

## I. Situation

Terrain situé à l'angle de la rue Meyerbeer et de la rue de la Mutualité à Forest.  
 Superficie du terrain avant remembrement parcellaire : 35,50 ares  
 Superficie actuelle villa Dewin 29-33 Meyerbeer (Parcelle cad. : B163t4) = 8 ares 04 CA  
 Superficie actuelle promoteur 35 Meyerbeer (Parcelle cad. : B163v4) = 27 ares 46 CA

## II. Contexte<sup>1</sup> : division cadastrale - classement partiel - projets immobiliers - protection du jardin

L'Hôtel Danckaert, appelé aussi Villa Dewin, situé rue Meyerbeer 29-33 à Forest, a été conçu en 1922 par l'architecte Jean-Baptiste Dewin pour Jean Danckaert, ingénieur industriel bruxellois et propriétaire d'une usine de production de machines-outils pour le travail du bois à Anderlecht. Le mobilier intérieur et la décoration de l'hôtel Danckaert ont été entièrement réalisés par les célèbres «Ateliers d'Art De Coene».

Cette grande propriété ouverte sur la rue Meyerbeer comprend une villa trois façades, une roseraie et un garage indépendant, ainsi qu'un vaste jardin de plus de 35 ares qui s'étend à l'arrière, planté d'arbres à haute tige et clôturé à front de la rue de la Mutualité.



Fig.1 et 2 -Vues aériennes de l'ancienne propriété Danckaert rue Meyerbeer 29-33-35 à Forest (Google 2020 et BruCiel 1935)

Sa composition part de la roseraie située rue Meyerbeer et se poursuit, en intérieur d'îlot, jusqu'au mur de clôture de la rue de la Mutualité. Le tracé qui le structure a été conçu de manière à créer un cadre à l'échelle de la villa. La ceinture verte, caractéristique des jardins urbains de l'époque, a été conçue de manière à créer un cadre à l'échelle de l'îlot tout indissociable avec les bâtiments qu'elle prolonge. Depuis les années 30, le jardin n'a pas subi de modifications significatives, à part en 1951, lorsque M. Danckaert fait bâtir pour son fils une maison mitoyenne à front de la rue Meyerbeer, sans toutefois matérialiser une division dans le grand jardin maintenu intact (comme le montrent encore les vues aériennes actuelles).

Si les tracés sont devenus moins lisibles aujourd'hui, c'est en raison du manque d'entretien de la végétation par les propriétaires ces dernières années.

<sup>1</sup> Rappel historique/Historisch overzicht : <https://notrehistoire.be/saga-dewin-resume>

Toutes les infos se trouvent sur le site : [www.notrehistoire.be](http://www.notrehistoire.be)

