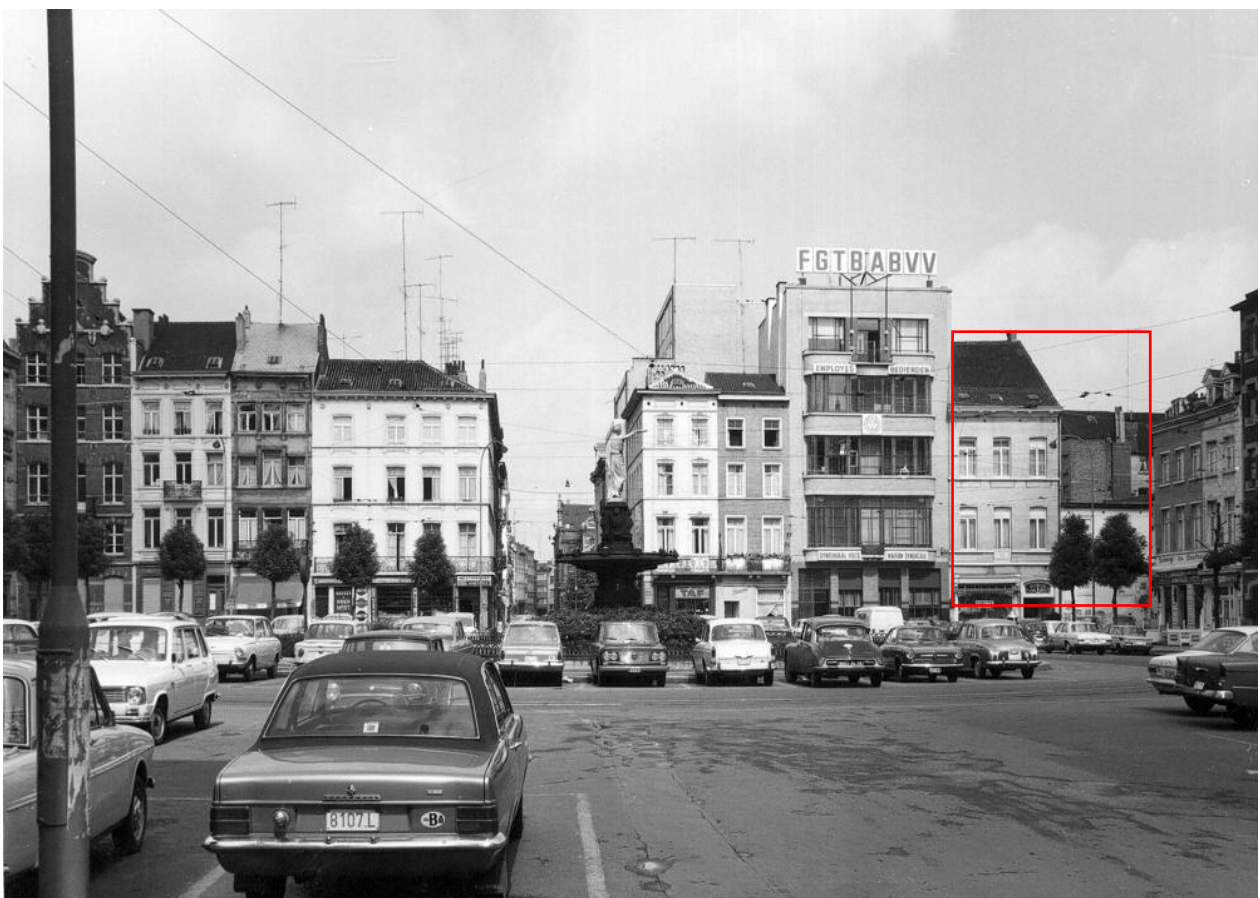


Communiqué de presse du mercredi 28 juin

Place Rouppe : patrimoine néoclassique sacrifié pour un parking public ?

L'ARAU s'étonne que la Ville de Bruxelles puisse soutenir un projet de démolition dans un ensemble néoclassique du centre historique, au profit d'un projet de parking



La Place Rouppe, un ensemble néoclassique. Ici en 1971, déjà défigurée par l'emprise des voitures sur l'espace public... En rouge, l'immeuble promis à la démolition. Source : bruciel.brussels ©IRPA

L'ARAU a, avec la Platform Pentagone, dénoncé dans un premier communiqué¹ le non-sens du projet de parking place Rouppe. Le caractère inopportun de ce parking est d'autant plus flagrant que sa faisabilité repose sur la démolition d'une maison à valeur historique, faisant partie d'un ensemble néoclassique important pour l'histoire urbanistique du centre-ville : la place Rouppe.

