



GEWONE ZITTING 2021-2022

27 SEPTEMBER 2021

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**Behandeling van de petitie betreffende
Villa Dewin**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Territoriale Ontwikkeling

door mevrouw Isabelle PAUTHIER (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Véronique Jamoulle, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Fadila Laanan, mevr. Isabelle Pauthier, de heren Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Jonathan de Patoul, mevr. Marie Nagy, mevr. Soetkin Hoessen, de heer Mathias Vanden Borre.

Plaatsvervanger : de heer Youssef Handichi.

Andere leden : de heer Marc Loewenstein, mevr. Viviane Teitelbaum.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

27 SEPTEMBRE 2021

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

**Examen de la pétition relative
à la Villa Dewin**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Développement territorial

par Mme Isabelle PAUTHIER (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Véronique Jamoulle, Isabelle Emmery, Fadila Laanan, Isabelle Pauthier, MM. Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Jonathan de Patoul, Mmes Marie Nagy, Soetkin Hoessen, M. Mathias Vanden Borre.

Membre suppléant : M. Youssef Handichi.

Autres membres : M. Marc Loewenstein, Mme Viviane Teitelbaum.

I. Inleiding

Voorzitter Isabelle Emmerly verwelkomt mevrouw Laure Mortiaux, mevrouw Isabelle Quadens en de heer Antoine Drzymala, bestuurders en woordvoerders van het « Comité du Quartier Meunier » (vzw), die vandaag hun petitie komen toelichten.

De voorzitter wijst erop dat de commissieleden afgelopen vrijdag 24 september de petitie, een samenvatting van de situatie en het e-mailadres van het « Comité du Quartier Meunier » hebben ontvangen.

De Voorzitter herinnert aan de voorgeschiedenis en de procedure die conform artikel 123 van het Reglement werd gevolgd. Hoewel het Reglement niet voorziet in de aanwijzing van een rapporteur, stelt ze voor om er een aan te wijzen en aldus de gebruikelijke gang van zaken te volgen.

Ze stelt voor dat verschillende leden van het « Comité du Quartier Meunier » de presentatie geven in plaats van een enkel lid, zoals het Reglement voorschrijft.

II. Presentatie van de petitie door mevrouw Laure Mortiaux en mevrouw Isabelle Quadens, bestuurders en woordvoerders van het « Comité du Quartier Meunier » (vzw)

Mevrouw Laure Mortiaux dankt de voorzitter en de commissieleden, omdat ze de woordvoerders van het Comité du Quartier Meunier hebben uitgenodigd en hun de kans geven het woord te voeren namens meer dan 5.000 ondertekenaars van de petitie.

Het Comité du Quartier Meunier verenigt de bewoners rond het Constantin Meunierplein in Vorst. De vereniging, die al een tiental jaren actief is, streeft naar een beter leven in de wijk en, meer in het algemeen, naar een stadsplanning die rekening houdt met de bescherming van het erfgoed en het leefmilieu en met de bescherming van de natuur en de groene ruimten.

De leden van het comité zijn bovenal burgers die sinds 2014 ijveren voor het behoud van het huis Danckaert en de volledige tuin, ook bekend als Villa Dewin en genoemd naar architect Jean Baptiste Dewin, een belangrijke figuur voor het erfgoed van Vorst en Brussel.

Er zij gewezen op het uitzonderlijke karakter van de villa in art-decostijl die van 1922 dateert en een opmerkelijk goed bewaarde getuige is van de architectuur tijdens het interbellum. De villa beschikt over decoratie en vast meubilair die zich in uitstekende staat bevinden, en steekt af tegen een prachtige boomrijke achtergrond, die de villa tot haar recht doet komen. Aan de straatkant liggen een rozentuin en een ontworpen tuin. Deze tuin is inmiddels een eeuw oud, wordt omzoomd door een dertigtal hoogstammige bomen en vormt uiteraard de onmisbare aanvulling van de villa. Hij zorgt niet alleen voor groen, maar verrijkt ook het landschap van de zeer dichtbebouwde wijk.

I. Introduction

La Présidente Isabelle Emmerly souhaite la bienvenue à Mmes Laure Mortiaux, Isabelle Quadens, M. Antoine Drzymala, administrateurs et porte-parole du « Comité du Quartier Meunier » ASBL qui viennent aujourd'hui exposer l'objet de leur pétition.

La Présidente indique que vendredi passé le 24 septembre, la pétition, un résumé de la situation et l'adresse mail du « Comité du Quartier Meunier » ASBL ont été transmis aux membres de la commission.

La Présidente rappelle les antécédents et la procédure suivie ex article 123 du Règlement. Bien que le Règlement ne prévoit pas la désignation d'un rapporteur, elle suggère d'en désigner un(e) afin de se conformer à la pratique courante.

Elle propose d'entendre la présentation par plusieurs membres de l'ASBL « Quartier Meunier » au lieu d'un seul comme le prévoit le Règlement.

II. Présentation de la pétition par Mmes Laure Mortiaux, Isabelle Quadens, administratrices et porte-parole du « Comité du Quartier Meunier » ASBL

Mme Laure Mortiaux remercie la présidente et les commissaires d'avoir invité les porte-parole du Comité du Quartier Meunier et de leur donner la possibilité de porter la voix de plus de 5.000 signataires de la pétition.

Le comité du Quartier Meunier regroupe les habitants autour de la place Constantin Meunier à Forest. L'association, qui est active depuis une dizaine d'années, a pour but l'amélioration de la vie du quartier et, plus largement, 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, les membres du comité sont des citoyens qui, depuis 2014, se mobilisent 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.

Il faut rappeler 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.

De Villa Dewin ligt in het hoger gelegen deel van Vorst in de wijk Molière-Longchamps, Meyerbeerstraat, en haar oorspronkelijke tuin van ongeveer 35 are strekt zich uit tot aan de Onderlinge Bijstandstraat. Het gaat om een dichtbevolkte wijk, aangezien de gemiddelde bevolkingsdichtheid er volgens de gegevens van het Gewest 18.600 inwoners/km² telt. Dat is bijna het dubbele van de gemeente Vorst (8.900 inwoners/km²) en meer dan het dubbele van het gemiddelde in het Gewest.

De site bevindt zich op enkele straten van de gevangnissen van Vorst en Sint-Gillis, waar het Gewest de bebouwing in de nabije toekomst aanzienlijk wil verdichten (ongeveer 1.000 geplande woningen).

Een projectontwikkelaar is al jaren van plan om een project op de gedeeltelijk beschermde privésite te bouwen. Er werd een geïllustreerd document rondgedeeld dat een historisch overzicht van het dossier geeft. Zoals bij alle projecten met een lange en ingewikkelde voorgeschiedenis is het nuttig om terug te komen op bepaalde punten van het dossier, waarover in de commissie al verschillende interpellaties werden gehouden, om te begrijpen wat inmiddels de « Dewin-saga » wordt genoemd. Hoe zijn we aanbeland in deze kafkaïaanse situatie die nu al bijna 7 jaar aansleept ?

Op de schaal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lijkt het weliswaar om een lokaal dossier te gaan, maar het is typisch voor belangrijke kwesties betreffende de verdichting en ontwikkeling van de stad, maar ook voor de bescherming van het erfgoed, het respect voor de beschermde zones, het behoud van de natuur in de stad en de biodiversiteit (aspecten die in dit dossier nauw met elkaar verbonden zijn).

De Villa Dewin en haar tuin zijn inmiddels een schoolvoorbeeld geworden van een opeenvolging van politieke blunders. Ter herinnering : in 2014 heeft de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) voorgesteld om de villa en de hele tuin te beschermen. Tegelijkertijd werden villa en tuin gekocht door een projectontwikkelaar, die onmiddellijk een splitsing in het kadaster aanvroeg om de villa en de rozentuin te scheiden van de rest van de oorspronkelijke tuin.

De herverkaveling van het oorspronkelijke terrein, die in januari 2015 in het kadaster werd ingeschreven, was enkel bedoeld om een speculatieve vastgoedverrichting mogelijk te maken. Een grotere oppervlakte binnen het huizenblok biedt immers ruimte voor nieuwe bouwprojecten. De herverkaveling is de eerste grote fout in het dossier.

De villa, waarvan het grootste deel van de tuin werd afgenomen, werd vervolgens doorverkocht aan een derde, die haar opnieuw te koop heeft aangeboden, maar al die jaren geen koper vond. Het wekt verbazing dat het Gewest is ingegaan op de vraag om herverkaveling, terwijl het er zich ten tijde van de indiening ten volle van bewust was dat het zich in een nabije toekomst zou moeten uitspreken over de opportuniteit van bescherming. Het is moeilijk om dat niet te interpreteren als welwillendheid tegenover een toekomstige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

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 habitants/km²) et bien plus du double de la moyenne régionale.

Le site se trouve par ailleurs à quelques rues des prisons de Forest et Saint-Gilles, que la Région prévoit dans un futur proche de densifier de manière significative (environ 1.000 logements sont prévus).

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 a été transmis. 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 la commission, pour comprendre ce que l'on appelle désormais la « saga Dewin ». 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. À 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 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'acquéreur 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 devrait 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.

In juli 2015 heeft de regering het advies van de KCML naast zich neergelegd en de beschermingsprocedure voor de villa en slechts een deel van de tuin opgestart, zonder rekening te houden met de indeling. Kort daarna heeft de projectontwikkelaar het grote terrein gelegen Meyerbeerstraat 35 verkocht aan de onderneming Immograda.

De bescherming werd bevestigd op 7 juli 2016. De regering heeft dus beslist om de peer in twee te snijden en enkel het deel van de tuin dat in het verlengde van de villa ligt te beschermen. Zodoende stelde ze enerzijds de verdedigers van het erfgoed tevreden en anderzijds de onderneming die wil bouwen op het niet-beschermde deel van de tuin, dat ook het grootste deel van de wettelijke vrijwaringszone van het beschermde goed omvat.

In plaats van iedereen tevreden te stellen heeft het politiek compromis evenwel niemand tevredengesteld, aangezien de geplande beschermingsmaatregel niet de verwachte gevolgen heeft gehad, wel integendeel. Het beschermde erfgoed is helemaal niet tot zijn recht gekomen, maar is in gevaar gebracht.

Enerzijds wordt de site, die nu twee eigenaars heeft, verwaarloosd. Anderzijds werden sinds 2016, op basis van die arbitraire beslissing, drie aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning onderworpen aan een openbaar onderzoek betreffende projecten die het belang van de site onomkeerbaar zouden wijzigen.

Het advies van de KCML werd niet gevolgd. Dat is de tweede grote fout in het dossier.

Na twee unaniem afgewezen vergunningsaanvragen in 2016 en 2019 heeft de onderneming Immograda dit jaar gewijzigde plannen ingediend, die nog steeds voorzien in de afbraak van de aangebouwde villa naast de Villa Dewin en in de bouw van 30 woningen en 33 ondergrondse parkeerplaatsen in de vrijwaringszone van het beschermde goed, waardoor 21 hoogstammige bomen moeten worden geveld en bijgevolg het landschappelijk geheel van de honderdjarige tuin en zijn rijke biodiversiteit zullen worden vernietigd.

Zelfs na de derde herziening is het project immers nog steeds niet aangepast aan de site en blijven de hoofdredenen voor de weigering van de vorige vergunningen gelden.

Afgezien van de schade aan het architecturaal erfgoed en het bomenbestand, vraagt Immograda nog steeds om grote afwijkingen van de stedenbouwkundige verordeningen, met name wat de hoogte betreft (een constructie van zes verdiepingen aangebouwd aan de Villa Dewin, die er slechts twee telt, waardoor een blinde muur van meer dan 9,20 m hoog zal worden gebouwd, waartegen de villa zal afsteken).

Ditmaal heeft de overlegcommissie een verdeeld advies uitgebracht: ongunstig voor de gemeente Vorst en gunstig onder voorwaarden voor de gewestelijke overheden. Sommige van de voorwaarden zijn gerechtvaardigd, maar andere, die ook door de KCML werden gesteld, kunnen zo goed als onmogelijk worden vervuld, gelet op de kadastrale configuratie van de site.