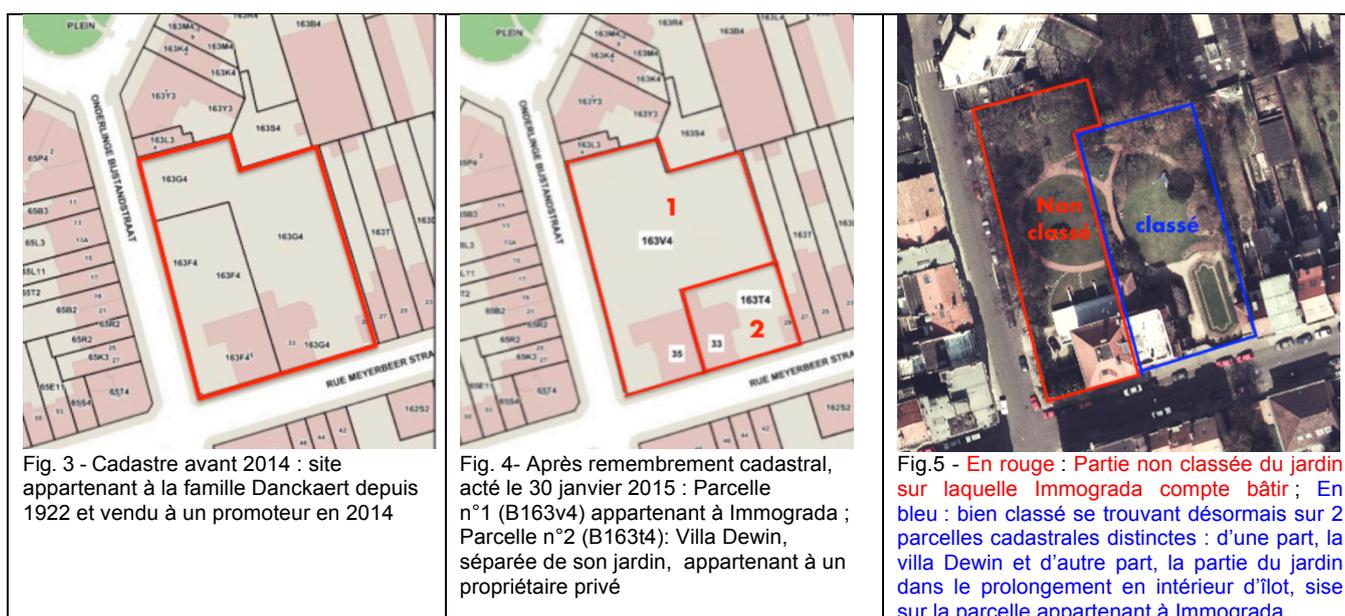
<sup>3</sup> <https://notrehistoire.be/le-classement-en-2016>

## 2014 : Vente de la propriété - division cadastrale - demande de classement de la CRMS

En mars, l'ensemble de la propriété (Fig. 3) est vendu par les héritiers Danckaert à un promoteur immobilier, qui demande très rapidement un remembrement cadastral, isolant la villa et sa roseraie du reste du jardin d'origine (Fig.4). Cette opération a pour but de permettre, sur la parcelle voisine (Fig.4 - Parcelle n°1 - environ 27,5 ares), une opération immobilière spéculative. En effet, une plus grande superficie de terrain en intérieur d'îlot permet une plus grande emprise au sol pour les nouvelles constructions.

Simultanément, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) introduit une proposition d'ouverture de classement pour la villa et l'entièreté du jardin.

En décembre, la villa et la roseraie (Fig.4 -Parcelle n°2 - environ 8 ares) sont revendues par le promoteur à un tiers, qui les met immédiatement en vente, sans résultat depuis 7 ans !



## 2015 : Ouverture de la procédure de classement de la Villa et d'une partie de son jardin – vente du terrain à Immograda

Le 30 janvier, la division parcellaire est actée au cadastre.

Le 2 juillet, ignorant l'avis de la CRMS qui avait proposé le classement de l'entièreté du site (Fig.3), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ouvre la procédure de classement pour la villa et uniquement la partie du jardin dans son prolongement. La limite entre partie classée et non classée coupe arbitrairement le tracé du chemin de promenade (Fig.5).

Le 31 août, le terrain comprenant la maison du 35 rue Meyerbeer ainsi que la partie classée du jardin Dewin est achetée par la société Immograda.

## 2016 : Classement de la Villa et d'une partie de son jardin - Première demande de permis d'urbanisme Immograda - entretien de la roseraie classée par les riverains

En date du 7 juillet 2016, le Gouvernement confirme le classement pour totalité de la villa et le classement partiel du jardin - sans tenir compte de son tracé original- et prévoit également une large zone de protection légale<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> <https://notrehistoire.be/le-classement-en-2016>

Trois mois après le classement, la société Immograda dépose à la Région une demande de permis<sup>4</sup> pour la démolition de la maison mitoyenne à la villa et la construction, sur la nouvelle parcelle, d'un immeuble de 51 logements, 1 profession libérale et 67 emplacements de parking, en mitoyenneté directe avec la Villa Dewin. L'immeuble occuperait toute la partie non classée du terrain située à front de la rue de la Mutualité, tandis que la partie classée du terrain serait destinée à devenir le jardin d'agrément du nouvel immeuble.