Cette réminiscence d'une culture des années 1950 (démolir du patrimoine historique du centre-ville au profit de l'automobile) interpelle. Le projet présenté par l'architecte en commission de concertation le mercredi 21 juin a provoqué de nombreuses réactions, en grande majorité négatives. Car les mentalités évoluent : le représentant d'une association de 350 commerçants du quartier s'est, parmi d'autres, clairement positionné *contre* un tel parking dans le centre historique. Malgré cette évolution, les autorités accueillent favorablement des projets d'infrastructures totalement dépassés.

L'ARAU a donc affiché une certaine sidération : comment est-il encore possible de proposer un projet qui démolisse, sans justification aucune, un bâtiment néoclassique participant de manière indéniable à la perspective paysagère d'une place au centre historique, pour y installer l'entrée d'un parking public de 200 places ? L'ARAU espère que la Ville, qui avait reporté son avis à cette semaine, va prendre conscience du caractère anachronique et destructeur d'un tel projet et en demander une révision complète en faveur du patrimoine et du logement.

Un projet nuisible pour le quartier et le patrimoine



L'entrée au parking, qui se ferait par la place Rouppe dénaturerait la perspective paysagère néoclassique de la place et induirait un trafic non négligeable aux accès de la place.

¹ http://www.platformpentagone.be/rouppe_parking_cp/

Le projet présenté à la Commission de concertation le 21 juin 2017

Le projet prévoit :

- La démolition de la maison n°4 place Rouppe ;
- La construction de 3 immeubles pour logements 100% étudiants (pas de mixité proposée dans la typologie des logements) + un logement pour une conciergerie ;
- La construction d'un parking public sur 9 demi-niveaux dont l'entrée se fera à partir de la place Rouppe, pour 200 places de type « rotatives » (pas d'abonnement). L'opérateur serait Q-Park.
- 117 emplacements pour vélos.

À côté de l'entrée du parking, une surface commerciale de 107 m² est proposée.

Le gabarit du bâtiment sur la place Rouppe, à l'emplacement de la maison qui serait démolie (actuellement R+2, bâtiment très profond) est ajusté au gabarit de l'immeuble voisin des années 1930, R+5 (un niveau de plus que l'immeuble du syndicat, dans le même gabarit).

Le projet a pour objectif de « remettre de l'ordre dans le contexte architectural déstructuré et offrir une identité à ce nouvel espace » (sic)!



Les grandes lacunes du rapport d'incidences

De manière générale le rapport d'incidences est lacunaire et n'évalue pas sérieusement les impacts sur le quartier, que ce soit d'un point de vue environnemental ou paysager : le rapport reste étrangement cloisonné au périmètre du projet architectural sans prendre en compte les possibles nuisances d'un parking sur les rues environnantes, qui induit pourtant un trafic non négligeable dans des rues assez étroites. **Le trafic serait en effet de 3 à 6 fois plus dense**, jusqu'à 100 véhicules par heure (dans certaines parties du rapport on dit « moins de 200 »), contre 16 véhicules par heure comptés en heure de pointe du matin rue Van Helmont en 2016).

Qualité de l'air

Le rapport d'incidences environnementales ne comporte aucune évaluation de l'impact du parking sur le quartier en terme de qualité de l'air. Il reste cantonné à une explication des systèmes de ventilation du parking et des logements. En effet, si le risque « de pollution de l'air à proximité de logements et de zone piétonne [et de rues habitées...] est succinctement identifié dans un tableau, la réponse consiste simplement à préciser que « les rejets de l'air vicié se font en toiture ». Ce manquement est surprenant lorsque l'on peut lire par ailleurs que « *le trafic généré par le projet représente une augmentation substantielle rue Van Helmont [puis, forcément rue Philippe de Champagne] mais le trafic total sera inférieur à 200 UVP / heure, qui est une charge de trafic courante pour une rue de centre urbain* ». L'approximation de ce développement est surprenante lorsqu'il faut en réalité comprendre qu'il est question d'une probable multiplication importante du nombre de véhicules par heure (et d'émission de polluants) dans les rues Van Helmont et Philippe de Champagne.