En juillet 2015, ignorant l'avis de la CRMS, le gouvernement 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 deux propriétaires est laissé à l'abandon. D'autre part, sur base de cette décision arbitraire, trois demandes de permis d'urbanisme ont été soumises à l'enquête publique depuis 2016 pour des projets qui altéreraient de manière irréversible l'intérêt du site.

Ne pas suivre l'avis de la CRMS a 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 parkings 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 troisième 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 six niveaux en mitoyenneté directe avec la Villa Dewin qui n'en compte que deux, créant ainsi un mur aveugle de plus de 9,20m sur laquelle la villa 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.

De gemachtigde ambtenaar heeft nog geen beslissing genomen. In 2018 heeft het comité een historische studie uitgevoerd die het erfgoedbelang van de oorspronkelijke tuin aantoonde. Dat belang zit in de oppervlakte, maar vooral in het geheel op zich, dat door een eventuele bebouwing van het terrein langs de Onderlinge Bijstandstraat onherroepelijk zou worden aangetast.

Nieuwe feiten zijn de mogelijke toewijzing van de tuin aan Dewin zelf, het concept “totaalkunst”, de aanleg volgens de gulden rechthoek, die vandaag nog volledig en intact is, en de verwantschap met de school van de Nouveau Jardin Pittoresque.

Dankzij die ontdekkingen heeft het Comité du Quartier Meunier bij Urban een aanvraag ingediend om de bescherming uit te breiden tot het niet-beschermde deel van de tuin. Tegen die aanvraag, die in 2019 om procedurerechten onontvankelijk werd verklaard, is een beroep tot vernietiging bij de Raad van State ingesteld, dat nog steeds loopt.

De gemeente Vorst heeft op haar beurt een aanvraag tot inschrijving op de bewaarlijst ingediend, die zonder enige motivering werd afgewezen.

In juli jongstleden heeft het comité, na het verstrijken van de termijn van vijf jaar na het beschermingsbesluit, een nieuw verzoek tot verlenging van de bescherming ingediend. De ontvangstbevestiging van het volledige dossier werd enkele dagen geleden meegedeeld, waarbij werd gepreciseerd dat « het onderzoek van een eventuele vergunningsaanvraag wordt geschorst vanaf deze kennisgeving tot de kennisgeving van de beslissing van de regering om de beschermingsprocedure al dan niet op te starten. ».

Het Comité du Quartier Meunier hoopt uiteraard dat het Gewest positief op dat verzoek zal reageren en aldus van de gelegenheid gebruik zal maken om de oorspronkelijke fout van de gedeeltelijke bescherming te herstellen, om uit het onontwarbare kluwen te geraken.

Vandaag wenst het Comité du Quartier Meunier erop te wijzen dat het erfgoed in het BHG beter beschermd dient te worden (waarbij het slechts om een zeer klein deel van de gebouwen gaat) en dat onder meer de volgende kwesties dienen te worden uitgeklaard : het toekennen van afwijkingen zonder duidelijke motivering (wat men in Brussel gewoonlijk de afwijkingscultuur noemt) en het vrij vage begrip « wettelijke vrijwaringszone », dat geacht wordt het uitzicht vanuit en op een beschermd goed te vrijwaren.

Hoe kunnen de burgers begrijpen dat toelating wordt gegeven voor het optrekken van een gebouw van bijna 22 m naast een beschermd gebouw in het midden van een beschermingszone ? Vooral omdat de andere bewoners in de beschermingszone wettelijk verplicht zijn hun huizen te behouden zoals ze zijn. Zelfs als zij hun kozijnen willen veranderen, moeten zij dat op identieke wijze doen, wat aanzienlijk duurder is. Is dit geen dubbele standaard ? Hoe kunnen wij begrijpen dat een goed huis kan worden afgebroken en dat een afwijking van meer dan 6 m kan worden toegestaan naast een beschermd gebouw zonder dat

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.

On peut relever 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, le Comité du Quartier Meunier a 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'État, toujours pendant actuellement.

À son tour, la commune de Forest a introduit une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde, demande classée sans suite sans aucune justification.

En juillet dernier, le délai de 5 ans après l'arrêt de classement étant écoulé, une nouvelle demande d'extension du classement est déposée par le comité. L'accusé de réception de dossier complet 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. ».

Le Comité du Quartier Meunier espère 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, le Comité du Quartier Meunier souhaite attirer l'attention sur la nécessité de mieux protéger le patrimoine en RBC (qui, pour rappel, 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, censée 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 l'obligation légale de maintenir leur habitation en l'état. S'ils veulent ne fût-ce que changer leur châssis, ils doivent le faire à l'identique, ce qui entraîne un coût significativement plus élevé. N'y aurait-il pas là deux poids deux mesures ? Comment comprendre qu'une maison saine puisse être démolie et qu'une dérogation de plus de 6 m puisse

het uitzicht van en naar dit beschermde gebouw wordt aangetast ?

Gelet op het feit dat de GSV en het GBP herzien gaan worden, lijkt het noodzakelijk dat het wetgevend werk deze begrippen dan verduidelijkt, zodat het erfgoed en het milieu beter worden beschermd en de gevallen waarin het collectieve belang te gemakkelijk met voeten wordt getreden, worden beperkt.

Na 3 openbare onderzoeken, 4 petitie's, 2 administratieve beroepen, 2 aanvragen tot bescherming, 120 persartikels is het wijkcomité Meunier, net als de duizenden ondertekenaars die zich hebben geuit, van mening dat er nog tijd is om te handelen, zodat de site van Villa Dewin niet wordt ontsierd.

Het wijkcomité Meunier rekent ten stelligste op het Gewest, en met name op staatssecretaris Pascal Smet, belast met stedenbouw én met het erfgoed, om de juiste beslissing te nemen door de hele tuin van Villa Dewin te beschermen en geen vergunning te verlenen voor dit project, dat geen enkele verbetering zou zijn ten opzichte van de bestaande situatie !

Als dit project wordt goedgekeurd, zal het vertrouwen in de overheid volledig verdwijnen bij de burgers. Zij verdedigen geen individuele belangen, maar doelen die zeer nauw aansluiten bij de door het Gewest uitgesproken voornemens. Het zou ook een vergissing zijn om niet te luisteren naar de stemmen van duizenden burgers die zich al 7 jaar tegen dit project verzetten.

Aan al diegenen die zeggen dat het wijkcomité Meunier het erfgoed gebruikt om een vastgoedproject te dwarsbomen, moet bovendien worden geantwoord dat het omgekeerde waar is. Hier is het vastgoedproject in strijd met het erfgoed.

Kortom, het geval dat ons hier bezighoudt, met zijn tegenstrijdigheden, fouten en min of meer berekende nalatigheden, is een illustratie van een meer algemeen probleem dat het hele Brusselse stadsbeleid doorkruist. Het is de moeite waard er even over na te denken.

Mevrouw Isabelle Quadens zal verder uitweiden over het milieuaspect van de site, de in de petitie verwoorde verzoeken en enkele mogelijke alternatieven voor deze plek.

Tot slot bedankt mevrouw Laure Mortiaux de commissieleden voor hun aandacht.

Mevrouw Isabelle Quadens spreekt vervolgens over de petitie zelf. Ze werd op 9 februari 2021 gestart door het wijkcomité Meunier in het kader van de laatste bouwaanvraag van de firma Immograda. Zij roept de gemeentelijke en gewestelijke autoriteiten op deze aanvraag af te wijzen, te voorkomen dat de 21 eeuwenoude bomen worden geveld, en de hele Dewin-tuin te beschermen en in stand te houden.

De petitie, die meer dan 5.000 handtekeningen heeft verzameld, werd op 31 maart 2021 overhandigd aan staatssecretaris Pascal Smet. Mevrouw Mortiaux legt uit

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 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, le Comité du Quartier Meunier pense qu'il est encore temps d'agir pour que le site de la Villa Dewin ne soit pas défiguré.

Le Comité du Quartier Meunier compte fermement sur la Région et notamment sur le secrétaire d'État 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 !

Si ce projet devait être autorisé, il ôterait toute confiance en l'autorité publique de la part des 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 le Comité du Quartier Meunier se sert du patrimoine pour contrer un projet immobilier, il faut répondre 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.

Mme Isabelle Quadens développera l'aspect environnemental du site, les demandes formulées dans la pétition et quelques alternatives possibles pour ce lieu.

Enfin, Mme Laure Mortiaux remercie les commissaires de leur attention.

Mme Isabelle Quadens évoque ensuite la pétition proprement dite. Elle a été lancée par le Comité du Quartier 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 5.000 signatures a été remise au secrétaire d'État Pascal Smet en date du 31 mars 2021. Mme Mortiaux a expliqué les raisons patrimoniales

waarom het wijkcomité Meunier om overduidelijke redenen in verband met het erfgoed deze petitie heeft ingediend. Er zijn andere, even belangrijke redenen, die verband houden met de instandhouding van het milieu en de biodiversiteit.

De buurtbewoners en het comité zetten zich al meer dan 7 jaar in voor de redding van de villa, maar zij hebben zich ook actief ingezet voor het behoud van de tuin, die onverzorgd was achtergelaten. Zij waren getuige van het snelle verval ervan en stelden de eigenaar van de villa voor om de rozentuin te restaureren en te onderhouden. Hij aanvaardde dat en de buurtbewoners onderhouden hem nu nog steeds op vrijwillige basis.

Tijdens de eerste lockdown werd van dezelfde eigenaar toestemming verkregen om de tuin open te stellen voor verschillende gezinnen die met jonge kinderen in een appartement wonen. Dit initiatief heeft twee dingen duidelijk gemaakt :

Ten eerste de absurditeit van de situatie in verband met de kadastrale indeling : de bewoners mochten hun kinderen laten spelen in het kleine gedeelte van de tuin dat bij de villa hoorde, maar niet in het verlengde ervan, omdat dat aan de projectontwikkelaar toebehoorde. Aangezien de KCML de splitsing van de beschermde tuin in twee delen verbiedt om de homogeniteit ervan te bewaren, is er geen omheining tussen de twee eigendommen. Dit is de belangrijkste reden die potentiële kopers van de villa doet aarzelen om te kopen.

Ten tweede is door dit initiatief de absolute noodzaak bevestigd van een openbare tuin in deze wijk, die er totaal van verstoken is. Er zij aan herinnerd dat het Gewest in zijn algemene beleidsverklaring alle Brusselaars een openbaar park op 10 minuten wandelen van hun woning belooft, en dat dit hier niet het geval is. Door zijn grote oppervlakte van bijna 4.000 m² is dit uitzonderlijke complex de facto van openbaar belang. In plaats van het te bebouwen, moet het door de overheid in stand worden gehouden en ontwikkeld in het belang van de burgers. Het is klaar en het moet alleen nog openbaar gemaakt worden zodat iedereen ervan kan genieten.

Als het Gewest zou beslissen de hele tuin te behouden, zou dat een unieke kans zijn om zijn verbintenissen na te komen. Bovendien zou het zich zo aansluiten bij het standpunt van de KCML, die in haar advies van 13 januari 2021 de hoop uitte « *op een toekomstig (openbaar ?) gebruik van het Danckaert-huis dat het behoud en de herwaardering mogelijk zou maken van een uniek en opmerkelijk geheel dat bestaat uit de villa en haar volledige tuin.* ».

De tuin heeft immers een onschatbare biologische waarde : hij maakt deel uit van het groene netwerk, de bodem en de vegetatie zijn er al 100 jaar bewaard gebleven en het huidige groene volume bedraagt 30.000 m³.

Opgemerkt zij dat ten minste de helft van dit volume verloren zou gaan in geval van bouw. Bovendien vormt het hele gebied een evenwichtig en waardevol ecosysteem dankzij zijn rijke biodiversiteit. Het is duidelijk een essentiële groene long voor dit dichtbevolkte gebied en een onmisbaar eiland van koelte tijdens de hete zomers, die in de toekomst waarschijnlijk nog zullen toenemen. Het zou dus dramatisch

évidentes qui ont motivé le Comité du Quartier Meunier à lancer cette pétition. 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. Ils étaient témoins de sa dégradation rapide et ils ont proposé au propriétaire de la villa de restaurer et d'entretenir la roseraie. Ce qu'il a accepté. Les riverains l'entretiennent d'ailleurs toujours aujourd'hui de manière bénévole.