Le 20 décembre, après une mobilisation importante des riverains, la demande de permis reçoit un avis défavorable unanime de la Commission de concertation, ce qui décide le promoteur à retirer sa demande.

Pendant ce temps, la villa et la roseraie sont laissées à l'abandon. Ne pouvant que déplorer cet état, le Comité Meunier obtient la permission du propriétaire de la villa d'entretenir sa parcelle, à savoir la roseraie classée et les abords de la maison. Pendant les 4 années suivantes, les riverains se sont retrouvés régulièrement pour jardiner et préserver ainsi la biodiversité de leur quartier, montrant ainsi leur volonté de s'impliquer de façon active, innovante et participative dans un projet citoyen.

### **2018-2019 : Demande d'extension du classement à la partie non classée du jardin Dewin introduite par le Comité Meunier et déclarée irrecevable - demande de mise sur liste de sauvegarde introduite par la Commune de Forest**

Le Comité Meunier décide de mener des recherches historiques sur l'intérêt patrimonial du jardin d'origine<sup>5</sup>, qui réside non seulement dans sa superficie mais également dans sa composition d'ensemble dans le contexte d'art total bâtiment-jardin. Ce concept d'ensemble, que toute construction envisagée sur la parcelle le long de la rue de la Mutualité réduirait à néant, n'avait jamais été étudié jusqu'ici et a été négligé lors du classement partiel de 2016.

Lors de son étude, le Comité a constaté que de nombreux jardins conçus dans l'entre-deux-guerres (dont plusieurs de Dewin) ont été amputés ou ont disparu. Il souhaite alerter sur le fait que le patrimoine de Jean-Baptiste Dewin est fragile et que les jardins sont souvent le parent pauvre de la conservation du patrimoine. Dès lors, il demande aux autorités de préserver dans sa totalité le jardin d'origine de la Villa Dewin, non seulement comme témoin de l'œuvre encore trop méconnue de son architecte, mais aussi comme élément du patrimoine paysager bruxellois.

Le 12 novembre 2018, le Comité dépose auprès de la Direction du Patrimoine Culturel une demande d'extension du classement à la partie non classée du jardin Dewin, sise rue Meyerbeer 35 sur base des faits nouveaux suivants :

- Conception du jardin d'origine selon le rectangle d'Or et les suites de Fibonacci
- Attribution possible du jardin à J.-B. Dewin lui-même
- Filiation du jardin avec l'école du Nouveau Jardin Pittoresque
- Patrimoine en danger : urgence à protéger ce type de jardins consi-dérant les pertes énormes déjà subies par la Région.

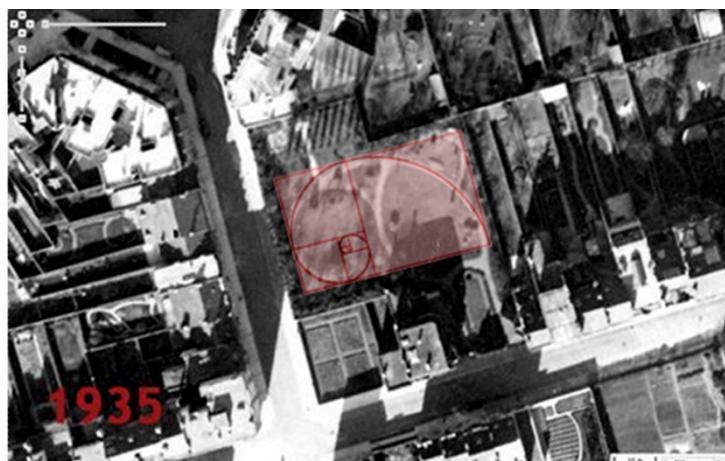


Fig. 6 Conception du jardin Dewin selon le rectangle d'or : Montage Photoshop superposant le rectangle de Fibonacci sur photo Bruciel de 1935 ©F.Colin