« Il est important de noter que le parking en tant que tel n'est pas une activité génératrice de déplacements mais qu'il constitue une infrastructure catalysant les déplacements automobiles générés par d'autres activités. Néanmoins, l'offre créant la demande, la création d'un parking est susceptible de renforcer la demande ». En effet, la simple existence d'un parking encourage le déplacement en voiture plutôt qu'en transports en commun, par exemple, d'autant plus si ce parking est promu par les autorités elles-mêmes dans la presse... il s'agit du concept de trafic induit par les infrastructures automobiles².

² Pour comprendre la réalité de ce concept, voir les références citées dans l'analyse de l'ARAU intitulée « [Parkings publics souterrains : les projets de la Ville de Bruxelles doivent être enterrés !](#) » : « Le lien (fort) entre emplacement de parking à destination et choix de la voiture comme mode de déplacement est depuis longtemps établi, comme le confirment, notamment, les Cahiers de l'Observatoire de la mobilité, édités par la Région : « [...] la disponibilité d'une place de parking à proximité du domicile, et davantage encore à destination du déplacement, est un incitant majeur à l'usage de la voiture (De Witte, 2011). Selon certaines études, s'il fallait les classer par ordre d'importance, il s'agirait même du second critère pouvant influencer le choix modal après la possession d'une voiture (Kajita et al., 2004 ; cité par De Witte, 2011 : 6). »

Les chiffres issus de l'enquête BELDAM sur la mobilité illustrent combien cette disponibilité d'emplacements de parking joue un rôle crucial. Repris et mis en évidence dans le deuxième Cahier de l'Observatoire de la mobilité, ces chiffres montrent une diminution importante de la part modale de la voiture (au profit des transports en commun et des modes actifs) en cas d'absence d'emplacements de parking à destination : « On note ainsi une baisse significative concernant les déplacements internes (de 42,6% à 25,9%), mais aussi pour les déplacements entrants et sortants (de 68,6% à 47,1%). »

« Patrimoine : sans objet » !

Dans le chapitre sur les « éléments du projet » est spécifié : « Patrimoine : sans objet ».
Puis, dans les incidences du projet : « le projet n'a pas d'incidences sur le patrimoine » (puisqu'il le fait disparaître ?).

Le rapport d'incidences est donc encore plus étonnant dans son appréhension et sa conception du patrimoine : il ne comporte tout d'abord aucune description historique et patrimoniale du site, dans l'analyse de la situation existante. L'on peut simplement apprendre que « la place Rouppe est une place carrée »... et que « la perspective vers le site depuis la place Rouppe est caractérisée par la présence d'un bâtiment relativement délabré et ne présentant pas d'intérêt architectural ». C'est méconnaître toute l'importance de la notion d'« ensemble » de l'architecture et de l'urbanisme néoclassiques, rappelée ci-après.

Le contexte patrimonial

La place Rouppe, un jalon important du patrimoine néoclassique bruxellois, une mise en scène de l'espace public à préserver

Bien que moins prestigieuse, moins entretenue, et moins reconnue que d'autres ensembles néoclassiques comme la place Royale ou la place des Martyrs, la place Rouppe reste un témoignage important de l'urbanisme néoclassique de la moitié du 19^e siècle. Elle a été conçue au moment du développement de la gare des Bogards, ancêtre de la « gare du Midi », qui a été installée dans l'axe de la rue du Midi, tracée à la même époque pour faciliter la jonction avec la gare du nord (alors située place Rogier). La place Rouppe et les rues qui permettent d'y accéder ont fait l'objet d'un véritable plan d'ensemble, ou plan d'urbanisme, instaurant des règles précises tant pour le gabarit, le tracé des îlots, la forme du bâti que pour les espaces publics³. C'est en ce sens qu'il faut appréhender le patrimoine néoclassique comme un « ensemble », dont la maison place Rouppe n°4 fait partie intégrante.

« C'est dans le contexte de la réalisation en 1840-41 d'un ensemble urbanistique plus vaste que fut créée la place Rouppe (...) Le bâti initial de la moitié Nord de la place, datant des années 1840, a été en grande partie démolí ou défiguré ⁴ ». Le n° 4 avec les n°5-6 sont les derniers témoins de ces maisons de la moitié Nord construites dans les années 1840-50.