Lors du premier confinement, il a été 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, les riverains avaient 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, cette initiative a mis en lumière la confirmation de la nécessité absolue d'un jardin public dans ce quartier qui en est totalement dépourvu. Il faut rappeler que la Région, dans sa déclaration de politique générale, promet à tous les Bruxellois un parc public à moins de 10 minutes à pied de chez eux et que ce n'est pas le cas ici. De par son importante superficie de presque 4.000 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 : « *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.* ».

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 30.000 m³.

Il est à 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 risquent de se multiplier à l'avenir. Il serait donc dramatique de le

zijn om het te vernietigen. Temeer daar een verder ecologisch verlies in strijd zou zijn met de doelstellingen van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.

Wat milieubescherming betreft, zijn er nu maatregelen genomen om opmerkelijke bomen, waterrijke gebieden, bosgebieden, groene gebieden met een hoge biologische waarde, openbare parken en privétuinen als erfgoed te beschermen. Maar ondanks dit wettelijke kader blijkt uit satellietbeelden dat Brussel alleen al tussen 2003 en 2015 15% van zijn groene ruimtes is kwijtgeraakt !

Wegens de klimaatcrisis is dit verlies onaanvaardbaar. De bouwmeester is het daarmee eens en zegt dat de trend moet worden omgebogen, omdat « *we ons tien jaar geleden nog niet zo bewust waren van de klimaatcrisis als nu en de urgentie nu nog groter is.* » De BMA voegt daaraan toe dat « *de verandering van de stad in de richting van een grotere weerstand tegen klimaatstress niet meer zal komen van grote projecten, omdat de stedelijke ruimte dat niet meer toelaat, maar van de optelsom van vele kleine beslissingen ten gunste van het milieu.* ».

Deze vele kleinschalige beslissingen zullen alleen worden uitgevoerd als zij deel uitmaken van een herzien en aangepast juridisch kader. De commissie is ervan overtuigd dat de klimaatcrisis rechtvaardigt dat nieuwe bescherming wordt geboden aan groene ruimten, met name met bomen, die in geen van de huidige beschermingscategorieën passen.

De aanvraag om de bescherming uit te breiden tot de gehele tuin is niet alleen gerechtvaardigd door het duidelijke belang ervan voor het erfgoed, maar is ook noodzakelijk om even voor de hand liggende milieuredenen.

Het bezwaar werd geuit dat dit privéterrein is waarop kan worden gebouwd. Dat is waar, maar toen de projectontwikkelaar besloot het eigendom te verwerven, wist hij heel goed dat het onderworpen was aan een beschermingsprocedure. Hij was zich bewust van de juridische stedenbouwkundige beperkingen die verbonden zijn aan een beschermd onroerend goed en de beschermingszone daarvan. Hij is dus als enige verantwoordelijk voor zijn keuze en de gevolgen daarvan. Een ander bezwaar was dat een volledige bescherming zeer duur zou zijn voor het Gewest indien de eigenaar zou weigeren de daaruit voortvloeiende lasten op zich te nemen. Zeer onlangs is het Gewest, ditmaal met goede raad, in een andere zaak, in Woluwe, erin geslaagd om de voor hem ongunstige rechtspraak op het gebied van onteigening na bescherming te herzien. Het zou hier dus hetzelfde kunnen doen.

Kortom, wij begrijpen dat de opeenvolgende beslissingen van de overheid in deze zaak een absurde en problematische situatie voor de burgers hebben gecreëerd. Dit is echt een kafkaïaanse situatie.

De burgers willen een discussie over de toekomst van deze plaats en het ontbreekt hen niet aan ideeën om alternatieven te vinden waarbij de overheid en de inwoners op een dynamische en participatieve manier worden betrokken. De enige manier om uit deze situatie te geraken is in de eerste

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 de la crise climatique, cette perte est inacceptable. Le maître-architecte abonde d'ailleurs dans ce sens en estimant qu'il faut inverser la tendance, parce que : « *Il y a 10 ans nous n'avions pas la conscience actuelle de la crise climatique. L'urgence est aujourd'hui devenue plus grande.* ». Le BMA 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.* ».

Ces décisions multiples et à échelle modeste ne se réaliseront que si elles entrent dans un cadre légal revu et adapté. Le comité est persuadé 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.

La demande d'extension de classement à la totalité du jardin n'est pas justifiée uniquement par son intérêt patrimonial évident. Elle s'impose aussi pour des raisons environnementales tout aussi évidentes.

On 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 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 Woluwe, 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, on comprend 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 d'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

plaats een oplossing te vinden die het mogelijk maakt de hele tuin veilig te stellen en dus elke mogelijkheid tot bebouwing van de oppervlakte teniet te doen.

Op die manier zou het Gewest een duidelijk standpunt innemen ten gunste van de bescherming van het erfgoed en het milieu in het belang van allen, een standpunt dat veel gemakkelijker te rechtvaardigen zou zijn tegenover de bevolking dan wanneer het een privéproject zou toelaten dat slechts aan enkele bevoorrechte personen ten goede zou komen. Dat zou de definitieve vernietiging mogelijk maken van een zorgvuldig samengestelde tuin en de enige mogelijkheid om een openbare groene ruimte in de buurt te creëren. Om al deze redenen verzoekt het wijkcomité Meunier de commissieleden de regering aan te raden te handelen overeenkomstig haar algemene beleidsverklaring inzake de bescherming van het erfgoed en het milieu, en voor dit dossier de bepalingen toe te passen van het GPDO, het Natuurplan en het Klimaatplan die zij heeft gepubliceerd om van Brussel een duurzamere stad te maken.

Ook vraagt het comité erop aan te dringen dat de aanvraag tot uitbreiding van de bescherming wordt ingewilligd en dat de regering op een neutrale en onpartijdige wijze de juiste beslissingen neemt.

Mevrouw Isabelle Quadens bedankt de commissieleden voor hun aandacht.

III. Gedachtewisseling

Mevrouw Isabelle Pauthier dankt in naam van Ecolo mevrouw Laure Mortiaux, mevrouw Isabelle Quadens en de heer Antoine Drzymala voor het voorstellen van de langdurige mobilisatie van het wijkcomité Meunier.

De historiek van het project is bekend

De Villa Dewin is genoemd naar de architect, niet naar de opdrachtgevers, aangezien zij het werk illustreert van de architect, die onder andere het prachtige gemeentehuis van Vorst heeft ontworpen.

De Villa Dewin is een zeer uitzonderlijk eigendom waarvan de bescherming niet ter discussie stond.

In 2015 kwamen er echter wel discussies en werd een ongelukkige beslissing genomen over de tuin van de Villa Dewin, onder druk van de wens om het erfgoed te beschermen en de vastgoedontwikkeling.

In maart 2014 wordt het volledige eigendom immers door de erven Danckaert verkocht aan een projectontwikkelaar, die zeer snel een kadastrale herverkaveling aanvraagt, waarbij de villa en de rozentuin worden geïsoleerd van de rest van de oorspronkelijke tuin. Het doel van deze operatie is een speculatieve vastgoedtransactie op het aangrenzende perceel (van ongeveer 27,5 are) mogelijk te maken. Een erfgoedcomplex werd dus behandeld als een bouwterrein.

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 ces raisons, le Comité du Quartier Meunier demande aux commissaires de conseiller au gouvernement 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 publiées pour faire de Bruxelles une ville plus durable.

Il 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.

Mme Isabelle Quadens remercie les commissaires de leur attention.

III. Échange de vues

Mme Isabelle Pauthier remercie au nom d'Ecolo Mmes Laure Mortiaux, Isabelle Quadens et M. Antoine Drzymala d'être venus présenter la mobilisation de longue haleine du Comité Meunier.

L'historique du projet est connu

La Villa Dewin porte le nom de son architecte et non de ses commanditaires, car elle illustre l'œuvre de ce dernier, auteur entre autres de la splendide maison communale de Forest.

La Villa Dewin est un bien tout à fait exceptionnel dont le classement ne souffrait aucune discussion.

Discussions et décision malheureuse il y a eues, cependant, en 2015, à propos du jardin de la Villa Dewin sous pression d'une volonté de ménager patrimoine et promotion immobilière.

En mars 2014, l'ensemble de la propriété a en effet été 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. Cette opération a pour but de permettre, sur la parcelle voisine (d'environ 27,5 ares), une opération immobilière spéculative. Un ensemble patrimonial a donc été traité comme un terrain à bâtir.

Zoals het wijkcomité Meunier schrijft, werd het tracé dat structuur geeft aan de tuin echter ontworpen om een kader te scheppen voor de hele villa. De groengordel, die kenmerkend is voor stadstuinen, schept een kader voor een geheel dat onlosmakelijk verbonden is met de gebouwen die hij omsluit.

Palinodieën als gevolg van een tekortschietende bescherming

Tegelijkertijd diende de KCML een voorstel in om de villa en de gehele tuin te beschermen.

In december 2014 werden de villa en de rozentuin (een perceel van ongeveer 8 are) door de projectontwikkelaar verkocht aan een derde partij, die ze onmiddellijk te koop zette, zonder resultaat gedurende 7 jaar ! Dit zwaard van Damocles maakt de villa bijna onverkoopbaar.

Op 2 juli 2015 heeft het Gewest een beschermingsprocedure ingesteld, enkel voor de villa en het aangrenzende deel van de tuin, zonder het advies van de KCML te volgen, die de bescherming van de hele site had voorgesteld. De definitieve bescherming komt er op 7 juli 2016 zonder enige rechtvaardiging voor deze amputatie. De grens tussen het beschermd en het niet-beschermd gedeelte deelt willekeurig het wandelpad in tweeën. Deze gedeeltelijke bescherming heeft het mogelijk gemaakt drie opeenvolgende vastgoedprojecten te plannen op het niet-beschermd gedeelte van de tuin in de Onderlinge Bijstandstraat. Het wijkcomité heeft tegen die beslissing een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State.

Tijdens de overlegcommissie van 16 maart 2019 over het derde project gaan de klachten vooral over de erfgoedaspecten, met name : « *het beperkte historische onderzoek over de tuin* » en « *het feit dat de tuin niet in zijn geheel werd beschermd door de regering, ook al werd die waarschijnlijk ontworpen door architect Dewin* » .

Deze beslissing heeft negatieve gevolgen voor het beschermd Hôtel Danckaert, wegens de wijziging van het uitzicht op en vanuit de villa, het niet-naleven van het advies van de DML/KCML, het niet-naleven van het GCHEWS, het verlies aan biodiversiteit en bomenerfgoed door de kap van een twintigtal hoogstammige bomen.

Het advies dat de KCML tijdens haar vergadering van 14 november 2018 heeft uitgebracht, is ongunstig voor het project.

In haar unanieme advies is de overlegcommissie, die vraagt om het advies van de KCML op te volgen, van mening dat het project qua diepte, hoogte en typologie in strijd is met de stedenbouwkundige context van de wijk en dat het niet past in zijn omgeving. De overlegcommissie concludeert dat het project afbreuk doet aan het erfgoed en de natuurlijke kwaliteiten van de site en zijn omgeving en dat de gevraagde afwijkingen niet toelaatbaar zijn.

Or, comme l'écrit le Comité du Quartier Meunier, le tracé qui structure le jardin a été conçu de manière à créer un cadre à l'échelle de la villa. La ceinture verte, caractéristique des jardins urbains crée un cadre à l'échelle d'un tout indissociable avec les bâtiments qu'elle prolonge.

Les palinodies dues à un classement non assumé

Simultanément, la CRMS a introduit une proposition d'ouverture de classement pour la villa et l'entièreté du jardin.

En décembre 2014, la villa et la roseraie (parcelle d'environ 8 ares) sont revendues par le promoteur à un tiers, qui les met immédiatement en vente, sans résultat depuis 7 ans ! Cette épée de Damoclès rend la villa quasi invendable.

