

Pétitions-Patrimoine^{asbl} **des bruxellois contre la bruxellisation** rue du Marteau 19, 1000 Bruxelles petitionspatrimoine.blogspot.com

Bruxelles, le 12 mars 2017

Remarques de Pétitions-Patrimoine asbl dans le cadre de l'enquête publique
sur le projet de PRDD

I Principes généraux de l'approche critique du projet de PRDD

Il faut constater que le PRDD soumis à l'enquête publique est un vaste ensemble de documents qu'il est impossible d'analyser finement durant la durée restreinte de deux mois de l'enquête publique. A titre d'exemple, rien que le RIE fait plus de 750 pages.

Même en s'en tenant aux aspects purement liés au patrimoine, il nous semble donc impossible de développer une critique construite sur tous les axes du documents. Nous nous en tiendrons donc essentiellement aux parties qui nous paraissent les plus importantes par leurs impacts sur le patrimoine et le cadre de vie.

II Analyse et critiques

1. Philosophie générale du plan

Il nous semble particulièrement anormal que le projet de PRDD arrive à l'enquête publique alors que le PRAS démographique a été modifié en 2013 et qu'une réforme du CoBAT est largement entamée. Il semble y avoir là une inversion de la hiérarchie des plans dans la mesure où ce devrait être le PRDD qui soit adopté en premier en donnant les principes qui devraient guider l'adaptation des autres plans (CoBAT et PRAS).

Par ailleurs, d'une manière générale, on constate que le PRDD semble avoir surtout pour fonction d'entériner des projets actuellement déjà adoptés (stade, projet NEO...) et, alors qu'il se pense sur une durée longue (2040), le PRDD ne semble pas tenir compte de certaines perspectives de changement à venir telles que le *peak oil*.

2. Analyse des axes et stratégies

En suivant la numérotation du projet de PRDD soumis à l'enquête publique

Stratégie 4: Défendre le patrimoine et l'architecture comme vecteurs d'identité et d'attractivité.

On constate que, dans le discours du PRDD, le patrimoine est réduit à une double fonction utilitariste : « *promouvoir l'image de Bruxelles au niveau national et international* » et contribuer « *à l'attachement des individus à leur ville, ainsi qu'à l'attractivité de la Région vis-à-vis des touristes et nouveaux habitants potentiels.* ». Nous sommes avant tout dans une

dynamique d'image qui ne prend pas en compte les autres aspects de la protection du patrimoine : historique, technique, sociale... Ce faisant, l'aspect esthétique du patrimoine est le critère sous-jacent mis en avant, au détriment des autres critères d'intérêt du patrimoine (technique, historique, culturel, social).

Il en résulte que la politique définie dans les PRDD apparaît comme peu ambitieuse en terme de protection et de connaissance du patrimoine. Par exemple, on ne parle pas de campagne de protection ou d'inventaire (l'inventaire régional est toujours largement incomplet). Toute la politique semble axée sur la « mise en valeur » mais rien sur la véritable défense ou protection du patrimoine. Il n'y a aucun objectif annoncé en terme de classements par exemple.

La seule nouveauté planologique est la création de « *Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine* » qui semble venir compléter les ZICHEE existantes, en particulier sur certains grands espaces (semi-)naturels de seconde couronne (mais pas tous) et quelques grandes voiries. Toutefois, le statut de ces périmètres n'est pas très clair et leur fonction semble plus relever de l'embellissement esthétique que de la protection. On peut regretter que la confusion existante dans les ZICHEE entre promouvoir l'embellissement et la sauvegarde de l'intérêt patrimonial soit entretenue, voire accentuée. Le risque est que les critères esthétiques et d'« embellissement » peuvent servir à neutraliser l'intérêt historique, technique, culturel... et l'authenticité du patrimoine. Sur cette base, on peut très bien voir proposer la démolition d'un bâtiment d'intérêt technique ou historique mais qui n'est pas au goût esthétique du jour (patrimoine industriel, de l'après-guerre...) sous prétexte que le bâtiment nouveau qui le remplacerait constituerait un « embellissement ».

À l'instar du CoBAT, le PRDD manque l'occasion de combler une lacune dans les outils de protections du patrimoine. En effet, à Bruxelles, il y a, d'une part, le classement (et la liste de sauvegarde) qui sont des procédures relativement « lourdes » et s'appliquant à un nombre limité de biens (d'autant que la Région accuse un retard historique de classement par rapport aux autres villes européennes). D'autre part, il y a les mesures connexes comme l'inscription à l'inventaire, les ZICHEE ou les périmètres de protection des biens classés qui ont essentiellement un rôle de « sonnette d'alarme » mais ne présente en pratique aucune contrainte en terme de protection (à part une Commission de concertation et, éventuellement, un avis – non conforme – de la CRMS). Il manque donc une forme de protection contraignante, plus légère à mettre en place que le classement et destinée à couvrir les zones riches en patrimoine. C'est, par exemple, le principe des « secteurs sauvegardés » qui couvre un grand nombre de centres urbains anciens en France. Le PRDD manque l'occasion d'intégrer une mesure allant dans ce sens dans la gestion du patrimoine bruxellois (en intégrant, par exemple, une partie des ZICHEE existantes actuellement).