<sup>4</sup> <https://notrehistoire.be/projet-immobilier-2016>

<sup>5</sup> <https://notrehistoire.be/demande-d-extension-classement-jardin>

Le 28 février, cette demande est déclarée irrecevable par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale, pour des raisons procédurales, sur base de l'article 222 du CoBAT. Cette décision fait l'objet, de la part du Comité Meunier, d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, toujours pendant.

Le 25 mars 2019, la Commune de Forest introduit à son tour une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie du jardin non classée. A ce jour, cette demande n'a pas reçu de réponse officielle.

## **2019 – Deuxième demande de permis d'urbanisme refusée par la Commission de concertation**

Du 21 février au 07 mars, une deuxième demande de permis<sup>7</sup> est soumise à l'enquête publique, prévoyant la construction de 39 appartements et 41 parkings, répartis en 2 blocs avec une entrée centrale rue de la Mutualité, entraînant l'abattage de 29 arbres à haute tige. A noter que le 14 décembre, la CRMS remet un avis fermement défavorable sur le projet « *dont l'impact, sur le plan urbanistique, architectural et paysager est préjudiciable au bien classé et ne respecte pas sa zone de protection.* » (...) « *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.* »

Le 26 mars, la Commission de concertation remet un avis défavorable unanime. Le permis d'Environnement est toutefois octroyé par Bruxelles-Environnement. Suite au recours introduit par le Comité Meunier et à une audition auprès du Collège d'environnement, ce permis est annulé le 30 juillet. La société Immograda introduit un recours contre cette décision, toujours pendant.

## **2020 – Rencontre avec le Secrétaire d'Etat P.Smet - Confinement**

Le 9 mars, les riverains sont reçus par le Secrétaire d'Etat Pascal Smet, en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine qui, sans aborder la question de l'intérêt patrimonial du site, s'engage à veiller à ce que le promoteur réduise ses ambitions en terme de densité et de gabarits, de manière à proposer, selon ses dires : « *un projet moins dense, plus logique urbanistiquement et plus intégré* » que ne l'étaient les projets précédents. A cette occasion, il s'engage à réunir les différentes parties (région-commune-riverains-propriétaire) avant le dépôt d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, afin de trouver ensemble un compromis. Cette rencontre n'a jamais eu lieu.

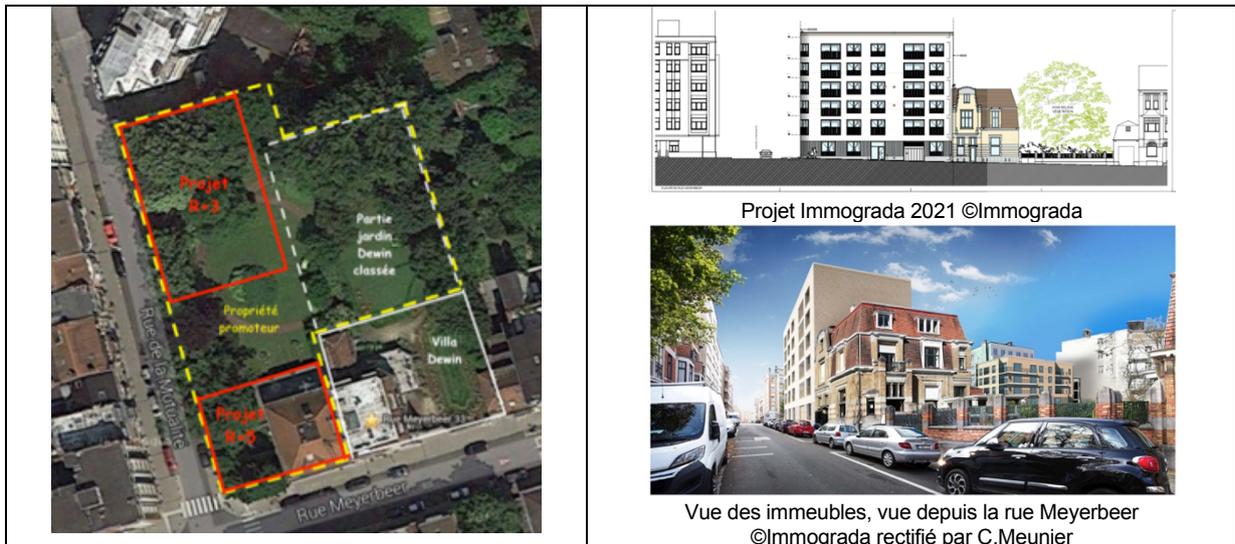
Lors du premier confinement lié à la crise sanitaire, de nombreuses familles vivant en appartement avec de jeunes enfants sont en grande difficulté. Le Comité demande alors au propriétaire de la villa l'autorisation d'ouvrir le jardin à plusieurs de ces familles. Cette initiative a permis de confirmer la nécessité de créer un espace vert public dans ce quartier dense.