Le 2 juillet 2015, la Région a ouvert une procédure de classement, uniquement de la villa et de la partie contiguë du jardin, ne suivant pas l'avis de la CRMS qui proposait le classement de l'entièreté du site. Le classement définitif intervient le 7 juillet 2016 sans justification de cette amputation. La limite entre partie classée et non classée coupe arbitrairement le tracé du chemin de promenade. Ce classement partiel a permis d'envisager trois projets immobiliers successifs sur la partie du jardin non classée sise rue de la Mutualité. Le Comité du Quartier a déposé un recours en annulation devant le Conseil d'État contre cette décision.

Lors de la commission de concertation du 16 mars 2019 relative au troisième projet, les réclamations portent principalement sur les aspects patrimoniaux et considèrent en particulier que : « *l'étude historique du jardin est peu qualitative et peu complète* », qu'il « *y a incohérence dans la décision du gouvernement de classement partiel du jardin* » et que « *le refus du gouvernement d'étendre le classement à l'entièreté du jardin malgré ses qualités, unité et son attribution probable à l'architecte Dewin est regrettable.* »

Cette décision entraîne en effet un impact négatif sur l'hôtel Danckaert, classé, du fait de la modification des perspectives vers et depuis celui-ci, le non-respect de l'avis de la DMS/CRMS, le non-respect de la ZICHEE, la perte de biodiversité et de patrimoine arboré avec l'abattage d'une vingtaine d'arbres à haute tige.

L'avis émis par la CRMS en sa séance du 14 novembre 2018 est défavorable au projet.

Dans son avis unanime, la commission de concertation qui invite à respecter l'avis de la CRMS, considère que le projet est en rupture avec le contexte urbanistique du quartier en termes de profondeur, de hauteur et de typologie et qu'il ne s'intègre pas à son environnement. La commission de concertation conclut que le projet nuit aux qualités et patrimoniales et naturelles du site et de ses environs et conclut sur le fait que les dérogations sollicitées ne sont pas autorisables.

Vastgoedplannen die geen consensus vinden ondanks de inkrimping van het programma

Op 31 augustus 2015 wordt de grond met het huis in de Meyerbeerstraat 35 en het beschermde deel van de tuin Dewin gekocht door het bedrijf Immograda, dat drie opeenvolgende vergunningsaanvragen heeft ingediend voor de bouw van complexen met 51, vervolgens 39 en vervolgens 30 appartementen, respectievelijk in 2016, 2019 en 2021.

De overlegcommissie van 19 april 2021 brengt een verdeeld advies uit : ongunstig van de kant van de gemeente Vorst en gunstig onder voorwaarden van de kant van het Gewest. De beslissing van de gemachtigde ambtenaar wordt binnenkort verwacht.

Hoe is de situatie vandaag ?

Op 12 november 2018 dient het Comité een aanvraag in bij de Directie Cultureel Erfgoed om de bescherming uit te breiden tot het niet-beschermde deel van de tuin Dewin, gelegen in de Meyerbeerstraat 35, door het eenheidsontwerp van de tuin aan te tonen.

Het door het Comité Meunier bij de Raad van State ingestelde beroep tot nietigverklaring van de niet-ontvankelijkverklaring door de regering van zijn verzoek tot bescherming om zuiver procedurele redenen, is nog steeds hangende.

Op het verzoek van de gemeente Vorst van 25 maart 2019 om het niet-beschermde deel van de tuin op de bewaarijst te plaatsen (bij gebrek aan bescherming), is geen officieel antwoord gekomen.

Het bedrijf Immograda heeft beroep aangetekend tegen de beslissing om de MV in 2019 in te trekken, dat nog steeds hangende is.

Het Comité Meunier heeft een nieuwe aanvraag tot uitbreiding van de bescherming ingediend en van de DCE een ontvangstbevestiging gekregen. Overeenkomstig het BWRO schorst dit verzoek het onderzoek van de derde vergunningsaanvraag.

Op 9 februari heeft het Comité Meunier een petitie gestart : « Villa Dewin in Vorst : 3de project, nog steeds NEE ! » Daarin roept het de plaatselijke en gewestelijke overheden op om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en de kap van de 21 eeuwenoude bomen te weigeren en de volledige tuin van Villa Dewin te redden.

De ondertekenaars verzoeken de gewestregering om te handelen in overeenstemming met haar Algemene Beleidsverklaring aangaande de bescherming van het erfgoed en van het leefmilieu, en om de bepalingen van het GPDO, dat met name voorziet in de aanleg van groene ruimten in alle wijken, en het Natuurplan en het Klimaatplan die ze heeft gepubliceerd toe te passen, om van Brussel een duurzamere stad te maken.

Des vellités immobilières qui ne trouvent pas consensus malgré la réduction du programme

Le 31 août 2015, le terrain comprenant la maison du 35 rue Meyerbeer ainsi que la partie classée du jardin Dewin est acheté par la société Immograda qui a introduit trois demandes de permis successives pour des complexes immobiliers avec 51, puis 39, puis 30 appartements, respectivement en 2016, 2019 et 2021.

La Commission de concertation du 19 avril 2021 rend un avis partagé : défavorable de la part de la commune de Forest et favorable sous conditions de la part de la Région. La décision du Fonctionnaire délégué est attendue prochainement.

Quelle est la situation aujourd'hui ?

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 en démontrant la conception unitaire du jardin.

Le recours en annulation du Comité Meunier devant le Conseil d'État contre la déclaration irrecevable par le Gouvernement de sa demande de classement pour des questions purement procédurales est toujours pendant.

La demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie du jardin non classée du jardin introduite par la commune de Forest le 25 mars 2019 (à défaut d'un classement) n'a pas reçu de réponse officielle.

La société Immograda a introduit un recours contre la décision de retrait du PE en 2019, toujours pendant.

Le Comité Meunier a introduit une nouvelle demande d'extension de classement et a reçu un accusé de réception de la DPC. Conformément au CoBAT, cette demande suspend l'instruction de la troisième demande de permis.

Le 9 février, le Comité Meunier a lancé une pétition: « Villa Dewin à Forest : 3e projet, c'est toujours NON ! » 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 qui prévoit en particulier de ménager des espaces verts à proximité dans tous les quartiers, du Plan Nature et du Plan Climat qu'elle a publiées, pour faire de Bruxelles une ville plus durable.

De spreker concludeert dat wij te maken hebben met een langdurige strijd, die gevoerd wordt door burgers en het maatschappelijk middenveld, om het algemeen belang te laten prevaleren boven het persoonlijke belang van de projectontwikkelaar die deze grond heeft gekocht met kennis van zaken en met kennis van de stedenbouwkundige voorschriften.

Wat is het nut van een commissie van deskundigen op hoog niveau zoals de KCML, als haar advies in de wind wordt geslaan? Wat is het nut van een beschermingszone als het niet is om het erfgoed te beschermen?

Gelet op de elementen in dit dossier zou het Gewest zijn eigen beoordelingsfout van 2015 moeten herstellen door over te gaan tot de bescherming van de hele site, met inbegrip van de tuin.

Die beslissing zal een antwoord vormen op een erfgoedzorg die onder haar verantwoordelijkheid valt (het waarborgen van de overdracht van het Brussels historisch erfgoed aan de toekomstige generaties met aandacht voor authenticiteit, voorbeeldfunctie, integriteit en samenhang), alsook op een ecologische en maatschappelijke zorg die vandaag de dag in een context van verdichting nog acuter is. Het gaat om de instandhouding van een groene long en een ruimte met biodiversiteit, die door de bewoners van deze wijk sterk wordt gesteund.

Het doel is de bescherming van opmerkelijk erfgoed. De krukkige beslissing van het Gewest heeft dat hier in gevaar gebracht.

De tuin van Villa Dewin is geen bouwterrein, maar waarschijnlijk ontworpen door architect Dewin om dit eigendom en deze wijk tot hun recht te laten komen.

Er is nog tijd om de beoordelingsfout van de vorige regering in 2015 te herstellen en mevrouw Pauthier hoopt dat staatssecretaris Pascal Smet dit ter harte zal nemen.

Mevrouw Pauthier heeft er reeds in maart 2021 op gewezen hoezeer de aankoop door de overheid van het huis Hannon, het Hortamuseum, het Autriehuis en vele andere heeft bijgedragen tot zowel de aantrekkelijkheid van het erfgoed en het toerisme van onze stad als de sociale cohesie rond gemeenschappelijke projecten.

Mevrouw Soetkin Hoessen bedankt de mensen voor de presentatie en voor het overzichtelijke informatiedocument dat werd overgemaakt. Het is belangrijk dat deze vraag in de commissie wordt behandeld want het wordt ondersteund door meer dan 5.000 ondertekenaars. Het is van belang dat Brussel een leefbare stad wordt op mensenmaat met groen en met ademruimte. Dit werd aangetoond en vermeld in het document. Er is nood aan groen in de buurt. In de eerste lockdown werd de tuin opengesteld. Dit was een groot succes. De uitdagingen waar we voor staan zijn erg groot niet alleen voor de huidige bewoners van de buurt maar ook voor de toekomstige generaties. Vandaag nog stond in de krant dat uit een internationaal onderzoek van professor Wim Thiery

L'oratrice conclut que nous sommes face à un combat de longue haleine, mené par des citoyens et la société civile, pour faire reconnaître la primauté de l'intérêt général sur l'intérêt particulier du développeur qui a acheté ce terrain en connaissance de cause en connaissant les dispositions urbanistiques.

À quoi sert de disposer d'une commission d'experts de haut niveau comme la CRMS si c'est pour ignorer ses avis? À quoi bon une zone de protection si ce n'est pas pour protéger le patrimoine?

Au vu des éléments contenus dans ce dossier, la Région devrait réparer sa propre erreur d'appréciation de 2015 en procédant au classement de l'entièreté du site y compris son jardin.

Cette décision répondra à une préoccupation patrimoniale qui est de sa responsabilité (assurer la transmission de l'héritage historique bruxellois aux générations futures avec un souci d'authenticité, d'exemplarité, d'intégrité et de cohérence) ainsi qu'à une préoccupation environnementale et sociale plus aiguë aujourd'hui dans un contexte de densification. Il s'agit de préserver un poumon vert et un espace de biodiversité qui suscite une forte adhésion des habitants de ce quartier.

La vocation du classement est de protéger le patrimoine remarquable. Ici la décision bancaire de la Région l'a mis en danger.

Le jardin de la Villa Dewin n'est pas un terrain à bâtir, c'est un écrin, conçu probablement par l'architecte Dewin pour mettre en valeur ce bien et ce quartier.

Il est encore temps de réparer l'erreur d'appréciation commise par le gouvernement précédent en 2015 et Mme Pauthier espère que le secrétaire d'État Pascal Smet l'assumera.

Mme Pauthier a déjà signalé en mars 2021 combien l'achat par les pouvoirs publics de la Maison Hannon, de la Maison Horta, de la Maison Autrique et de bien d'autres avait contribué à la fois à l'attractivité patrimoniale et touristique de notre ville et à sa cohésion sociale autour de projets partagés.

Mme Soetkin Hoessen remercie les invités pour leur présentation et pour le document d'information bien clair qu'ils ont transmis. Il est important que cette question soit examinée en commission car elle est soutenue par plus de 5.000 signataires. Il est important que Bruxelles soit une ville agréable à vivre et à taille humaine, avec de la verdure et des espaces où respirer. Le document l'a démontré et mentionné. Il y a un besoin de verdure dans le quartier. Lors du premier confinement, le jardin a été ouvert au public. Ce fut un grand succès. Les défis auxquels nous sommes confrontés sont très importants, non seulement pour les habitants actuels du quartier mais aussi pour les générations futures. Aujourd'hui encore, dans le journal, on peut lire qu'une étude

(VUB) en een onderzoeksgroep voor klimaat blijkt dat kinderen die vandaag geboren worden gedurende hun hele leven onevenredig vaak blootgesteld zullen worden aan extreme weeromstandigheden.

