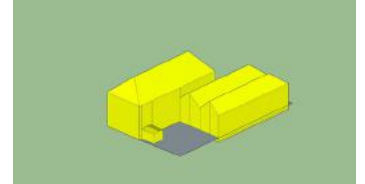


Should I stay or should I go

Un paysage industriel déjà presque disparu

Le territoire du Canal est un territoire industriel ponctué d'hangars construits principalement au 19^e siècle. Une grande partie de ce patrimoine a déjà disparu pour céder la place à des hangars plus grands et à une toiture plate durant la seconde moitié du 20^e siècle. Les hangars sont implantés parfois à rue, parfois en intérieur d'îlot, parfois les deux. Un des principes du Plan Canal est la préservation du patrimoine industriel et par là même du maintien d'« accident » dans la forme urbaine. L'objectif de ce principe est d'éviter un développement de type waterfront qui fait table rase de l'existant pour construire un front bâti monotone d'appartements. Il s'agit ici au contraire de redévelopper le territoire en partant de l'existant.



Le territoire du Canal, et plus précisément les quartiers dans lesquels il est possible de créer du logement (hors ZAPT, ZIU, etc.), sont soumis à une forte pression immobilière. La création de logements fait disparaître les activités économiques hors de ces zones mais aussi les structures existantes. Dans ce contexte, hors liste de sauvegarde ou classification, comment favoriser le travail avec l'existant ? Comment encourager les porteurs de projet à porter de l'intérêt à l'existant ?



Dans notre approche, l'intérêt porté à l'existant peut autant s'appliquer à un bâtiment dans sa globalité qu'à une partie de celui-ci, un groupe de bâtiments, une organisation spatiale ou même une logique parcellaire. Cette prise en compte de l'existant dans un projet permet de rendre singulier ce dernier. Le projet n'est alors plus ordinaire, générique et parfois sans lien avec le contexte, mais devient un projet exceptionnel qui réutilise l'existant. Un argument auquel certains développeurs peuvent être sensibles.

Une vérification systématique en amont du projet

Dès le suivi d'un nouveau projet, nous examinons la situation existante. Si nous identifions un bâtiment, une partie de bâtiment ou même une implantation existante intéressante, nous faisons alors appel à la Direction des Monuments et Sites (DMS / patrimoine.brussels) et celle-ci nous accompagne visiter le site. Une première vérification est donc réalisée systématiquement à l'échelle de l'équipe Canal.

La DMS nous communique, ainsi qu'aux porteurs de projet, un rapport synthétisant la description du bien, et ses observations et ses recommandations quant aux éléments potentiellement à préserver ou non. Sur base de ce rapport, une discussion se tient ensuite en interne entre les différentes instances publiques pour évaluer la faisabilité de la préservation au regard du développement et déterminer quels éléments seront à maintenir en priorité dans le projet.

Lorsque l'accompagnement débute non pas en amont d'un projet mais déjà sur base d'une esquisse ou d'un avant-projet, nous rencontrons plusieurs cas de figure : soit il y a une volonté de préservation réelle de la part du porteur de projet, soit il y a une volonté de table rase, soit il y a une volonté de table rase déguisée en rénovation. Le premier cas de figure ne pose évidemment pas de problème.

La table rase

Dans le cas de la table rase, les projets font l'impasse sur l'existant pour maximaliser les mètres carrés constructibles et développer un bâtiment de 15 mètres d'épaisseur implanté à l'alignement et sur une hauteur de R+7. Ce même gabarit est répété autant de fois que la profondeur de la parcelle le permet. L'argument d'une telle proposition est bien sûr la densification, dans des quartiers post-industriels déjà et encore trop dense.

C'est typiquement le genre de projet que nous souhaitons éviter.

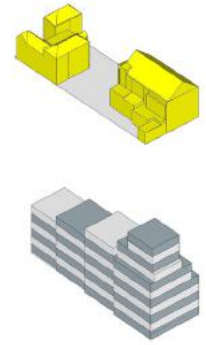
Dans le cadre d'une table rase, le porteur de projet s'est finalement inscrit dans un souci de préservation du patrimoine industriel conformément au rapport de la DMS en conservant la façade avant et le hangar du milieu dans son projet. L'évolution qualitative du projet approuvé d'un commun accord de ne maintenir que le hangar central.

La table rase déguisée en rénovation

Ou en d'autres mots, sous couvert de la rénovation, le porteur nous présente une volumétrie qui s'inscrit vaguement dans la volumétrie existante et qui représente en fait une construction neuve dans sa totalité et sans regard à l'existant. Rénover un bâtiment existant est bien entendu une démarche durable et souhaitable, elle a aussi l'avantage non-négligeable du point de vue des développeurs de permettre d'appliquer un taux de tva réduit (6%) par rapport à la construction neuve (21%).

Pendant, dans la réalité, la limite est très fine entre rénovation et construction neuve.

Nous rencontrons des porteurs de projet qui, sous le couvert de la rénovation, essaient de faire de la construction neuve avec un taux réduit et, en plus de cela, profitent de mètres carrés existants en intérieur d'îlot. Les documents présentés ne sont pas suffisamment explicites quant à l'objet de la préservation. Il est donc souvent utile de leur demander de nous faire la démonstration de la rénovation et de son ampleur : un plan de l'existant, un plan de la démolition et un plan de nouvelles constructions. Sur base de ce travail et le cas échéant du rapport de la DMS, nous encourageons le porteur de projet à maintenir véritablement les parties intéressantes.



Une méthode fragile

Dans les deux cas de figure ci-dessus, s'amorce un travail d'échange avec le porteur de projet. Nous l'incitons à maintenir un bâtiment, une organisation spatiale particulière ou la logique parcellaire existante. Nous lui présentons plusieurs variantes lui proposant de maintenir la partie ou l'élément identifié tout en développant un certain nombre de mètres carrés et nous sélectionnons quelques références de rénovation qualitative.

La discussion peut être houleuse car le maintien d'une partie existante entraîne souvent une réduction des mètres carrés constructibles. Mais pas toujours. Parfois, le maintien permet de développer plus de mètres carrés qu'il n'est permis au niveau réglementaire. Il faut donc négocier et travailler les volumétries pour que le porteur de projet, qui souvent mais pas systématiquement a déjà acheté le bien, puisse être rentable tout en ayant le souci d'améliorer la situation existante et de garantir la qualité spatiale et architecturale. Ceci représente un véritable investissement de la part du développeur car il n'y est aucunement obligé.

Mais nécessaire et à développer

Ainsi, s'il n'y avait pas d'attention particulière à l'existant et de vision commune des pouvoirs publics dès le début du processus, la tendance de la table rase serait majoritaire et très difficile à inverser car le basculement vers le maintien repose sur l'utilisation d'exemples de préservation récents et proches. Il est donc important de maintenir et de renforcer cette vision commune et cette méthodologie. Dans le territoire du canal pour le patrimoine industriel dont il reste très peu d'éléments cela paraît évident. Mais qu'en est-il pour le reste ?