Du point de vue des plans :

La place Rouppe est considérée comme un « espace structurant » dans le Plan régional de développement, ce qui signifie un « espace public porteur de lisibilité et d'identité de la structure urbaine ». Les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol précisent : « les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public **préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.** »

³ Pour plus de développement voir C. Loir, *Bruxelles néoclassique – mutation d'un espace urbain*, CFC éditions, 2009

⁴ *Le Patrimoine monumental de la Belgique*, Pierre Mardaga, 1994

La Place Rouppe est également en « ZICHEE », à savoir une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement : « *Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.* »

Une certaine évolution des mentalités : l'administration régionale n'acceptera « plus de démolition de patrimoine néoclassique ! »

La représentante de la Direction des Monuments et des Sites a été très claire lors d'une commission de concertation qui avait eu lieu la veille de celle sur ce projet (20 juin 2017), lors de laquelle un autre projet de démolition de patrimoine néoclassique était débattu, rue Camusel : « *on ne peut plus accepter de démolition du patrimoine néoclassique, il y a une instruction claire émise par la Région qui se fonde sur une étude de l'historien Christophe Loir. Il faut préserver « la ville blanche » qui contribue à l'identité de Bruxelles* ».

L'ARAU a déjà interpellé les pouvoirs publics à ce sujet en juillet 2012 avec la diffusion d'une analyse intitulée « Destruction du patrimoine néoclassique : affaire classée⁵ ». En réaction à la démolition d'un hôtel de maître néoclassique, très bien conservé, rue Philippe de Champagne, l'ARAU proposait même une zone Unesco élargie à ce patrimoine néoclassique, de la rue du Midi vers la place Rouppe.

Par ailleurs, suite à un scandale en 2009-2011, une démolition sans permis d'un bâtiment néoclassique n°17 sur la même place Rouppe, la Ville de Bruxelles a demandé au promoteur de reconstruire à l'identique le bâtiment, suite à diverses interpellations.

Un conseiller communal de l'époque, dans l'opposition, se montrait scandalisé par la démolition du promoteur, la non-prévention et l'absence de sanction de la Ville face à ce patrimoine⁶:

« *Ce bâtiment emblématique datait de 1880. Au dernier moment, un entrepreneur qui manque totalement de respect pour le patrimoine architectural de la Ville se permet de démolir la partie du bâtiment qui subsistait. Qu'en est-il des engagements de la Ville sur ce dossier qui aurait mérité, symboliquement, son soutien ? Chaque jour, des infractions aux règles urbanistiques sont commises sans qu'elles soient sanctionnées. Ce dossier était suffisamment solide pour que la Ville le défende et fasse ainsi savoir qu'elle n'acceptait pas les infractions à ses règles. Le permis octroyé exige que le bâtiment soit reconstruit dans un style proche de l'originel.*

Malheureusement, le symbole de la sanction aura manqué dans le traitement de ce dossier (...). Je le répète, le rapport de la cellule Patrimoine est clair : la destruction n'était pas souhaitable.

D'un point de vue symbolique, ce pan de mur devait être sauvegardé, malgré les difficultés techniques.

⁵ <http://www.arau.org/fr/urban/detail/246/champagne>

⁶ <http://bruxelles.ecolo.be/wp-content/uploads/2010/09/20110314-MAN-REP-CHC-Destruction-d.pdf>

Nous avons manqué une formidable occasion d'affirmer que l'on ne transigeait pas avec le patrimoine bruxellois et les bâtiments d'intérêt architectural. »

Ce fervent défenseur du patrimoine, qui n'est autre que l'actuel Échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine, Geoffroy Coomans de Brachène, devrait aujourd'hui être tout autant préoccupé par la démolition du n° 4 de la même place, qui plus est encore plus ancien ! Une telle démolition ne trouve en effet aucune justification.

Place Rouppe n°4

Ce bâtiment est relativement bien conservé et dispose d'une entrée carrossable comme beaucoup de maisons construites à cette époque : il s'agit d'un des immeubles de la première phase de construction de la place Rouppe (qui accueillait la première gare de Bruxelles), qui a donc dû être **construit dans les années 1840-50**.

La maison est donc d'office inscrite à l'inventaire patrimonial comme tous les bâtiments dont la construction est antérieure à 1932, ce qui a apparemment surpris les porteurs du projet lors de la concertation, peu renseignés sur les questions patrimoniales, et qui avaient simplement retenu : « le bâtiment n'est pas classé ! ». Comme si le non-classement était synonyme d'autorisation à démolir ! Ce point de vue très restrictif souvent rencontré est pour le moins inquiétant. Rappelons que l'inventaire du patrimoine immobilier a, comme son nom l'indique, vocation de cadre de référence de ce que le législateur considère comme partie intégrante du patrimoine urbain.