De tuin heeft een enorme waarde voor het leefbaar houden van de buurt, ook voor de toekomst. Er staan 21 hoogstammen die ongeveer 100 jaar oud zijn. Bomen en water houden opwarming tegen. Het zijn eilandjes in een stad die helpen te gaan vechten tegen de klimaatopwarming. Daarom dient men deze tuin zo veel mogelijk te vrijwaren.

De oorsprong van het hele probleem ligt in de kadastrale opdeling. Dit zorgt nu voor enorme problemen. Het is een knoop geworden. Mevrouw Hoessen hoopt dat er naar een oplossing wordt gezocht zodat de tuin zoveel mogelijk kan gevrijwaard worden. Men moet kijken naar een paradigmashift in het Gewest. Deze is onvermijdelijk. Men moet niet meer bebouwen wat historisch onbebouwd is. Er is meer nood aan groen en er is te veel leegstand. Vandaar de nood aan renovatie, reconversie, herbesteding, enz. Men kan hierbij denken aan een betonstop voor het Gewest. Misschien is deze onvermijdelijk. We moeten af van de recepten uit het verleden. Er zijn nog belangrijke afwijkingen in het project. Een verschil van 6 verdiepingen tegen een gevel van twee verdiepingen is ongelooflijk! De ernst van het probleem vloeit voort uit de opdeling. De spreker hoopt tot slot dat in de komende maanden er een oplossing komt en wenst de genodigden succes in hun strijd.

Mevrouw Viviane Teitelbaum bedankt de sprekers die het dossier hebben toegelicht en die zich al lange tijd inzetten voor het behoud van een klein stukje erfgoed. Het is een juweel in dit deel van Brussel. Zij bedankt hen voor hun vasthoudendheid, trouw en inzet. Mevrouw Teitelbaum is blij dat haar collega's zich op deze manier hebben uitgesproken, aangezien zij deel uitmaken van de regering die zegt voorstander te zijn van burgerparticipatie. De regering is voor de vergroening van het Gewest en het behoud van het erfgoed. Dit laatste is, afgezien van zijn schoonheid, een hefboom voor sociale cohesie. Zowel hier als elders is het belangrijk om het te respecteren.

Het is een ongelukkige politieke keuze om dit geheel niet te hebben beschermd. Zonder terug te komen op de geschiedenis, herinnert zij eraan dat bij de aanleg van het oorspronkelijke tracé van deze tuin rekening werd gehouden met de gulden snede en de gulden rechthoek volgens de reeks van Fibonacci. Gezien de ongewone mathematische compositie van dit geheel kan niet worden uitgesloten dat deze tuin ook het werk is van architect Dewin, die een totaalwerk zou hebben ontworpen dat het huis en de tuin omvat.

Foto's die in de loop van de tijd van het terrein zijn genomen bevestigen dat, in tegenstelling tot de verklaring in het beschermingsbesluit van 2016 dat het oorspronkelijke perceel in de jaren tachtig fysiek was verdeeld door een palissade die het oostelijke en westelijke deel van de tuin scheidde, waardoor hun perceptie en werking autonoom werden, de omkeerbare palissade in 1996 en 2004 werd gebouwd. Deze volgt niet het door de bescherming van het

internationale menée par le professeur Wim Thiery (VUB) et un groupe de recherche sur le climat montre que les enfants nés aujourd'hui seront exposés de manière disproportionnée à des conditions météorologiques extrêmes tout au long de leur vie.

Le jardin a une valeur énorme pour le maintien de la qualité de vie dans le quartier, à l'avenir également. Il y a 21 grands arbres qui ont environ 100 ans. Les arbres et l'eau freinent le réchauffement. En ville, ce sont des îlots qui aident à faire face et à lutter contre le réchauffement climatique. C'est pourquoi il faut préserver au maximum ce jardin.

L'origine de tout le problème réside dans la division cadastrale. Elle pose aujourd'hui d'énormes problèmes. Elle est devenue une entrave. Mme Hoessen espère qu'on trouvera une solution afin de pouvoir préserver au maximum le jardin. Il faut envisager un changement de paradigme dans la Région. C'est inévitable. On ne doit plus bâtir sur ce qui est resté historiquement non bâti. On a besoin de davantage de verdure. Il y a trop de bâtiments vides. D'où la nécessité de rénover, de reconvertir, de réaffecter, etc. On peut envisager un « stop béton » pour la Région. C'est peut-être inévitable. Nous devons renoncer aux recettes du passé. Le projet contient encore des dérogations importantes. Il est incroyable d'avoir une différence de six étages face à une façade de deux étages! La gravité du problème découle de la division. L'oratrice espère qu'une solution sera trouvée dans les prochains mois et elle souhaite bonne chance aux invités dans leur combat.

Mme Viviane Teitelbaum remercie les intervenants qui ont expliqué le dossier et qui œuvrent depuis longtemps pour sauvegarder une petite parcelle de patrimoine. Il s'agit d'un écrivain, d'un joyau dans cette partie de Bruxelles. Elle remercie pour cette ténacité, cette fidélité et cet engagement. Mme Teitelbaum se dit ravie que les collègues se sont exprimés dans le sens qu'ils ont fait puisqu'ils sont dans le gouvernement qui se dit en faveur de la participation citoyenne. Le gouvernement est en faveur de la verdurisation de la Région et de la préservation du patrimoine. Ce dernier en dehors de sa beauté est un levier de cohésion sociale. Ici comme ailleurs, il est important de le respecter.

Ne pas avoir classé cet ensemble est un choix politique malheureux. Sans reprendre l'historique, elle rappelle que le tracé initial de ce jardin a été construit en tenant compte du nombre d'or et du rectangle d'or selon la suite de Fibonacci. Au vu de la composition mathématique peu commune de cet ensemble, il n'est pas à exclure que ce le jardin soit aussi de la main de l'architecte Dewin qui aurait conçu une œuvre totale comprenant la maison et son jardin.

Les photographies prises du lieu au cours du temps certifient que, contrairement à l'affirmation de l'arrêté de classement de 2016, qui affirme que la parcelle d'origine a été scindée physiquement dans les années '80 par une palissade séparant les parties est et ouest du jardin en rendant leur perception et fonctionnement autonomes, la palissade réversible a été construite en 1996 et 2004. Elle ne suit en rien le tracé délimité par le classement de la Région, mais bien le

Gewest afgebakende tracé, maar het tracé van het pad dat sinds 1930 onveranderd is. Deze palissade mag dus niet als argument worden gebruikt bij de overweging of dit terrein al dan niet in zijn geheel behouden moet blijven.

Mevrouw Teitelbaum herinnert er vervolgens aan dat het beschermde erfgoed 1% van de gebouwen in Brussel uitmaakt en dat het beschermd, gered en gerestaureerd moet worden en niet mag worden gesloopt of in verval gelaten. Wij dachten dat deze periode van gebrek aan respect voorbij was, terwijl dit erfgoed zo weinig van ons Gewest vertegenwoordigt.

Vervolgens brengt de spreker het begrip beschermingszone ter sprake, waarvan de omtrek wordt bepaald naargelang de landschappelijke of stedenbouwkundige context. Het beoogt de bescherming van het uitzicht op en vanuit een beschermd goed. Als men naar de projecten kijkt, kan men zich afvragen hoe dit mogelijk zou zijn. Hoe is dit mogelijk wanneer de tuin of het huis ernaast worden vernield ?

Uit haar ervaring als schepen van stedenbouw in de overlegcommissies weet mevrouw Teitelbaum dat er veel sterkere reacties komen voor minder !

Het is dan ook moeilijk te begrijpen hoe de beslissingen tot stand zijn gekomen.

Het is de taak van de politiek om de juiste keuzes te maken voor het Gewest, waartoe ook de bescherming van zijn groene karakter en zijn geschiedenis behoort. Villa Dewin en haar tuinen maken hier deel van uit. Zij moet correct en volledig beschermd worden. Het toestaan van dit project zou in strijd zijn met zijn eigen voorschriften, aanbevelingen en doelstellingen. Op dit gebied mogen geen afwijkingen worden toegestaan. Men is het er dus over eens dat dit eigendom als één geheel moet worden beschermd, dat de procedures moeten worden nageleefd en dat de burgers op dit gebied moeten worden gehoord.

Mevrouw Marie Nagy bedankt op haar beurt de vertegenwoordigers van het wijkcomité Meunier voor de presentatie en het ongelooflijke werk dat meer dan 10 jaar strijd vertegenwoordigt rond dit buitengewone eigendom in het centrum van een Brusselse wijk. De inzet van de burgers en de kwaliteit van het werk dat een dialoog mogelijk maakt, moeten worden geprezen. De heer Marc Loewenstein, die het debat volgt, heeft aangegeven dat dit werk werd doorgegeven aan de gemeente Vorst. Dit werk wordt met grote consistentie en intelligentie uitgevoerd. Deze burgercapaciteit is een van de rijkdommen van ons stadsgewest. De verdedigde visie is algemeen en niet alleen een buurtkwestie. De leden van het comité hebben het geluk dat zij naast dit beschermde goed wonen.

DéFI hecht veel belang aan de verdediging van het erfgoed. Het is de geschiedenis van de stad die aan iedereen wordt aangeboden. Erfgoed situeert zich in een belangrijke democratische en historische context die toegankelijk is als het maar naar waarde wordt geschat. Het is gebleken dat de strijd voor de stedenbouw en voor het erfgoed zijn ongelukkige episodens heeft gekend. Het is te hopen dat hier

tracé du chemin inaltéré depuis 1930. Cette palissade ne devrait donc pas intervenir comme argument dans la réflexion sur la préservation de ce terrain dans son entièreté ou non.

Mme Teitelbaum rappelle ensuite que le patrimoine classé représente 1% du bâti bruxellois qui doit être protégé, sauvé, restauré et non démoli ou laissé à l'abandon. On croyait révolue cette période de manque de respect alors que ce patrimoine représente si peu de notre Région.

Ensuite l'oratrice aborde la notion de zone de protection dont le périmètre est défini en fonction du contexte paysager ou urbanistique. Elle a pour but de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé. En examinant les projets, on se demande comment il serait possible de le faire. Comment le faire en détruisant le jardin ou la maison mitoyenne ?

De par son expérience comme échevine d'urbanisme dans les commissions de concertation, Mme Teitelbaum sait que des réactions bien plus fortes surviennent pour moins que cela !

Il est dès lors difficile de comprendre comment les décisions ont été prises.

La politique a pour tâche de faire les justes choix pour la Région qui passent par la protection de son caractère vert et de son histoire. La Villa Dewin et ses jardins en font partie. Il faut la protéger correctement et complètement. Autoriser ce projet serait se mettre en contradiction avec ses propres prescriptions et recommandations et objectifs. Dans ce domaine on ne devrait pas permettre des dérogations. Il existe dès lors un accord pour que ce bien soit classé dans son ensemble et que les procédures soient respectées et que les citoyens soient entendus dans ce domaine.

Mme Marie Nagy remercie à son tour les représentants du Comité du Quartier Meunier pour la présentation faite et ce travail incroyable qui représente plus de 10 années de combat autour de ce bien inouï au centre d'un quartier de Bruxellois. Il faut saluer l'engagement citoyen et la qualité du travail qui permet un dialogue. M. Marc Loewenstein qui suit le débat a indiqué que ce travail a été relayé au niveau de la commune de Forest. Ce travail est mené avec beaucoup de cohérence et d'intelligence. Cette capacité citoyenne est une des richesses de notre ville-Région. La vision défendue est générale et non seulement une question de voisinage. Les membres du comité ont la chance de vivre à côté de ce bien classé.

DéFI est très attaché à la défense du patrimoine. C'est l'histoire de la ville qui s'offre à tous. Le patrimoine se situe dans un contexte démocratique et historique important qui est accessible pour peu qu'on le mette en valeur. Il a été montré que le combat pour l'urbanisme et pour le patrimoine connaissent des épisodes malheureux. Il faut espérer qu'ici le combat pour le patrimoine compris dans un sens intégré (le

de strijd voor het erfgoed in geïntegreerde zin (het goed en zijn omgeving) zal worden gewonnen. Er moet rekening worden gehouden met de afmetingen. Het betrokken goed mag niet in percelen worden verdeeld. Het zou daardoor niet begrijpelijker, zichtbaarder of beter beschermd zijn.

