquables et uniques.**

(13) p. 20 : « *La partie du jardin d'origine proposée au classement présente un grand intérêt en raison de sa relation avec la rue Meyerbeer, et de sa relation directe avec la villa, telle que prévue par Dewin : de nombreuses vues depuis celle-ci donnent sur un paysage dont la conception a été étudiée afin de lui offrir un cadre de verdure exceptionnel. Les arbustes d'origine au développement intéressant garantissent un sous-étage sempervirent, tandis que les grands feuillus dominant l'arrière-plan et sont visibles depuis la rue Meyerbeer.*

*La partie ouest du jardin n'est pas perçue depuis la villa : au rez-de-chaussée, la relation avec les pièces de vie est inexistante. La séparation des deux parcelles a perturbé la lisibilité du jardin dans son entièreté, et cette partie du jardin est isolée, fonctionnant de manière autonome.*

*Des plantations récentes ont renforcé ce caractère « indépendant » de cette partie du jardin qui revêt dès lors un intérêt moindre dans sa relation avec la villa remarquable. Il n'en reste pas moins un élément paysager intéressant dans ce quartier, avec ses grands arbres surplombant le mur de clôture de briques. »*

Commentaire : La partie d'origine du jardin proposée au classement ne se distingue en rien (par son intérêt) du restant du jardin promis à la destruction par le projet immobilier. Si la partie ouest n'est pas visible depuis le rez-de-chaussée de la maison, elle l'est bien depuis la terrasse, depuis l'articulation de celle-ci sur le jardin et depuis les étages. Il est indéniable que la force de ce jardin en fer-à-cheval, dont la forme est soulignée par les plantations qui le ceinturent, réside dans le maintien de l'ensemble. Dans un jardin amputé, on ne pourrait imaginer qu'un très pâle souvenir de l'effet recherché à l'époque.

Qui plus est, la construction prévue le long de la rue de la Mutualité, finirait par estomper complètement ce reliquat :

- tout abattage partiel d'un alignement d'arbres affaiblit la partie restante : le premier arbre se retrouvant subitement isolé pour moitié risque le dépérissement voire un déracinement ; un effet domino est possible et à craindre ;
- cette déstabilisation - ainsi créée, imposée par la coupe d'une partie du fer-à-cheval – sur le restant pourrait conduire à l'enlèvement total de celui-ci, e.a. pour des raisons de sécurité.
- les travaux de construction ne peuvent que nuire aux arbres restés en place par le dessèchement provoqué par l'aménagement des soubassements : deux niveaux de parkings sont prévus en sous-sol.
- les vibrations du chantier autant que le stationnement d'engins lourds à proximité du système racinaire des arbres auront des répercussions néfastes sur leur bonne conservation.
- Il en va de même des effets dus au compactage du sol dans la zone racinaire : ses sols (vierges) non-accessibles ne connaissent pas l'environnement urbain classique en la matière ; ils sont pour le moment légers, perméables et en relation naturelle avec les arbres qu'ils entourent. La non-adaptabilité des racines à ce nouvel environnement brutalement imposé sera la règle.
- on compte 1,5 x le rayon de la projection de la couronne comme zone à préserver totalement, y compris en piétonnier.
- l'âge des arbres du jardin ne joue pas en leur faveur.

(14) p.24 : « Cette demande vise à préserver un bien exceptionnel en matière d'architecture et son cadre paysager environnant. Le classement du jardin situé dans l'axe des vues de la maison permet de maintenir le lien intime qui les unit. »

Commentaire : L'axe des vues depuis les étages, dépasse les limites du classement. La seule perspective qui subsistera depuis l'Hôtel Danckaert, après construction le long de la rue de la Mutualité, sera un boyau sombre bordé à gauche par l'immeuble prévu et à droite par une rangée d'arbres dont le sens originel sera perdu. Entre les deux, la roseraie n'aura plus sa place.

**IV. Valeurs signalées par le rapport d'incidence et mises en péril par le projet immobilier Immograda (cf. Rapport d'incidence réalisé par O. Chenu- 02/03/2016 - joint au dossier consultable à l'urbanisme Forest / p.14-18)**

- (15) p.14. *Situation existante* : « la carte d'évaluation biologique ne mentionne pas le site ni l'îlot ni le site comme ayant une valeur biologique quelconque. Les alentours comprennent des zones de valeurs biologiques diverses ; il s'agit principalement des arbres des avenues Albert et Molière »

Commentaire : Comment affirmer que les arbres d'alignement des avenues Albert et Molière ont plus de valeurs biologiques que ceux du jardin ? Un jardin d'une telle superficie préservé depuis presque 100 ans présente une valeur biologique inestimable, tant au point de vue de la faune que de la flore, sans compter la richesse du sol.