1.2. Les pôles Josaphat, Heysel, des prisons de St-Gilles et Forest, Quartier Européen, quartier de la Gare du Midi et site des casernes d'Ixelles et d'Etterbeek.

Les pôles cités en titre contiennent souvent un patrimoine important et sont même parfois constitués essentiellement d'éléments de patrimoine remarquable (prisons, casernes). Généralement, ce patrimoine ne fait pas l'objet de protection, voire est méconnu. Dès lors que la logique de développement de ces pôles est intense et y apportera des transformations importantes, il est impératif d'y relever et protéger le patrimoine, préalablement à ces développements.

Dès lors le PRDD devrait indiquer que, avant de permettre les transformations prévues dans

ces pôles, il est nécessaire d'y effectuer une étude de patrimoine complète et rigoureuse et d'assurer, par les mesures de protections adéquates – dont le classement – la sauvegarde et l'intégration des éléments d'intérêt patrimonial ainsi relevés dans le développement future des pôles concernés.

2.2. Le renforcement de la structure urbaine

Le PRDD propose ici de faire sauter le verrou des gabarits posé par le RRU en permettant la constructions de tours de gabarits moyens (dites « *tours d'ampleur locale* ») ou élevé (dites « *tours d'ampleur régionale* »). Ceci avec la justification de la densification (justification discutable, ce que le PRDD lui-même le reconnaît, la densification pouvant se faire à travers des formes urbaines traditionnelles) mais, surtout, des « *opportunités d'optimiser et de valoriser la valeur* »... en d'autres mots, faire de la plus-value foncière. Les « tours d'ampleur locale » seraient possibles partout ! (moyennant des conditions d'intégrations qui restent vagues : pas de PPAS par exemple) et les « tours d'ampleur régionale » le long de certains axes et dans périmètres spécifiques (Nord, Midi, Loi, Heysel, Delta et campus Erasme et UCL-Woluwe). On notera au passage le flou régnant sur ces catégories de tours d'ampleur « locales » ou « régionales », nulle part n'étant mentionnés les hauteurs/gabarits que cela recouvre.

Cette stratégie d'ouverture des gabarits est sans doute la plus problématique du PRDD et pas seulement pour le patrimoine.

Du point de vue du principe de la valorisation foncière recherchée ici, on peut se poser la question du bien-fondé d'une telle politique dans une ville où l'accès au logement est déjà difficile vu les prix.

De plus, on peut aussi se poser la question de la demande effective d'un habitat en tour qui, par nécessité technique, est plutôt réservé au haut de gamme. La lenteur à laquelle se remplit la tour *Up-site* devrait plutôt inciter à la prudence.

Dès lors, faute d'une demande effective, on risque fort de voir se développer des mouvements spéculatifs tous azimuts, avec des phénomènes d'achats de terrains ou bâtiments, laissés ensuite à l'abandon de longues années en attendant des opportunités de marché hypothétiques. Après celle du quartier Nord, l'histoire de la longue agonie du quartier Midi, dont les terrains ont été livrés à la spéculation immobilière, ne semble pas avoir été intégrée.

Il faut aussi constater que les périmètres et axes (Nord, Midi, Loi, petite et moyenne ceintures, axe du canal...) définis pour l'implantation des « *tours d'ampleur régionale* » sont essentiellement situés dans des quartiers déjà densément bâtis et qu'il paraît difficile d'intégrer harmonieusement des tours dans un tel contexte, ne fut-ce que par manque de recul vis-à-vis des autres bâtiments. On imagine aisément, malgré le discours du PRDD, l'impact visuel, aérodynamique ou des ombres portées dans de tels contextes.

Par ailleurs, la capacité laissée à l'implantation de tours tous azimut sur le territoire régional semble globalement contradictoire avec la préservation et l'amélioration d'un cadre de vie « *agréable et attractif* » tel que le préconise le PRDD par ailleurs.

Face à une perspective qui évoque plus que toute autre le spectre de la bruxellisation des années 1950-1970 par ses ruptures d'échelles, la déstructuration du paysage urbain et la perspective d'une spéculation foncière néfaste, Pétitions-Patrimoine demande spécifiquement à ce que l'on renonce à cette partie du plan qui remet en cause les principes d'harmonisation

des gabarits tels que contenus dans le RRU actuel. Au contraire, nous demandons à ce que soient renforcés les principes d'unité des hauteurs de constructions en éliminant le plus possible les possibilités de dérogations à l'alignement aux gabarits existants. S'il n'est pas exclu de prévoir l'érection de quelques tours sur le territoire régional, l'impact de tels constructions – même « modestes » – sur le l'environnement est tel que cela ne doit se faire que dans le cadre d'un débat mûrement réfléchi au cas par cas, c'est-à-dire dans le cadre stricte de la réalisation de PPAS avec étude d'incidence et sans laisser libre cours aux simples opportunités spéculatives du moment.

Pour Pétitions-Patrimoine asbl,

Raphaël Rastelli