In 2014 vermeldt de KCML wel de volledige waarde van het goed. In die denkrichting moet de petitie gaan die recht doet aan deze geïntegreerde benadering van het erfgoed in de stad.

Een andere vraag betreft de bouw en het al dan niet beschikken over een ruimte die niet bebouwd is en dus zeer kwalitatief. In de klimaatreguleringsbenadering die de overheid meer dan ooit moet volgen, moet deze tuinruimte naar waarde worden geschat. Deze omgeving moet worden beschermd met alle biodiversiteit die van essentieel belang is.

Vandaag moet deze beslissing gebaseerd zijn op de behoefte aan koelte-eilanden, de strijd tegen de opwarming van de aarde enz.

Dat doet het Gewest : er zijn twee parken niet veraf : het Tenboschpark, gekocht in 1991, en het Abt Froidurepark, gekocht in 1981. Dit zijn twee kwaliteitsvolle groene ruimten voor de wijken. Niemand kan zich voorstellen dat deze ruimten verkaveld hadden kunnen worden.

We mogen niet dezelfde fouten maken als in het verleden. Via de bescherming van het geheel zou men kunnen nadenken over de openstelling van de volledige tuin voor het publiek bij een herinrichting.

In die richting moeten we denken, zodat alle inwoners kunnen genieten van het project rond Villa Dewin. Dit komt overeen met het idee van een bewoonde en woonbare stad, met respect voor haar erfgoed en haar geschiedenis, en met aandacht voor de klimaatuitdagingen.

DéFI steunt de geformuleerde verzoeken en zal deelnemen aan de bewustmaking, in het bijzonder bij staatssecretaris Pascal Smet.

De heer Youssef Handichi bedankt de leden van het wijkcomité Meunier voor hun vragen aan de Commissie en het Parlement over dit dossier. Voor de derde keer vraagt een projectontwikkelaar een vergunning aan voor een dertigtal woningen voor gemiddelde en hoge inkomens op deze site. Het gaat over een beschermd gebouw en een tuin die hard nodig is in onze uiterst verstedelijkte omgeving. Het project in kwestie beantwoordt helemaal niet aan de huisvestingsbehoeften van de inwoners van Vorst en Brussel. De projectontwikkelaar wil te dure woningen bouwen die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een hoog inkomen. Dit zal de huurprijzen in de wijk nog verder opdrijven.

In Vorst, net als elders in het Gewest, wordt de rode loper uitgerold voor particuliere projectontwikkelaars. De inwoners verzetten zich terecht tegen deze projecten om ecologische, sociale, patrimoniale en demografische redenen. Er moet uitgebreid worden nagedacht over dit beleid dat gevoerd wordt.

bien et son écriin) sera gagnant. Les gabarits doivent être pris en considération. Il ne faut pas couper en parcelles le bien concerné. Il n'en serait pas plus compréhensible, ni plus visible, ni plus protégé

En 2014, la CRMS dit bien la valeur complète du bien. C'est vers cette réflexion qu'il faut tourner la pétition qui fait droit à cette approche intégrée du patrimoine dans la ville.

Une autre question concerne la construction et le fait de disposer ou pas d'un espace qui n'est pas bâti et donc très qualitatif. Dans l'approche de régulation climatique qui doit être celle des pouvoirs publics plus que jamais, il faut valoriser cet espace jardin. Il faut protéger ses couronnes avec toute la biodiversité qui est essentielle.

Aujourd'hui cette décision doit être basée sur le besoin en îlots de fraîcheur, la lutte contre le réchauffement climatique, etc.

La Région le fait : il existe deux parcs non loin de là : le parc Tenbosch racheté en 1991 et le parc de l'abbé Froidure racheté en 1981. Ce sont deux espaces verts qualitatifs pour les quartiers. Personne n'imagine que ces espaces auraient pu être lotis.

Il ne faut pas refaire les erreurs du passé. Le classement de l'ensemble pourrait amener une réflexion sur l'ouverture au public de l'ensemble de ce jardin avec un réaménagement.

C'est dans ce sens qu'il faut amener la réflexion pour que tous les habitants puissent profiter du projet autour de la Villa Dewin. Cela correspond à l'idée d'une ville habitée et habitable, respectueuse de son patrimoine et de son histoire et soucieuse des enjeux du climat.

DéFI est du côté des demandes formulées et participera à l'effort de sensibilisation notamment envers le secrétaire d'État Pascal Smet.

M. Youssef Handichi remercie les membres du Comité du Quartier Meunier d'avoir interpellé la commission et le Parlement sur ce dossier. Une troisième fois, un promoteur introduit une demande de permis pour une 30aine de logements pour des revenus moyens/élevés sur ce site. Il s'agit d'un bâtiment classé et d'un jardin bien nécessaire dans notre milieu hyperurbanisé. Le projet en question ne répond en rien aux besoins en logements des Forestois et des Bruxellois. Le promoteur veut construire des logements hors prix qui ne seront accessibles qu'à des revenus élevés. Ceci fera encore plus augmenter les loyers du quartier.

À Forest comme ailleurs dans la Région l'on déroule le tapis rouge pour les promoteurs immobiliers privés. Les habitants ont bien raison de s'opposer à ces projets pour des raisons écologiques, sociales, patrimoniales, démographiques. Il faut mener une réflexion large sur cette politique menée.

De spreker is verheugd dat zijn collega's in de commissie een duidelijk standpunt hebben ingenomen ten gunste van de eisen van het wijkcomité Meunier tegen dit project. Hij betreurt echter de afwezigheid van staatssecretaris Pascal Smet op de vergadering, maar herinnert eraan dat dit de regel is in dergelijke aangelegenheden. Hij wijst erop dat het deze laatste is die uiteindelijk de beslissingen zal nemen, welke verklaringen de commissieleden vandaag ook afleggen. De gewestelijke meerderheid is vergelijkbaar met die van Vorst. We moeten dus waakzaam blijven en druk blijven uitoefenen op de staatssecretaris.

Mevrouw Véronique Jamouille bedankt het wijkcomité Meunier voor de bijdrage van vandaag, voor de geleverde strijd en de nota's die het heeft toegestuurd. Die nota's werden zorgvuldig gelezen en de commissieleden zijn er vertrouwd mee ; in dit geval kent de spreker, die bijna een buurvrouw is, het dossier goed.

Sinds deze zittingsperiode wordt de nadruk gelegd op actief burgerschap. Wij luisteren door middel van participatieve assemblees en petitie's. Er is veel veranderd. Het is de rijkdom van onze samenleving om te luisteren naar de mensen die betrokken zijn en die belangrijke inzichten brengen.

Mevrouw Jamouille is ervan overtuigd dat dit een erfgoed van onschatbare waarde is. Er moet iets gebeuren, maar zij denkt niet dat bescherming de oplossing van het probleem is. Onder de huidige wetgeving zou een bescherming kunnen leiden tot beroep van de projectontwikkelaars, dat ze kunnen winnen. Dat zou een financieel verlies betekenen. We moeten ruimer denken. In Sint-Gilles, bijvoorbeeld, werden eigendommen aangekocht. Waarom werken we niet aan terugkoop ? De villa ligt er al 7 jaar verlaten bij. Voorlopig is het noch een tuin noch een openbaar park.

Staatssecretaris Pascal Smet zei in maart 2021 dat hij het verzoek van het wijkcomité Meunier had begrepen, namelijk : een park ter beschikking stellen van de wijk, waaraan inderdaad een gebrek is. In deze wijk is het belangrijk om de diversiteit te behouden. Het is bedroevend om een eeuwenoude boom om te hakken. Er moeten toegankelijke groene ruimten zijn voor de bevolking in de wijk. Als we beschermen, zal er, gezien de huidige staat van het GBP, duur beroep worden aangetekend. Onder de huidige wetgeving en rechtspraak bestaat het gevaar dat we het beroep verliezen. De aankoop van de villa om er een open ruimte van te maken en de tuinen te renoveren lijkt wenselijk. Er werden contacten gelegd met de gemeente Sint-Gillis, die eigendommen heeft aangekocht, met de huidige eigenaar, met Leefmilieu Brussel en de bevoegde minister om na te gaan of de gewestbegroting niet kon worden aangesproken. Er zou een meer culturele bestemming kunnen worden gevonden, zoals in Schaarbeek is gebeurd.

We moeten anders gaan denken en kijken hoe we het goed ten dienste kunnen stellen van de mensen in de wijk. In geval van bescherming blijft het in privéhanden.

Hoewel we het wijkcomité Meunier steunen, moeten we dus waakzaam blijven.

L'orateur se félicite que ses collègues de la commission se soient positionnés clairement en faveur des demandes du Comité du Quartier Meunier contre ce projet. Il regrette toutefois l'absence du secrétaire d'État Pascal Smet lors de cette réunion, mais il rappelle que c'est la règle en la matière. Il indique que c'est ce dernier qui prendra *in fine* les décisions quelles que soient les déclarations faites aujourd'hui par les commissaires. La majorité régionale est comparable à celle de Forest. Il faut donc demeurer vigilant et continuer à mettre la pression sur le secrétaire d'État.

Mme Véronique Jamouille remercie le Comité du Quartier Meunier pour son intervention aujourd'hui, pour son combat et les notes qu'il a transmises. Ces notes ont été lues attentivement et les commissaires les connaissent, en l'occurrence l'oratrice, qui est quasiment voisine du lieu, connaît bien le dossier.

Depuis cette législature, un accent a été mis sur l'engagement citoyen. Nous sommes à l'écoute notamment par les assemblées participatives et les pétitions. Beaucoup a évolué. C'est la richesse de notre société d'écouter les gens qui s'engagent et qui apportent un éclairage important.

Mme Jamouille est convaincue qu'il s'agit ici d'un patrimoine inestimable. Il faut faire quelque chose, mais l'intervenante ne pense pas que le classement soit la solution au problème. Dans l'état actuel du droit, un classement risque d'amener des recours des promoteurs qu'ils peuvent gagner. Ce sera une perte financière. Il faut une réflexion plus vaste. À Saint-Gilles par exemple, des biens ont été achetés. Pourquoi ne pas travailler sur le rachat ? Depuis 7 ans, la villa est à l'abandon. Pour le moment ce n'est ni un jardin ni un parc public.

Le secrétaire d'État Pascal Smet disait en mars 2021 qu'il avait compris la demande du Comité du Quartier Meunier à savoir : un parc disponible pour le quartier ce qui manque effectivement. Dans ce quartier il est important de préserver la diversité. Il est déplorable de couper un arbre centenaire. Il faut disposer d'espaces verts accessibles pour la population du quartier. Si l'on classe, vu l'état actuel du PRAS, il y aura des recours coûteux. Dans l'état actuel de la législation et de la jurisprudence, on risque de perdre les recours. L'achat de l'ensemble avec la villa pour en faire un espace ouvert, rénover les jardins semble une chose souhaitable. Des contacts ont-ils été pris avec la commune de Saint-Gilles qui a acheté des biens, avec le propriétaire actuel, avec Bruxelles Environnement et son ministre de tutelle pour voir si on ne pouvait pas y mettre du budget régional. L'on pourrait trouver une affectation plus culturelle comme cela a été fait à Schaarbeek.

Il faut réfléchir autrement et voir comment mettre le bien au service des gens du quartier. En cas de classement cela restera privé.

Tout en soutenant le Comité du Quartier Meunier il faut donc rester vigilant.

De heer Antoine Drzymala bedankt zijn buurvrouwen die het dossier hebben voorgesteld en de commissie voor haar grote aandacht voor dit debat. Het wijkcomité Meunier heeft uiteraard veel contacten gehad met de gemeente Vorst, die het zowel op het niveau van het college als in de verschillende politieke fracties steunt. De gemeente Vorst heeft het comité meegedeeld dat zij niet over de middelen beschikt om dit terrein aan te kopen.