- p.15. (incidences faune – flore) : « *Aucun arbre n'est classé ou sauvegardé sur le site ou dans l'îlot ; - l'inventaire des arbres remarquables ne reprend aucun arbre ni sur le site ni dans l'îlot concerné ; - il y a deux arbres remarquables sur la place Constantin Meunier* » ;

Commentaire : Tous les arbres existants ont une fonction de consolidation de l'ensemble : rendre lisible le tracé en fer-à-cheval unique de ce jardin. Outre les valeurs intrinsèques liées à toute végétation, l'apport architectural de l'ensemble arboré est à souligner. L'élément ' remarquable ' ou ' à classer ' ou à ' sauvegarder ' est justement : l'ensemble du jardin.

Il y a bel et bien **un arbre remarquable mentionné** : un prunus avium, en rapport direct avec la décoration intérieure de l'hôtel. Il est situé dans la partie du jardin reprise comme ' à être classée '.

- (16) p.15. « *Les arbres les plus anciens ont environ 80 ans ; - les arbres sont pour la plupart en bordure de propriété. Ils posent des problèmes de voisinage et certains souffrent très fort de tailles sévères ayant dû être réalisés. Des arbres en bon état sanitaire mais devant faire l'objet d'interventions (excès d'ombrage et dégâts) pourront avoir une évolution favorable ; - la distance de plantation entre chaque sujet est inférieure à 10 m alors qu'elle devrait être supérieure à 15 mètres. Cela a provoqué le déséquilibre de certains sujets rapidement dominés par d'autres* » ;

Commentaire : Quand bien même, il y aurait des problèmes de voisinage (à spécifier lesquels), ce handicap doit être repris dans une évaluation globale de co-voisinage ; un bilan total, des avantages et des inconvénients est à réaliser. Ce bilan ne pourrait être que positif tenant compte de la demande générale du quartier et de la volonté de classement.

Comme déjà repris, le cadre dans son ensemble nécessite un entretien.



p.16. « *L'auteur préconise la préservation d'une zone de 10 mètres autour de la couronne de chaque arbre.* »

Commentaire : Il y a cependant lieu en sous-sol d'accroître le coefficient de 10 m, vu que l'impact du dessèchement dépasse largement celui du compactage.

p. 16. « *Deux peupliers sont trop âgés* ».

Commentaire : Ils peuvent effectivement être remplacés.

p.16. « *L'état sanitaire des arbres situés hors de la zone constructible n'est pas de la meilleure venue, sur 16 arbres, 2 sont dans un état sanitaire très défavorable, 8 sont dans un état sanitaire défaillant, et 6 dans un état sanitaire satisfaisant. Sur ces 6 sujets, 4 sont en bordure de propriété étant sujet à des conflits de voisinage, deux sont très proches de la zone constructible.* » Rapport Gourgue, p.9.

Commentaire : Est-ce à dire que tous les arbres mentionnés comme étant problématique doivent être abattus ? Tous les emplacements d'arbre ont leur importance dans la construction du fer-à-cheval; ils doivent être remplacés s'ils ont fait leur temps mais survivront-ils si la totalité du jardin est désormais dans l'ombre du nouvel immeuble ?

p. 16 – « *Nous n'avons aucun indice au sujet de la faune...* »

Commentaire : Il manque en effet un inventaire de la faune.

p.17 – « *Restauration du jardin : Un programme d'abattage est prévu (28 arbres) et 2 cerisiers seront plantés* » et p.18 : « *Le demandeur est prêt à planter 5 arbres d'alignement rue de la mutualité. ....* »

Commentaire : Le demandeur n'est-il pas dans l'obligation de compenser les pertes écologiques ? Comment compte-t-il s'y prendre pour replanter une série d'arbres à haute tige en compensation de l'abattage de la quasi totalité des grands arbres existants ?

p.18. « *Le projet améliore l'intérieur d'ilot* »

Commentaire : On aimerait avoir des précisions à ce sujet. La perte écologique induite par le projet est en réalité irrémédiable.

### Remarques :

- L'étude de l'incidence sur la faune et la flore est limitée à une analyse arbre par arbre ; l'effet d'ensemble n'est pas pris en considération, ni l'effet du point de vue du maillage écologique. En outre, aucune approche sur base d'inventaire (simple) n'est reprise dans les domaines de la flore, faune, avifaune, champignons, etc.