## **2021- Troisième enquête publique – nouvelle demande d'enquête publique classement**

Du 9 février au 10 mars, le projet modifié<sup>8</sup> introduit par la société Immograda est soumis à l'enquête publique, durant laquelle 281 réclamations sont introduites. Ce projet vise à construire 30 appartements et 33 emplacements de parking en sous-sol, répartis en deux immeubles, au sein de la zone de protection du bien classé. Il impliquerait toujours la démolition de la maison adjacente à la villa classée et l'abattage de 21 arbres à haute tige et par conséquent la destruction du jardin d'origine et de sa biodiversité. Si le programme a été revu à la baisse en terme de nombre de logements, les raisons essentielles des refus de permis précédents subsistent. Des dérogations importantes aux règlements urbanistiques, notamment en hauteur (avec un gabarit de 6 niveaux en mitoyenneté directe avec la Villa Dewin !) sont encore demandées.

<sup>7</sup> <https://notrehistoire.be/projet-immobilier-2019>

<sup>8</sup> <https://notrehistoire.be/projet-immobilier-2021>



La Commission de concertation du 19 avril rend un avis partagé : défavorable de la part de la Commune de Forest et favorable sous conditions de la part de la Région.<sup>9</sup> La décision du Fonctionnaire délégué est attendue prochainement.

Le 22 juillet, le délais de 5 ans après l'arrêté de classement étant écoulé, une nouvelle demande d'extension du classement est déposée par le Comité Meunier auprès d'Urban pour redemander la protection de la totalité du jardin Dewin.<sup>10</sup> Le 15 septembre, le dossier est déclaré complet.

### III. La pétition

Le 9 février, sous la menace de ce projet immobilier à caractère purement spéculatif et à l'heure du réchauffement climatique et de la crise sanitaire où les enjeux environnementaux sont cruciaux, le Comité Meunier a lancé une pétition: "*Villa Dewin à Forest : 3è projet, c'est toujours NON ! / Villa Dewin te Vorst : 3de project, nog steeds NEE!*"<sup>11</sup> Celle-ci appelle les autorités communales et régionales à refuser la demande de permis d'urbanisme et l'abattage des 21 arbres centenaires et à sauvegarder et pérenniser l'ensemble du jardin Dewin.

Les signataires demandent 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.

Ils estiment que, si la Région autorisait un tel projet, elle se mettrait en contradiction totale avec toutes les recommandations et objectifs qu'elle s'est elle-même fixés et que de plus, elle autoriserait des atteintes majeures à un bien classé et à sa zone de protection, ceci dans un domaine juridique qui ne devrait souffrir d'aucune dérogation !

