



La révolte des tournesols

Isabelle Hochart et Thierry Kuyken. 10 décembre 2010.

Rue des Tournesols, non loin du tumulte de la chaussée de Ninove, dans un intérieur d'îlot bien protégé des regards indiscrets, un ensemble de petites maisons rurales encore habitées sont depuis quelques mois menacées de démolition par un gros projet immobilier. L'importance des constructions envisagées a poussé les riverains à une vive insurrection lors de la réunion de la commission de concertation ou . L'avis remis par celle-ci sur le projet a été très logiquement défavorable, mais ce que les habitants ignoraient, c'est que leur action a aussi participé à la sauvegarde de ce qui reste d'une ancienne ferme en carré datant du 15^e siècle.

Ces intérieurs d'îlot qui font l'appétit des promoteurs

Au nom de la densification de la ville et de la nécessité de construire toujours plus de logements, nos intérieurs d'îlot sont de plus en plus fréquemment soumis à la pression des promoteurs. Nous ne parlons pas ici bien sûr de petits projets d'extension de logements individuels, mais de projets immobiliers d'envergure.

Ces projets visent bien entendu en premier lieu les intérieurs d'îlots industriels des quartiers de la première couronne, mais pas seulement. Dans le cas qui nous occupe, et c'est loin d'être le seul exemple récent à Bruxelles, le projet de la rue des Tournesols vise un intérieur d'îlot relativement vert qui comporte, outre 78 boxes de garage, une ancienne ferme en carré du 15^e siècle reprise à l'inventaire du patrimoine. L'objet du litige est donc cet ensemble ancien. Les bâtiments principaux ont été transformés en six petites maisons aujourd'hui en bien mauvais état, mais dont certaines sont néanmoins encore habitées, tandis que les annexes et anciennes écuries servent de lieu d'accueil et de rencontre pour des Témoins de Jéhovah.

L'endroit est certes mal entretenu mais séduisant et bucolique à souhait. Les maisonnettes sont entourées de jardins verdoyants et d'arbres de haute tige qui font aisément oublier les dépôts d'encombrants et les quelques carcasses de voiture qui composent aussi le paysage à l'entrée du site.

L'ensemble de cet intérieur d'îlot a fait dernièrement l'objet d'une demande de permis de lotir pour 42 logements uni-familiaux et trois immeubles de logements collectifs, ainsi que 56 emplacements de parkings en sous-sol.

Densifier la ville, mais à quel prix?

Les projections réalisées en 2009 par le Bureau du Plan semblent sans appel. Plus de 170.000 nouveaux habitants sont attendus à Bruxelles dans les 10 années à venir. L'argument est trop beau et fait clairement le bonheur des promoteurs immobiliers et spéculateurs de tout bord. Les projets de construction de lotissement foisonnent littéralement aux quatre coins de la ville, mais rares sont les projets immobiliers qui prennent en compte les besoins réels auxquels nous devrons faire face.

En effet, les chiffres du Bureau du Plan annoncent une hausse de la population qui sera pour la plus grande partie due à une augmentation de la taille des ménages (essentiellement les familles les plus pauvres) ainsi qu'à une immigration de ménages eux aussi majoritairement défavorisés. Les classes moyennes pour leur part continueraient à quitter la ville plutôt qu'à venir s'y installer, faute de moyens suffisants pour faire face au marché de l'immobilier bruxellois.

Or, les projets de construction de logements sociaux ont pour la plupart du mal à sortir de terre et le gros des projets sont l'initiative d'opérateurs privés désireux bien entendu de maximaliser leurs profits. Ils s'adressent donc aux couches les plus favorisées de la population. Le phénomène a pris une telle importance, qu'à l'image du secteur du bureau, le logement en vient aujourd'hui à concurrencer les fonctions les plus faibles de la ville, en particulier : l'industrie et l'équipement, mais aussi les zones récréatives. Ce qui est remarquable c'est que le phénomène est quasiment généralisé et touche tant les vieux quartiers industriels du centre ville et de la zone canal, que les intérieurs d'îlot plus classiques en zone d'habitation ainsi que les quelques rares espaces verts encore constructibles en périphérie de la ville.

Les conséquences de cette tendance sont de manière très évidente plus que néfastes pour notre ville tant sur le plan social et économique, qu'environnemental. Annuellement ce sont plus de 170.000 m² de surfaces originellement destinées aux activités productives qui disparaissent à Bruxelles et avec elles, autant d'opportunités de créer de l'emploi pour les personnes les moins qualifiées. Nous manquons également de crèches et d'écoles et le boum démographique attendu ne fera qu'aggraver la situation à ce niveau. Pour finir, la qualité de notre environnement urbain en souffre puisque ce développement se fait au détriment de la qualité végétale de nos îlots ou des zones vertes restées jusqu'ici des réserves foncières avec une importante fonction récréative pour les citoyens que nous sommes.