Notons que les plans historiques se trouvent aux archives de la Ville de Bruxelles, et l'on peut ainsi tout à fait imaginer un travail de restauration de la maison. Celle-ci participe indéniablement au caractère néoclassique de la place même si cette dernière a déjà été défigurée par des démolitions : cet angle de la place Rouppe est justement assez bien préservé, les maisons néoclassiques se font écho.



Une responsabilité des autorités publiques

Un soutien « public » pour le parking affiché dans la presse

Si l'Échevin de l'urbanisme s'est défendu, en commission de concertation, de porter un jugement public sur un projet avant la commission de concertation, pour laisser place au débat, l'ARAU avait néanmoins pu remarquer un soutien en faveur du projet de parking, clairement affiché dans la presse. Le titre de cet article de la RTBF laisse peu de doutes : « Piétonnier: Bruxelles-ville compte sur le projet d'un promoteur privé pour le parking ⁷ » : « *"On s'est simplement rendu compte qu'il y avait une convergence d'intérêts à développer à cet endroit un parking public qui permettrait finalement de combler un manque dans toute cette partie sud du Pentagone", déclare Paul-Edouard Aubry, l'administrateur-délégué d'Artone.*

Tout bénéfique pour la Ville qui aura son parking sans devoir éventrer la place Rouppe. "On pourra faire du win win, je dirais, puisque non seulement on voit la suppression d'un chancre qui était là depuis des dizaines d'années et en plus la création de ce parking qui ne gênera pas réellement les commerçants pour sa construction puisque c'est vraiment fait dans un périmètre bâti et donc ce sera beaucoup plus agréable, beaucoup plus facile de développer ce projet sans devoir en plus déplacer tous les impétrants qui se trouvent sous la place" nous a répondu Geoffroy Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme.»

Un encouragement public à la promotion de kots étudiants ?

L'ARAU demande à la Ville de développer une vision sur- et un monitoring des effets collatéraux du développement de nouveaux établissements d'hébergement collectif étudiants

L'ARAU a pu observer une multiplication de projets de logements étudiants sur d'importantes parcelles du centre-ville ces dernières années : ces projets sont souvent très denses (à destination de plusieurs centaines d'étudiants) et malheureusement souvent destructeurs de patrimoine⁸. Ce développement d'ensemble de kots résulte d'une appropriation par les promoteurs de diverses études et colloques encadrés par l'Agence de développement territorial de la Région bruxelloise (aujourd'hui perspective.brussels) qui ont fait l'objet de nombreuses présentations publiques entre 2011 et 2015. Ces présentations faisaient clairement état d'une pénurie de logements étudiants, et misaient sur le développement de projets immobiliers spécifiquement destinés aux étudiants.

Les promoteurs ayant plus d'intérêt (et surtout beaucoup plus de bénéfices) à construire des kots plutôt que des logements « normaux » plus grands, qui nécessitent de se conformer aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) assez contraignantes, se sont, sans

⁷ RTBF info, 3 octobre 2016 : https://www.rtb.be/info/regions/detail_pietonnier-bruxelles-ville-compte-sur-le-projet-d-un-promoteur-privé-pour-le-parking?id=9420238

⁸ La veille de la commission de concertation sur le projet place Rouppe, deux autres importants projets de kots ont été présentés et discutés en commission de concertation le mardi 20 juin 2017, rue Camusel 30-34 (> 94 logements étudiants) et rue des Commerçants 48-52 (> 50 logements étudiants)

surprise, rués sur cette opportunité. Car ces projets de logements ne respectent pas, pour la plupart, les normes de logements du RRU et s'inscrivent dans une typologie de « logements collectifs » beaucoup moins stricte quant à la taille et modulation des espaces de vie !

L'ARAU estime qu'il pourrait y avoir un risque à encourager cette typologie d'établissements collectifs, spécifiquement destinée aux étudiants. Les projets devraient développer des logements étudiants qui ne dérogent pas aux normes de logements « normaux », mais qui s'apparentent à des studios ou petits appartements 1 chambre convertibles et qui pourraient donc être adaptés à n'importe quelle personne isolée : car, d'une part on ne peut pas écarter une possibilité de suroffre d'établissements collectifs étudiants, sur le long terme, à l'allure où ces projets se développent, et d'autre part, la Région et la Ville ont toujours autant besoin, parallèlement, de logements « normaux » ! (Il y a toujours 44.000 ménages sur liste d'attente pour un logement social !)