Il serait en effet pour le moins contradictoire de livrer à la construction ce lieu qui constitue non seulement un véritable poumon vert pour ce quartier densément habité mais aussi une entité paysagère d'un intérêt incontestable tant du point de vue patrimonial que de celui de la biodiversité. Le Comité rappelle par ailleurs que, dans ce dossier complexe, les aspects patrimoniaux et environnementaux sont étroitement liés et que ce patrimoine remarquable, tant architectural qu'arboré, qui relève de l'intérêt public, aurait plutôt vocation à être pérennisé et valorisé par les pouvoirs publics avec et pour les citoyens.

<sup>9</sup> <https://c-cluster-110.uploads.documents.cimpress.io/v1/uploads/f8efb2ab-0a89-479a-a820-2cfff654ca9~110/original?tenant=vbu-digital>

<sup>10</sup> <https://www.notrehistoire.be/demande-d'extension-classement-jardin- cf. Dossier complet>

<sup>11</sup> Pétition en ligne sur le site change.org : <https://chnq.it/B9C4xZwkFs> - Pdf : [Texte pétition / Petitie tekst NL](#)

Le 31 mars, la pétition, qui a récolté **5044 signatures** en version électronique et papier a été remise au Secrétaire d'Etat.

#### IV. Des alternatives ?

Les citoyens souhaitent toujours une réflexion sur l'avenir de ce lieu pour trouver une issue à cette situation kafkaïenne qui dure depuis plus de 7 ans et espèrent comme la CRMS dans son avis du 13/01/2021, « *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.* »

Les idées ne manquent pas pour revaloriser la villa et son mobilier exceptionnel, conçus par un architecte qui a joué un rôle déterminant non seulement dans la commune de Forest (il est notamment l'auteur de la maison communale) mais aussi au niveau régional sur le plan de l'architecture hospitalière.

Les idées ne manquent pas non plus pour préserver et restaurer le jardin et y accueillir non seulement les visiteurs de la villa et des promeneurs mais aussi un projet participatif impliquant par exemple les pouvoirs publics, les riverains et les écoles du quartier.

Cependant, avant toute chose, la sauvegarde du jardin et de son tracé étonnant – donnant à la villa classée toute sa valeur – est essentielle et ne peut s'envisager qu'en refusant ce projet de construction et l'abattage des arbres centenaires prévus sur le terrain du 35 rue Meyerbeer.



**Le patrimoine,  
c'est notre histoire !**  
**[www.notrehistoire.be](http://www.notrehistoire.be)**



**NotreHistoire** est une campagne de mobilisation citoyenne lancée par le Comité du Quartier Meunier Asbl en 2014, en soutien à la proposition de la CRMS de classer une Villa art déco de Jean-Baptiste Dewin et l'entièreté de son jardin, située rue Meyerbeer 29-33 à Forest. Le 7 juillet 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a classé la Villa Dewin pour totalité et une partie seulement du jardin. Depuis lors, un promoteur immobilier veut bâtir des immeubles dans la partie du jardin non classé, qui constitue la zone légale de protection du bien classé. Le Comité continue à se mobiliser pour la préservation de cet ensemble.

**Jean-Baptiste DEWIN (1873-1948)** est un architecte bruxellois, auteur notamment de la Maison Communale de Forest, de bâtiments hospitaliers tels que l'hôpital Saint-Pierre ou l'Institut chirurgical Berkendael place Brugmann et de nombreuses maisons particulières dans les communes d'Anderlecht, Bruxelles, Forest, Ixelles et Molenbeek.

---

#### Comité du Quartier Meunier asbl - Forest

Contact : [quartiermeunier@gmail.com](mailto:quartiermeunier@gmail.com) - <http://www.notrehistoire.be>  
Facebook : Constantin Meunier - Groupe Facebook : Forest – Quartier Meunier – Notre Histoire  
Twitter : ClassementOui - Instagram : quartier.meunier