Het wijkcomité Meunier is van mening dat indien de KCML een positief advies zou uitbrengen over het nieuwe verzoek tot bescherming en het advies zou stroken met dat van 2014 op basis van de nieuwe elementen die zijn aangebracht, de bescherming vanwege het Gewest juridisch gegrond zou zijn. Er zijn concrete nieuwe elementen. De projectontwikkelaar kan de bescherming nog steeds aanvechten, maar er zijn objectieve elementen die deze zouden rechtvaardigen. Deze bescherming zou stand moeten houden indien er beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. Als de regering een bouwvergunning zou verlenen, zou het wijkcomité Meunier ook in beroep gaan. Er zijn dus veel mogelijkheden tot beroep.

Het is een sterk dossier. De prioriteit is de bescherming. Het wijkcomité Meunier wil ook dat het wordt opengesteld voor het publiek. Een rechtstreekse aankoop door het Gewest zonder de bescherming te doorlopen zou duurder zijn dan met een bescherming. Indien de eigenaar weigert de kosten van de bescherming op zich te nemen, kan hij bovendien om onteigening verzoeken. Dan volgt een onderhandeling om de prijs te bepalen. Tot nu toe zijn deze onderhandelingen niet gunstig geweest voor de Brusselse overheden, vanwege een rechtspraak die dateert uit de jaren '80 als gevolg van de bescherming van de Kauwberg. In een soortgelijke zaak in Woluwe is juridische vooruitgang geboekt. Nu staat de overheid sterker ten opzichte van een particuliere eigenaar die weigert de kosten die voortvloeien uit bescherming te betalen en die om onteigening verzoekt.

Immograda heeft het onroerend goed gekocht om er een winstgevend vastgoedoperatie van te maken. Onderhandelen zonder bescherming in gezamenlijk overleg brengt het Gewest niet in een comfortabele positie. Daarom is een aanvullende bescherming noodzakelijk. Zonder deze bescherming zal het moeilijk zijn om te onderhandelen: de prijs van de grond zou hoog zijn.

Wanneer afwijkingen op de hoogte worden toegestaan die niet gerechtvaardigd zijn in het licht van de wetgeving (GSV) en die worden toegestaan uit slechte gewoonte en zonder goede verantwoording, wordt de ontwikkelaar de hand gereikt en wordt de waarde van zijn grond verhoogd. Afwijkingen moeten derhalve uitzonderlijk en om gegronde redenen worden toegestaan. De fouten uit het verleden moeten in dit opzicht worden rechtgezet.

Besluit: er moet voorrang worden gegeven aan de bescherming in het belang van het Gewest en de wijk.

Mevrouw Véronique Jamoulle hoort het aangevoerde argument maar is niet zeker dat « het zal werken ». Zij gaat akkoord aangaande de inachtnaam van de bouwprofielen en de afwijkingen. Er moet echter contact worden opgenomen

M. Antoine Drzymala remercie ses voisines qui ont présenté le dossier et la commission pour sa grande attention pour ce débat. Bien sûr le Comité du Quartier Meunier a eu de nombreux contacts avec la commune de Forest qui le soutient tant au niveau du collège que dans les divers groupes politiques. La commune de Forest a informé le Comité ne pas avoir les moyens pour acheter ce terrain.

Le Comité du Quartier Meunier pense que si la CRMS remettait un avis positif sur la nouvelle demande de classement et qu'elle soit cohérente avec l'avis de 2014 sur base des nouveaux éléments apportés, le classement de la Région serait juridiquement solide. Il existe des éléments nouveaux concrets. Le promoteur peut toujours contester le classement, mais il existe des éléments objectifs qui le justifieraient. Ce classement devrait résister s'il y a un recours au Conseil d'État. Si le gouvernement octroyait un permis d'urbanisme, il y aurait également un recours de la part du CQM. De nombreux recours sont dès lors possibles.

Le dossier est très solide. La priorité c'est le classement. Le Comité du Quartier Meunier souhaite également son ouverture au public. Un rachat direct par la Région sans passer par le classement coûterait plus cher qu'avec un classement. Si le propriétaire refuse d'assumer les charges du classement, il peut du reste solliciter l'expropriation. Une négociation s'ensuit pour déterminer le prix. Jusqu'à présent ces négociations n'étaient pas favorables aux pouvoirs publics bruxellois en raison d'une jurisprudence qui date des années '80 suite au classement du Kauwberg. Des avancées juridiques ont été obtenues dans un autre dossier similaire à Woluwe. La balance entre les pouvoirs publics et un propriétaire privé qui refuse les charges liées au classement et qui demande l'expropriation sont aujourd'hui plus favorables aux pouvoirs publics.

Immograda a acheté le bien pour faire une opération immobilière rentable. Négocier sans classement de gré à gré ne met pas la Région dans une position confortable. Il faut donc obtenir un classement complémentaire. Sans ce classement la négociation sera difficile: le prix du terrain serait élevé.

Quand on octroie des dérogations aux hauteurs qui ne sont pas justifiées par rapport à la législation (RRU) et qui sont octroyées par mauvaise habitude et sans bonne justification, on tend la main au promoteur et cela accroît la valeur accrue de son terrain. Les dérogations doivent dès lors être exceptionnelles et pour des raisons justifiées. Il faut sur ce point corriger les erreurs du passé.

Conclusion: la priorité est au classement pour l'intérêt de la Région et du quartier.

Mme Véronique Jamoulle entend l'argument avancé, mais n'est pas sûre que « ça va marcher ». Elle est d'accord sur le respect des gabarits et les dérogations. Il faut néanmoins lancer les contacts auprès de la commune et de Bruxelles

met de gemeente en met Leefmilieu Brussel. Mevrouw Jamouille is beducht voor beroepsprocedures. Men moet de financiële gevolgen voor het Gewest in het oog houden. Het gaat hier wel niet om goedkope woningen, maar Brussel heeft behoefte aan huisvesting in het algemeen. De omgeving, de bouwprofielen, enz. moeten worden gerespecteerd. De vrees leeft dat onze kinderen geen woning meer zullen vinden in Brussel en het Gewest zullen moeten verlaten. De middenklasse kan niet meer in Brussel wonen.

De wijk is in dit geval niet erg gemengd. We moeten een evenwicht vinden tussen groene ruimte, erfgoedbescherming en huisvesting voor de Brusselaars en hun kinderen. Het dossier is niet oninteressant, maar het is ook interessant om andere aspecten van het algemeen belang in aanmerking te nemen.

Wij zullen blijven praten en naar oplossingen zoeken.

De spreker bedankt de burgers voor hun strijd en de burgerinzet, aangezien het parlement er was om naar de burgers te luisteren.

Mevrouw Isabelle Pauthier herinnert eraan dat de gemeente Vorst de buurtbewoners altijd heeft gesteund. Zij had in de overlegcommissie ongunstige adviezen uitgebracht over aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning in dit dossier. Mevrouw Pauthier wijst erop dat de gemeente niet over de middelen beschikt om dit eigendom terug te kopen, en dat alle partners hierover moeten overleggen. Het idee om het pand terug te kopen werd in maart 2021 aan staatssecretaris Pascal Smet voorgesteld, naar het voorbeeld van Sint-Gillis voor het Hortahuis en het Hotel Hannon. In Schaarbeek kunnen we het Autrique-huis noemen. Deze zijn uitgegroeid tot toeristische trekpleisters die door het Gewest worden gesteund. Explore Brussels organiseert een tweemaaljaarlijks evenement over nieuwe kunst dat door het Gewest wordt gesteund en waarvan het succes de relevantie van dit soort investeringen aantoonde.

Mevrouw Nagy heeft terecht opgemerkt dat het niet alleen gaat om architectuur en erfgoed, maar ook om groene ruimten en de aanleg van een groene long in deze wijk. Het is een plaats van sociale cohesie om het fenomeen van de hitte-eilanden in de stad te helpen bestrijden.

Mevrouw Véronique Jamouille verwijst naar Leefmilieu Brussel en minister Alain Maron.

Mevrouw Isabelle Pauthier deelt mee dat dit dossier op de tafel van de regering zal belanden aangezien er meerdere beroepen zijn ingesteld.

De procedures zijn vastgelopen : verschillende procedures zijn hangende. De positie van het Gewest moet worden versterkt. De ingediende projecten zijn steeds minder omvangrijk (van 51 tot 30 woningen), en dit toont aan dat de projectontwikkelaar zich bewust is van het buitensporige karakter van de eerste aanvraag die de villa verplettert en insluit.

Environnement. Mme Jamouille redoute les recours. Il faut faire attention aux conséquences financières pour la Région. Même si ici il ne s'agit pas de logements bon marché, Bruxelles a besoin de logements en général. Il faut que l'on respecte l'environnement, les gabarits, etc. Il faut craindre que nos enfants ne trouvent plus de logements à Bruxelles et ne doivent quitter la Région. Les classes moyennes ne savent plus se loger sur Bruxelles.

Le quartier n'est pas très mixte en l'occurrence. Il faut trouver des équilibres entre l'espace vert, la protection du patrimoine et le logement pour les Bruxellois et leurs enfants. Le dossier ne manque pas d'intérêt mais il est intéressant de tenir compte d'autres aspects de l'intérêt général.

On continuera à discuter pour essayer de trouver des solutions.

L'intervenante remercie pour le combat et la mobilisation citoyenne car le parlement est là pour écouter les citoyens.

Mme Isabelle Pauthier rappelle que la commune de Forest a toujours été en soutien aux riverains. Elle a émis des avis défavorables en Commission de concertation face aux demandes de permis d'urbanisme dans ce dossier. Mme Pauthier indique que la commune n'a pas les moyens de racheter ce bien, qu'il convient que tous les partenaires en discutent. L'idée du rachat a été proposée au secrétaire d'État Pascal Smet en mars 2021 en s'appuyant sur l'exemple de Saint-Gilles pour la Maison Horta et l'Hôtel Hannon. À Schaarbeek on peut citer la maison Autrique. Ce sont devenus des éléments d'attraction touristique, soutenue par la Région. Explore Brussels organise une biennale sur l'art nouveau qui est soutenue par la Région dont le succès démontre la pertinence de ce genre d'investissement.

Mme Nagy a dit avec raison que l'enjeu est à la fois architectural et patrimonial, mais aussi qu'il porte sur des espaces verts et sur la mise à disposition d'un poumon vert dans ce quartier. C'est un lieu de cohésion sociale pour aider à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur en ville.

Mme Véronique Jamouille renvoie à Bruxelles-Environnement et au ministre Alain Maron.

Mme Isabelle Pauthier indique que ce dossier finira sur la table du gouvernement puisqu'il y a de multiples recours.

L'enlisement dans les procédures est là : plusieurs procédures sont pendantes. Il convient de renforcer la position de la Région. Les projets rentrés à chaque fois moins massifs (de 51 à 30 logements) démontrent que le promoteur est conscient du caractère exorbitant de la première demande qui écrase et enclave la villa.

Er is een schrijnend tekort aan toegankelijke woningen. Dit soort projecten voldoet daar niet aan. De helft van de nieuwe woningen wordt gekocht door investeerders. Er is nood aan regulering van de particuliere markt en de productie van woningen voor sociale doeleinden. Daarover gaat het vandaag niet : vandaag gaat het erom een beoordelingsfout van het Gewest te herstellen in het licht van een erfgoedprobleem dat nog acuter wordt door de nieuwe uitdagingen en de visie op de stad van morgen, die rekening moet houden met de klimatologische uitdagingen.

Voor mevrouw Viviane Teitelbaum is dit alles een geheel. Bescherming staat aankoop niet in de weg. We kunnen beide mogelijkheden overwegen, die elkaar kunnen aanvullen. Zoals de heer Youssef Handichi opmerkte, is het discours van de meerderheid van dien aard dat men de strijd moet voortzetten. Het is een vraag voor de regering en zij zal een beslissing moeten nemen. Het is niet voldoende om persoonlijke impulsen te hebben, je hebt ook een politieke wil nodig die er tot nu toe niet was. Het gaat er niet om te zeggen dat huisvesting niet nodig is. Niemand beweert dit overigens. Het zou een interessant voorbeeld zijn om te geven in dit dossier.