- L'effet de la hauteur et de la profondeur du bâtiment sur l'ensoleillement du restant du jardin n'est pas pris en compte. Il y a contradiction entre le classement du jardin et la future construction : celle-ci fera ombre sur le jardin et en modifiera donc de manière profonde l'aspect actuel que le gouvernement a précisément voulu protéger. Comment le demandeur compte-t-il résoudre cette question ?
- Le seul arbre remarquable « Prunus avium », par ailleurs non mentionné comme tel dans le rapport d'incidence, est repris dans la liste d'abattage.
- La construction est prévue dans la zone de protection obtenue par le classement.

## V. Conclusions

- Le classement a pour but de protéger l'ensemble formé par l'Hôtel et son jardin, dont le tracé originel existe toujours. Cela n'a donc pas de sens de classer seulement une partie de ce jardin, en coupant arbitrairement ses tracés et cheminements principaux.
- Le fer-à-cheval d'arbres hautes tiges et de buissons qui structure le jardin a été conçu à l'époque dans le but de créer un cadre cohérent au jardin et à l'hôtel; les réaménagements successifs ont toujours eu comme priorité le maintien et l'entretien du cordon qui souligne cette forme. Cette ceinture verte constitue indissociablement un tout avec les bâtiments qu'elle entoure. Non seulement elle est caractéristique des jardins urbains de l'entre-deux-guerre mais elle garde toute sa logique au jour d'aujourd'hui en permettant une certaine maîtrise du cadre urbain en constante évolution. Elle ne peut être amputée.
- Les avantages et valeurs découlant de cette ceinture arborée jouent un rôle depuis l'extérieur du site : ils font partie de la scénographie urbaine et font partie du maillage écologique du quartier. Dans ce contexte, il y a lieu de tenir compte du volume vert global très important qu'ils constituent et du caractère privé du jardin.  
La valeur d'accompagnement et de protection des plantations par rapport à la totalité de l'ensemble classé est reconnue de facto dans le rapport de synthèse accompagnant le classement.
- Toute amputation du jardin par une construction (haute) ne peut donc s'envisager qu'en contradiction avec le but initialement recherché. Elle affaiblira également le potentiel du jardin restant : la ceinture verte et le jardin reconnus comme éléments exceptionnels à conserver disparaîtront et la roseraie classée sera condamnée. L'angle des rues de la Mutualité et Meyerbeer – ancien potager - est la seule partie pouvant être exclue de ce raisonnement.  
L'incidence d'un projet immobilier sur la perception visuelle de l'ensemble classé semble disproportionnée au point de le dévaloriser de manière considérable. On perçoit mal ce qui a conduit la Région à protéger cet ensemble exceptionnel si c'est pour l'insérer ensuite dans un complexe immobilier hors d'échelle, qui en bouleverse définitivement la lecture.
- Tout l'intérêt de l'ensemble du jardin d'origine réside dans sa superficie. C'est à la fois l'étendue et la forme du jardin qui existe toujours qui a permis de conserver un ensoleillement correct du centre tout en plantant des hautes tiges en périphérie. Un tel parti ne serait évidemment plus envisageable si l'on réalisait le projet immobilier.

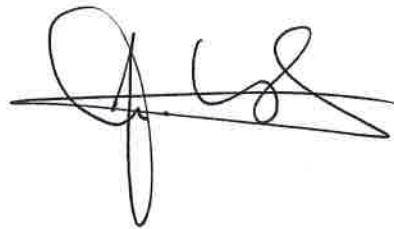
La largeur et la hauteur des bâtiments prévus rue de la Mutualité ombrageraient complètement le jardin, y compris la partie « classée », comprenant la roseraie et un *Prunus avium*, repris comme arbre remarquable. Le stationnement des machines pendant le chantier porterait également atteinte aux racines des arbres préservés.

Aujourd'hui, l'ombre portée par les arbres varie selon les saisons. En hiver, la vue est dégagée et permet de voir la Villa Dewin depuis la place C. Meunier. En cas de construction du projet immobilier, l'ombre portée sera perpétuelle, y compris sur la partie classée du jardin.

- Les arbres à haute tige que le projet de réaménagement propose d'abattre ne pourront donc jamais être remplacés, ce qui constitue une perte indéniable non seulement pour l'intérêt du jardin protégé mais pour les conditions d'habitat de l'entièreté de l'îlot, en particulier, pour les immeubles à appartements élevés de la place Constantin Meunier.

Pour sincère et véritable,

Denée, 8 novembre 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a series of loops and a horizontal line crossing through the middle.