Le projet de lotissement des Tournesols s'inscrit lui aussi dans cet esprit. Sous couvert de l'intérêt général (l'augmentation du nombre de logement) et de l'amélioration de la qualité environnementale et esthétique d'un îlot, on nous propose un projet de construction sur dalle dont le seul but est la maximalisation du nombre de mètres carrés construits et donc du profit du promoteur.

Lorsque les habitants se mobilisent

Effrayés par l'ampleur du projet, les habitants voisins du site ont immédiatement réagi en nombre et ont fait circuler une pétition qui a récolté pas moins de 145 signatures! C'est en premier lieu la densité proposée par le projet ainsi que sa piètre qualité qui ont été critiquées. La hauteur et l'agencement des constructions prévues ne tenaient effectivement compte ni du style des maisons du quartier, ni des pertes d'ensoleillement, ni des problèmes de vis-à-vis, créant un manque d'intimité engendré par une proximité qualifiée «*d'étouffante*» par les habitants.

Plus grave, le rapport d'incidences introduit avec la demande de permis était plus que partial, décrivant l'îlot en question comme un lieu très minéral, dénué d'intérêt. Un mensonge par omission, puisque ni l'existence des restes d'une ferme du 15^e siècle, ni les nombreux arbres de haute tige, les pelouses ou encore les haies et autres arbustes, qui sont autant de refuges pour la petite faune des villes, ne sont mentionnés.

Le projet déroge non seulement à une série impressionnante d'articles du RRU, mais va également à l'encontre de la politique de protection des intérieurs d'îlot menée par la commune d'Anderlecht et des recommandations du PRAS en la matière. IEB, présent lors de la commission de concertation a insisté sur ce point parce que cela pourrait créer un précédent dans cette zone. En effet, de nombreux intérieurs d'îlot comportent les mêmes caractéristiques dans ce quartier d'Anderlecht, la qualité patrimoniale en moins. Le premier mauvais exemple venu pourrait donc donner le virus de la spéculation à d'autres propriétaires.

Pour leur part, les habitants ont appris à se familiariser avec les matières urbanistiques et les procédures qui les accompagnent. Ils ont aussi appris à se mobiliser et à anticiper les événements. Ainsi, ils espèrent, vu l'intérêt de la Commission Royale des Monuments et des Sites, obtenir un classement ou une forme de protection du site tel qu'il existe actuellement. Ils viennent donc de se constituer en comité de quartier afin de ne pas perdre le contact et de rester vigilants aux enjeux qui traversent leur quartier.

Face à leur détermination et à la valeur patrimoniale des lieux qu'il a manifestement sous-estimées, le promoteur a dû se rendre à l'évidence. Tout projet qui impliquera la destruction des constructions existantes sera difficilement envisageable. Acculé, il a récemment mis en vente une partie du site, ce qui doit pousser les riverains à la plus grande vigilance.

Les vestiges de la Chartreuse de Scheut

Comment valoriser ce site en préservant sa valeur patrimoniale et écologique? Les quelques petites maisons bien cachées dans l'îlot formé par la chaussée de Ninove, l'avenue des Ménestrels, les rues des Tournesols et des Missionnaires sont les tout derniers vestiges de la ferme du domaine de la Chartreuse de Scheut, datant du 15^e siècle, propriété à l'époque de l'ordre des Chartreux. Longtemps exploitée par les religieux, la ferme a ensuite été cédée à bail et est restée en activité, semble-t-il, jusqu'au 19^e siècle. Au fur et à mesure de l'urbanisation du

quartier, les dépendances ont été peu à peu transformées en habitations et les anciennes écuries en garages.

Aujourd'hui, il reste souvent peu de traces du patrimoine rural de la périphérie bruxelloise. Ce site offre une belle occasion de maintenir ce souvenir, voire d'en apprendre plus sur notre histoire. A ce jour, l'avis défavorable rendu par les membres de la commission de concertation offre un sursis à ces bâtisses et à leurs locataires. L'avenir reste cependant incertain pour cet îlot à préserver. Le risque demeure que le propriétaire laisse ces bâtiments se dégrader jusqu'à ce que la démolition se justifie, sauf si la Commission Royale des Monuments et des Sites décide de préserver ces vestiges. Par ailleurs, les quelques habitants qui restent sont, hélas, logés dans des conditions inconfortables et ne répondant probablement plus aux normes en vigueur, même si le cadre est sympathique.

C'est à la commune alors de prendre efficacement le relais pour veiller non seulement à la préservation de son patrimoine mais aussi pour faire en sorte que des propriétaires bailleurs gèrent convenablement leurs biens et louent des logements décents.

Les habitants du quartier souhaitent que ce lieu soit à l'avenir mieux géré, même avec des logements supplémentaires. Les anciennes maisons pourraient être mises en valeur, à condition de les intégrer dans un projet de lotissement qui tienne compte du cadre environnant et du patrimoine historique du site. Cela pourrait même rapporter gros et satisfaire l'appétit financier du promoteur qui a, comme on dit, acheté *«un chat dans un sac»*!