

## I. Situation

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

## II. Contexte<sup>1</sup> et rappel des dates importantes du dossier

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

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



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

Sa composition part de la roseraie située rue Meyerbeer et se poursuit, en intérieur d'îlot, jusqu'au mur de clôture de la rue de la Mutualité. Le tracé qui le structure a été conçu de manière à créer un cadre à l'échelle de la villa. La ceinture verte, caractéristique des jardins urbains de l'entre-deux-guerres, constitue un tout indissociable avec les bâtiments qu'elle prolonge. Depuis les années 30, le jardin n'a pas subi de modifications significatives, à part en 1951, lorsque M. Danckaert fait bâtir pour son fils une maison mitoyenne au n°35 de la rue Meyerbeer, sans toutefois matérialiser une division dans le grand jardin maintenu intact.

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

<sup>1</sup> Rappel historique/Historisch overzicht : <https://notrehistoire.be/saga-dewin-resume> -Infos: [www.notrehistoire.be](http://www.notrehistoire.be)

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

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

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

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



Fig. 3 - Cadastre avant 2014 : site appartenant à la famille Danckaert depuis 1922 et vendu à un promoteur en 2014



Fig. 4- Après remembrement cadastral, acté le 30 janvier 2015 : Parcelle nr (B163v4) appartenant à Immograda ; Parcelle n°2 (B163t4): Villa Dewin, séparée de son jardin, appartenant à un propriétaire privé



Fig.5 - En rouge : Partie non classée du jardin sur laquelle Immograda compte bâtir ; En bleu : bien classé se trouvant désormais sur 2 parcelles cadastrales distinctes : d'une part, la villa Dewin et d'autre part, la partie du jardin dans le prolongement en intérieur d'îlot, sise sur la parcelle appartenant à Immograda.

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

Le 30 janvier, la division parcellaire est actée au cadastre. Le 2 juillet, ignorant l'avis de la CRMS qui avait proposé le classement de l'entièreté du site (Fig.3), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ouvre la procédure de classement pour la villa et uniquement la partie du jardin dans son prolongement. La limite entre partie classée et non classée coupe arbitrairement le tracé du chemin de promenade (Fig.5).

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

## **2016 : Classement de la Villa et d'une partie de son jardin – 1<sup>ère</sup> demande de permis d'urbanisme Immograda – entretien du jardin par le Comité**

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

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

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

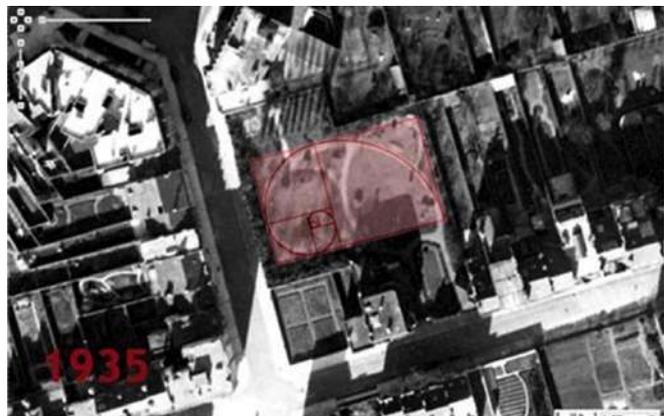
Pendant ce temps, la villa et la roseraie sont laissées à l'abandon et le Comité Meunier obtient la permission du propriétaire d'entretenir sa parcelle, à savoir la roseraie classée et les abords de la maison, ce qu'il continue à faire jusqu'à aujourd'hui, montrant ainsi leur volonté de s'impliquer de façon active, innovante et participative dans un projet citoyen.

## **2018-2019 : Demande d'extension du classement du jardin déclarée irrecevable + demande de mise sur liste de sauvegarde introduite par la Commune de Forest**

Le Comité Meunier mène des recherches historiques sur l'intérêt patrimonial du jardin d'origine<sup>5</sup>, qui réside non seulement dans sa superficie mais également dans sa composition d'ensemble dans le contexte d'art total bâtiment-jardin. Lors de son étude, il souhaite alerter sur le fait que le patrimoine de Dewin est fragile et que les jardins sont souvent le parent pauvre de la conservation du patrimoine. Dès lors, il demande aux autorités de préserver dans sa totalité le jardin d'origine de la Villa Dewin, non seulement comme témoin de l'œuvre encore trop méconnue de son architecte, mais aussi comme élément du patrimoine paysager bruxellois.

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

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



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

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

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

Le 28 février, cette demande est déclarée irrecevable par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale, pour des raisons procédurales, sur base de l'article 222 du CoBAT.

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, toujours pendant. Le 25 mars 2019, la Commune de Forest introduit à son tour une demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie du jardin non classée, demande restée sans réponse.

## **2019 – 2ème demande de permis d'urbanisme refusée à l'unanimité**

Au mois de mars, une deuxième demande de permis<sup>7</sup> est soumise à l'enquête publique, prévoyant la construction de 39 appartements et 41 parkings, répartis en 2 blocs avec une entrée centrale rue de la Mutualité, entraînant l'abattage de 29 arbres à haute tige. A noter que le 14 décembre, la CRMS remet un avis fermement défavorable sur le projet. La Commission de concertation remet un avis défavorable unanime.