Enfin, les riverains du centre-ville présents aux différentes commissions de concertation ont souligné leurs inquiétudes par rapport à ces projets 100% logements étudiants qui impliquent diverses nuisances pour le quartier : sans vouloir rejeter les projets de kots, ils demandent beaucoup plus de mixité dans l'offre de logements proposés, à destination d'« habitants longue durée » également, plus favorable à leur vie de quartier.

Notons également qu'à la rentrée 2016, la presse faisait déjà état d'une nette amélioration de l'offre de logements étudiants à Bruxelles : « « Rentrée académique: la plupart des kots loués mais pas de pénurie annoncée pour la rentrée académique⁹ » ; « L'offre de logements étudiants s'améliore à Bruxelles ¹⁰»,... :

« Bénédicte Lampin [ULB] estime que la situation a largement changé ces 4 dernières années. "Depuis 2012, les chiffres ont quasiment doublé à Bruxelles, et en particulier à l'ULB. A la rentrée 2016, on offre plus de 3206 lits. Grâce à la mobilisation des universités, des partenaires privés, des pouvoirs publics, et grâce aux initiatives privées, une augmentation de l'offre et une amélioration du confort de vie des étudiants sont en marche". »

Conclusion : il faut concevoir un tout nouveau projet

L'ARAU estime donc que le projet doit entièrement être revu, sans parking public, en faveur d'une plus grande mixité de logements et surtout en partant de la situation patrimoniale existante : la restauration de la maison n°4 place Rouppe.

Pour argumenter en ce sens et soutenir la pertinence de cette restauration, l'ARAU rappelle les conclusions de l'étude de l'historien Christophe Loir, commanditée par la Région, qui a été citée par la représentante de la Direction des Monuments et Sites en commission de concertation, la

⁹ *La Libre*, 26 août 2016 : <http://www.lalibre.be/actu/belgique/rentree-academique-la-plupart-des-kots-loues-mais-pas-de-penurie-annoncee-pour-la-rentree-academique-57c0136035709a3105685d55>

¹⁰ *RTBF info*, 19 août 2016 : https://www.rtb.be/info/regions/bruxelles/detail_l-offre-de-logements-etudiants-s-ameliore-a-bruxelles?id=9383245

semaine passée, pour justifier qu'il n'était plus possible d'accepter des démolitions de bâtiments néoclassiques :

Les recommandations de Christophe Loir à destination des autorités publiques sont en effet très claires¹¹. Le patrimoine néoclassique nécessite « une vision extensive », ce qui signifie, entre autres :

- « Élargir et systématiser la notion d'ensemble » (ici, la place Rouppe) ;
- « Prendre en compte la morphologie urbaine » (formée ici par les maisons néoclassiques des années 1840-1860, encadrant l'espace public de la place)

Cette valorisation du patrimoine néoclassique, très spécifique à l'identité du territoire bruxellois, doit *in fine* judicieusement contribuer au développement urbain.

Les dynamiques à soutenir, pour ce site, et en concordance avec « l'esprit néoclassique », seraient donc les suivantes :

Les recommandations pour la valorisation du patrimoine néoclassique...	...Et leur impact sur le projet place Rouppe n°4
<p>« Améliorer la lisibilité de l'espace urbain » « Amélioration du cadre de vie »</p>	<p>Restauration de la maison (pour des logements 1-3 chambres)</p> <p>Ne pas penser le projet architectural comme des objets déconnectés de leur cadre : l'architecture des nouvelles constructions rue Van Helmont doit s'intégrer au patrimoine environnant</p>
<p>« Soutenir de nouvelles politiques de mobilité »</p>	<p>Supprimer le projet de parking souterrain</p>
<p>« Développer le commerce »</p>	<p>Un 2^e commerce en lieu et place de l'entrée de parking</p>
<p>« Développer la multimodalité avec priorité donnée à la marche » « Diminution de la pression du stationnement des véhicules en voirie »</p>	<p>Profiter des débats sur ce projet pour mettre à l'ordre du jour la suppression du stationnement en surface place Rouppe</p>

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

¹¹ http://developpement-urbain.irisnet.be/evenements/midis-du-developpement-urbain/ppt_conferences/loir-developpement-et-neo.pdf