Mevrouw Isabelle Quadens is ervan overtuigd dat er meer woningen nodig zijn in Brussel. Dit is duidelijk en het argument is onweerlegbaar. Maar de wijk in kwestie is al behoorlijk dichtbevolkt : meer dan 18.000 inwoners/km². Hier moet niet nagedacht worden over een nog grotere dichtheid. Er mogen niet zomaar overal woningen worden gebouwd en zeker niet door bomen te kappen. Het is natuurlijk belangrijk dat onze kinderen in de toekomst een woning hebben, maar het is ook belangrijk dat zij in een aangename stad wonen waarin zij kunnen ademen dankzij de groene ruimten.

« *Dat is het laatste woord* » besluit de Voorzitter, en zij bedankt de genodigden en de commissieleden. Deze kwestie heeft vele vertakkingen in het Gewest. We hebben een zeer goede oefening in democratie gehad, met goede argumenten en echt respect voor iedereen. Deze kwestie zal ongetwijfeld opnieuw aan de orde komen in de debatten van de Commissie.

IV. Sluiting van de bespreking

De Voorzitter sluit het debat en de vergadering. Ze deelt mee dat het debat in een verslag zal worden gepubliceerd. Het zal een belangrijk instrument voor beraad zijn. Ze is verheugd over de toenadering tussen de wijken en het parlement. De stad moet evenwicht bereiken in haar verschillende functies, die evolueren, zonder de sociale problemen opzij te schuiven, en dit verdient doordachte antwoorden.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

De Rapporteur

Isabelle PAUTHIER

De Voorzitter

Isabelle EMMERY

Le besoin de logements accessibles est criant. Ce type de projet n'y répond pas. La moitié des logements neufs sont achetés par des investisseurs. La régulation de marché privé et la production de logements à finalité sociale s'imposent. Ce n'est pas le sujet aujourd'hui : l'enjeu est aujourd'hui de réparer une erreur d'appréciation de la Région face à une question patrimoniale rendue plus aiguë par les nouveaux enjeux et la vision de la ville de demain qui doit tenir compte des enjeux climatiques.

Pour Mme Viviane Teitelbaum tout est dans tout. Le classement n'empêche pas l'achat. L'on peut envisager les deux démarches qui peuvent être complémentaires. Comme l'a souligné M. Youssef Handichi, le discours de la majorité est tel qu'il faut continuer le combat. C'est une question de gouvernement et il faudra qu'il prenne une décision. Il ne suffit pas d'avoir des élans personnels, il faut aussi une volonté politique qui n'était pas là jusqu'à présent. Il ne s'agit pas de dire qu'il ne faut pas du logement. Personne ne le dit d'ailleurs. Ce serait une image intéressante à donner dans ce dossier.

Mme Isabelle Quadens est convaincue qu'il faut plus de logements à Bruxelles. C'est une évidence et cet argument est indémontable. Mais le quartier en question est déjà très dense : plus de 18.000 habitants/km². Il ne faut pas ici songer à densifier encore plus. Il ne faut pas construire du logement n'importe où et certainement pas en abattant des arbres. Il est bien entendu important que nos enfants aient du logement à l'avenir mais également qu'ils puissent vivre dans une ville agréable et respirable grâce à ses espaces verts.

« *C'est le mot de la fin* » conclut la Présidente qui remercie les invités et les commissaires. Ce dossier a de multiples ramifications dans la Région. Nous avons fait un très bel exercice de démocratie avec de bons arguments et un réel respect de chacun. Cette question reviendra à n'en pas douter dans les débats de la commission.

IV. Clôture des débats

La Présidente clôt le débat et la réunion. Elle indique que le débat sera publié dans un rapport. Il sera un outil important pour la réflexion. Elle se félicite que les quartiers se soient rapprochés du parlement. Il faut équilibrer la ville dans ses différentes fonctions qui évoluent sans mettre de côté les problématiques sociales et ceci mérite des réponses réfléchies.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

La Rapporteuse

Isabelle PAUTHIER

La Présidente

Isabelle EMMERY

V. Bijlage

Petitie

Villa Dewin te Vorst : derde project, nog steeds NEE !

Red de oorspronkelijke tuin van de Villa Dewin !

Weiger de nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het kappen van honderdjarige bomen !

Voor de derde keer vraagt de onderneming IMMOGRADA een stedenbouwkundige vergunning aan voor een vastgoedproject aan de Meyerbeerstraat en de Onderlinge Bijstandstraat, in de oorspronkelijke tuin van de Villa Dewin (Hôtel Danckaert, geklasseerd in 2016) en in de beschermde zone errond.

Nadat in 2016 en 2019 twee aanvragen tot vergunning unaniem geweigerd werden door de overlegcommissie van Vorst, voorziet dit gewijzigde project de bouw van 30 appartementen en 33 ondergrondse parkeerplaatsen, verdeeld over twee gebouwen. Dit vereist het kappen van 21 hoogstammige bomen en betekent bijgevolg de vernietiging van het geheel van de 100 jaar geleden aangelegde tuin en van haar rijke biodiversiteit.

Het nieuwe voorstel van de onderneming Immograda mag dan wel ietwat kleinschaliger zijn dan de vorige projecten ; de redenen waarom eerdere aanvragen werden geweigerd blijven in essentie bestaan. Het nieuwe project vraagt nog steeds belangrijke afwijkingen van de stedenbouwkundige verordeningen, het verandert nog altijd de site van de geklasseerde villa, en het vernietigt een onvervangbaar bomenerfgoed.

Het buurtcomité Meunier en de bewoners zetten zich al 6 jaar lang onophoudelijk in om deze exceptionele groene ruimte, een ware long voor de wijk, te bewaren en te onderhouden. De tuin betekent in die zin een verbindende sociale factor, alsook een kweekvijver voor nieuwe stedelijke praktijken. Bovendien heeft het buurtcomité tijdens de lockdown de toestemming gekregen van de eigenaar van de Villa Dewin om de tuin ter beschikking te stellen van meerdere families – opnieuw een voorbeeld van hoezeer deze tuin van belang is in deze dichtbevolkte wijk.

Deze aanvraag verschijnt net nu, terwijl het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al sinds meer dan anderhalf jaar en ondanks meerdere herinneringen, nalaat te reageren, op de vraag van de gemeente Vorst om het niet-geklasseerde deel van de oorspronkelijke tuin op te nemen in de bewaarijst van natuurlijk erfgoed (aanvraag ingediend op 25 maart 2019).

De huidige sanitaire crisis legt het verband bloot tussen onze impact op de natuur en het ontstaan van nieuwe epidemieën. Het is dan ook noodzakelijk en hoogdringend om de groene ruimte te beschermen, eerder dan te vernietigen.

V. Annexe

Pétition

Villa Dewin à Forest : 3ème projet, c'est toujours NON !

Sauvegardez et pérennisez l'ensemble du jardin Dewin !

Refusez la nouvelle demande de permis d'urbanisme et l'abattage des arbres centenaires !

Pour la troisième fois, la société IMMOGRADA demande un permis d'urbanisme pour des constructions prévues rue Meyerbeer et rue de la Mutualité à Forest, dans le jardin d'origine de la villa Dewin (Hôtel Danckaert, classé en 2016) et dans sa zone de protection.

Après deux demandes de permis refusées à l'unanimité par la commission de concertation de Forest en 2016 et 2019, ce projet modifié prévoit la construction de 30 appartements et de 33 emplacements de parking en sous-sol, répartis en deux immeubles, entraînant la démolition de la maison adjacente à la Villa classée, 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.

Si le programme proposé par la Société Immograda a été légèrement revu à la baisse, les raisons essentielles des refus de permis précédents subsistent. En sollicitant encore des dérogations importantes aux règlements urbanistiques (avec un gabarit hors d'échelle de 6 niveaux en mitoyenneté directe avec la Villa Dewin), ce nouveau projet altère toujours le site classé et condamne un patrimoine arboré irremplaçable.

Depuis plus de 6 ans, le Comité du Quartier Meunier et les riverains se mobilisent sans relâche pour préserver mais aussi entretenir cet espace vert d'exception, véritable poumon du quartier, fédérateur de lien social et de nouvelles pratiques urbaines. Lors du confinement, le Comité a obtenu l'autorisation du propriétaire de la Villa Dewin d'ouvrir le jardin à plusieurs familles. Le vif succès rencontré par cette initiative a confirmé la nécessité d'un jardin public dans ce quartier densément habité.

Le Comité souligne que le 25 mars 2019, la Commune de Forest a introduit auprès de la Région bruxelloise une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie non classée du jardin d'origine. A ce jour, soit, près de deux ans plus tard et en dépit de plusieurs rappels, la Région n'a toujours pas répondu à cette demande.

Alors que la crise sanitaire que nous subissons révèle les liens entre l'impact de l'humain sur la nature et l'émergence de nouvelles épidémies, il est nécessaire et urgent de préserver et de valoriser les espaces verts plutôt que de les détruire !

Wij, ondergetekenden, bezorgd over het behoud van ons erfgoed en over de levenskwaliteit van de Meunierwijk, roepen de Minister-President Rudi Vervoort, de Staatssecretaris Pascal Smet – bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, de Minister Alain Maron – bevoegd voor Leefmilieu, Klimaattransitie en Gezondheid en Welzijn, de andere leden van de Brusselse Regering evenals de andere bevoegde autoriteiten, op om te handelen in overeenstemming met de beleidsverklaring aangaande de bescherming van het erfgoed en van het leefmilieu, en om de bepalingen van het Natuurplan en van het Klimaatplan toe te passen.

In het licht van de huidige klimaatuitdagingen en de gezondheidscrisis, vragen wij :

- dat ze het niet-geklasseerde deel van de oorspronkelijke tuin van de Villa Dewin inschrijven op de bewaarlijst ;
- dat ze de onderneming Immograda een stedenbouwkundige vergunning weigeren, en ook het kappen van 21 hoogstammige bomen verbieden ;
- dat ze in samenspraak met de buurtbewoners een realistische en duurzame oplossing vinden om deze opmerkelijke groene ruimte te behouden en te valoriseren.

Le Patrimoine, c'est Notre Histoire !
www.notrehistoire.be

Praktisch :

Het openbaar onderzoek vindt plaats van 9 februari tot 10 maart 2021. De overlegcommissie zal plaatsvinden op 30 maart 2021.

Opmerkingen zenden naar :
commissiondeconcertation@forest.brussels.

Het dossier kan online worden geraadpleegd :
<https://urbanisme.irisnet.be/permis>.

Nous, signataires, soucieux de préserver le patrimoine et la qualité de l'environnement du quartier Meunier, appelons le Ministre-Président Rudi Vervoort, le secrétaire d'Etat Pascal Smet, en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Ministre Alain Maron, en charge de l'Environnement, de la transition climatique et de la Santé, les autres membres du Gouvernement bruxellois ainsi que les autres autorités compétentes, pour qu'ils agissent en cohérence avec les Déclarations de Politique Générale de la Région en matière de protection du patrimoine et de l'environnement et qu'ils appliquent les dispositions du Plan Nature et du Plan Climat.

Au vu des enjeux climatiques actuels et de la crise sanitaire, nous demandons :

- qu'ils inscrivent sur la liste de sauvegarde la partie non classée du jardin d'origine de la Villa Dewin ;
- qu'ils refusent le permis d'urbanisme de la société Immograda et l'abattage des 21 arbres à haute tige ;
- qu'ils trouvent une solution pérenne, en concertation avec les riverains, pour préserver et revaloriser cet espace vert remarquable.

Le Patrimoine, c'est Notre Histoire !
www.notrehistoire.be

En pratique :

L'enquête publique se déroule du 9 février au 10 mars 2021. La Commission de concertation aura lieu le 30 mars 2021.

Remarques à envoyer à :
commissiondeconcertation@forest.brussels.

Dossier consultable en ligne :
<https://urbanisme.irisnet.be/permis>.