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

Le 9 mars, les riverains sont reçus par le Secrétaire d'Etat Pascal Smet, en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine. A cette occasion, il s'engage à réunir les différentes parties (région-commune-riverains-proprétaire) avant le dépôt d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, afin de trouver ensemble une solution. Cette rencontre n'a jamais eu lieu.

Lors du premier confinement lié à la crise Covid, le Comité demande au propriétaire de la villa l'autorisation d'ouvrir le jardin à plusieurs de ces familles. Cette initiative a permis de confirmer la nécessité de créer un espace vert public dans ce quartier dense.

## **2021 – 3ème enquête publique + demande d'extension du classement du jardin**

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

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

Le 22 juillet, une nouvelle demande d'extension du classement est déposée par le Comité Meunier auprès d'Urban pour redemander la protection de la totalité du jardin Dewin.<sup>10</sup> Le 15 septembre, le dossier est déclaré complet. La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a remis un avis favorable au classement de l'entièreté du jardin en sa séance du 10 novembre 2021<sup>11</sup>.

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

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

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

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

<sup>11</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/FRT20123\\_681\\_PROT\\_Meyerbeer\\_35\\_jardinDanckaert.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/681/FRT20123_681_PROT_Meyerbeer_35_jardinDanckaert.pdf)

### III. La pétition

Le 9 février, le Comité Meunier a lancé une pétition: "[Villa Dewin à Forest : 3è projet, c'est toujours NON ! / Villa Dewin te Vorst : 3de project, nog steeds NEE!](#)"<sup>12</sup> Celle-ci appelle les autorités communales et régionales à refuser la demande de permis d'urbanisme et l'abattage des 21 arbres centenaires et à sauvegarder et pérenniser l'ensemble du jardin Dewin.

Le 31 mars, la pétition, qui a récolté **5044 signatures** en version électronique et papier a été remise au Secrétaire d'Etat. Le 27 septembre, le Comité a été entendu par la Commission du Développement Territorial du Parlement Bruxellois<sup>13</sup> dans le cadre du droit de pétition, où l'avenir du site a été largement débattu (classement, rachar par les pouvoirs publics, réhabilitation, ouverture au public,...). Les députés présents ont tous manifesté leur soutien.

En sa séance du 10/11/2021, la CRMS remet un avis favorable sur la demande de classement de l'entièreté du jardin. Voulant aller de l'avant, les riverains ont proposé un projet alternatif pour pérenniser et réhabiliter l'ensemble du site, en lui donnant une utilité collective et ouverte, impliquant par exemple les pouvoirs publics, les riverains et les écoles du quartier. Ils ont partagé ces réflexions avec le Secrétaire d'état Pascal Smet lors d'un rendez-vous en décembre 2021. En effet, les citoyens souhaitent une réflexion sur l'avenir de ce lieu et espèrent comme la CRMS dans son avis du 13/01/2021, « *une affectation future (publique ?) de l'hôtel Danckaert permettant de pérenniser et de valoriser un ensemble remarquable unique constitué, de manière indissociable, de la villa et de la totalité de son jardin* ».

### IV. Procédure d'extension du classement

Le 27 janvier 2022, Pascal Smet annonce que le Gouvernement a décidé d'entamer la procédure de classement de l'intégralité du jardin.

Cependant, le 20 juillet 2022, alors qu'il avait annoncé le classement de l'ensemble du jardin, le Gouvernement entame la procédure de classement de la partie ouest du jardin, qui correspond au tracé du chemin de promenade, en excluant les parties Nord et Sud de la parcelle (Fig.7).

Si le Comité comprend l'exclusion de la partie Sud, la partie Nord, comportant des éléments patrimoniaux, doit en revanche faire partie du classement. La procédure est en cours : la Commune de Forest et la CRMS se sont prononcées favorablement sur cette entame de classement, invitant cependant le Gouvernement à revoir le périmètre proposé, de manière à ce que le site soit entièrement classé.

En mars 2023, la Galerie Maniera s'installe dans la Villa Danckaert, donnant ainsi une nouvelle vie à ce beau patrimoine, pour lequel les citoyens ne cessent de se mobiliser !



Fig 7. Périmètre proposé au classement, excluant les parties Nord et Sud

Par ailleurs, de nombreuses photographies datées des années 1922 à 26, ont été récemment redécouvertes dans les archives de la famille Danckaert, attestant le fait que l'aménagement de l'entièreté du jardin est bien contemporain de la construction de la Villa.

En novembre 2023, la Secrétaire d'Etat Ans Persoons vient visiter la Villa et le jardin, l'occasion pour elle de se rendre compte de la réalité du terrain.

<sup>12</sup> Pétition en ligne sur le site change.org : <https://chnng.it/B9C4xZwkFs> - Pdf : [Texte pétition / Petitie tekst NL](#)

<sup>13</sup> Rapport audition : <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2021-22/143074/images.pdf>

