

# La production de logements ne peut pas tout justifier

Le projet de démolition-reconstruction de l'ensemble des bâtiments rue de la Dyle 2-6 n'est pas seulement dommageable patrimoniallement (disparition d'un des derniers témoins du passé industriel) et environnementalement (émissions importantes de CO<sub>2</sub>) ; il est aussi symptomatique de la transformation de tout un quartier. En remplaçant des espaces d'activités productives et artistiques (locaux de répétition de musiciens) par du logement (très) cher, le projet de la rue de la Dyle contribue à l'éviction de fonctions jugées indésirables, qui font tache avec le récit des pouvoirs publics et promoteurs privés qui entendent faire des rives du canal un « water front attractif ».

## Zéro mixité, des gabarits gonflés

Concrètement, le projet vise à démolir l'entièreté des bâtiments (hors-sol et sous-sol) situés rue de la Dyle, 2-6, quai de Willebroek 28 et quai des Péniches 49, pour les remplacer par un ensemble d'immeubles de logements, alignés sur les constructions récentes mitoyennes. En tout, ce sont 90 appartements qui sont prévus, accompagnés de trois surfaces commerciales en rez-de-chaussée, et de deux niveaux de parking (69 places). Un petit jardin de pleine terre est prévu en intérieur d'îlot mais les constructions occuperaient tout de même plus de 85 % de la parcelle !

	Existant	Projeté
<b>Logement</b>	306	9.187,99
<b>Commerces</b>	1670,1	968,13
<b>Activités productives</b>	1350,94	0
<b>Total</b>	3.327,04	10.156,12
<b>Parking voitures</b>	0	65 + 4 (2 roues motorisés)
<b>Parking vélo</b>	0	200

Ce programme prend la forme d'immeubles de 9 niveaux (rez + 8 étages) côté Quai de Willebroek, et de 8 niveaux (rez + 7 étages) côté Quai des péniches, afin de s'aligner sur les constructions des parcelles voisines. Rue de la Dyle, plus étroites, les gabarits varieront entre du rez + 3 et du rez + 6. Les bâtiments voués à la démolition se composent d'un immeuble à appartements (n°2 rue de la Dyle), d'un entrepôt commercial (n°4 rue de la Dyle et n°28 quai de Willebroek) et d'un bâtiment de bureaux et ateliers (n°6 rue de la Dyle), lesquels ont été édifiés entre les années 1930 et 1950, et fin XIXe en ce qui concerne l'entrepôt commercial.



## Une opération de démolition-reconstruction injustifiée

Depuis des années, l'ARAU le répète en boucle : la démolition-reconstruction doit devenir une exception et la rénovation la règle ! Alors qu'on pensait que le message commençait à être entendu au niveau politique, on constate pourtant que de nombreux projets de démolition-reconstruction continuent à être développés et que des permis les autorisant sont toujours délivrés. Ces opérations (il faut manifestement encore le rappeler) sont contraires aux objectifs de réduction des émissions de CO2 car bien plus émettrices que des opérations de rénovation.

Le propre de l'urbanisme d'aujourd'hui et de demain, c'est de composer avec l'existant, et plus de faire table rase. Or, ici encore, ces recommandations ne semblent pas avoir été entendues.

Selon la note explicative de la demande de permis, la démolition des bâtiments serait justifiée pour plusieurs raisons :



Arguments du demandeur (selon la note explicative) :	Contre-argumentation de l'ARAU :
1. Les biens ne sont ni classés, ni inscrits sur la liste de sauvegarde	En quoi l'absence de classement ou d'inscription sur liste de sauvegarde constituerait-il un feu vert absolu pour démolir un bâtiment ? On le répète encore : la démolition-reconstruction dépasse largement les seules considérations patrimoniales ; c'est avant tout un enjeu écologique !
2. Les trois immeubles ont subi des modifications importantes au cours du temps en ce qui concerne leurs aménagements intérieurs et extérieurs.	En quoi la modification, au cours du temps, de l'aspect intérieur et aussi extérieur d'une construction la rendrait-elle moins digne d'intérêt, et donc bonne pour la casse ?
3. Les biens ne comprennent que très peu d'éléments décoratifs, ni même d'origine, tant en intérieur comme qu'en façade.	En quoi l'absence d'éléments décoratifs serait-il une excuse pour ne pas conserver un bâtiment ? On rappellera, à ce sujet, qu'il est assez courant pour des entrepôts et ateliers de cette époque de ne pas être très riches en décorations ; c'est d'ailleurs le propre du modernisme ! A ce train-là, tout le patrimoine moderniste bruxellois n'aurait aucun intérêt.
4. Les logements ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité actuelles.	Des logements non-conformes aux normes d'habitabilité actuelles peuvent tout à fait être rénovés, sans passer par la case démolition.
5. Les bâtiments rencontrent des problèmes de stabilité (fissurations).	La « note concernant la révision générale des structures existantes » jointe au dossier de demande de permis indique que « à l'heure actuelle, la structure est suffisamment stable » mais « qu'il est pratiquement impossible de rénover le bâtiment selon les normes actuelles ». Cette affirmation quant à la quasi-impossibilité d'une rénovation n'est pas étayée dans cette note, ni dans le rapport d'incidences...
6. Les bâtiments sont en rupture avec les constructions modernes environnantes qui sont le résultat d'une politique de rénovation du quartier.	Ne seraient-ce pas plutôt les constructions modernes du quartier qui sont en rupture avec le patrimoine bâti historique, et non l'inverse ?
7. Le projet se situe en « zones de nouvelles constructions » au niveau du PPAS »	Ce n'est pas parce qu'un projet se conforme aux prescriptions d'un PPAS les autres considérations (ici écologiques et patrimoniales) ne doivent pas être prises en compte dans la procédure de demande de permis.



Les bâtiments existants quai de Willebroek et rue de la Dyle

## Disparition d'un des derniers témoins de la vocation industrielle du quartier

Les documents relatifs au projet sont unanimes : l'ensemble architectural actuellement présent sur le site n'aurait strictement aucun intérêt, ce qui justifierait ainsi la démolition. Les trois bâtiments concernés possèdent toutefois chacun leur notice à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, lesquelles donnent une foule

d'informations (notamment au point de vue architectural) quant à l'intérêt de ces constructions !

→ Rue de la Dyle, 4 et quai de Willebroek, 28 : il s'agit d'une ancienne usine de café de style Art Déco, construite pour l'industriel E. Mertens peu avant 1935, sans doute par l'architecte Auguste Pistrail. Elle est constituée de deux bâtiments sous bâtière, l'un étant à l'origine utilisé comme dépôt de cafés bruts, l'autre comme salle des machines au rez-de-chaussée et bureaux aux étages<sup>1</sup>. Le n°28

1. <https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles-Extension-Nord/Rue-de-la-Dyle/4/38295>

du quai de Willebroek, quant à lui, date vraisemblablement de la dernière décennie du 19<sup>e</sup> siècle.

- Rue de la Dyle, 2 : le bâtiment est identifié comme un immeuble de bureaux et d'appartements conçu en 1949 dans un style Art Déco, par l'architecte Charles Riffart, pour l'industriel E. Mertens, alors propriétaire de l'usine de café voisine (n°4 rue de la Dyle)<sup>2</sup>.
- Rue de la Dyle 6 – Quai des Péniches 49 : le bâtiment est établi à l'emplacement d'un ancien commissariat de police implanté dans des locaux existants en 1902-1903. Il s'agit d'un ensemble de style Art Déco, comprenant un bâtiment de bureaux et un atelier, et conçu autour de 1953 par l'architecte Auguste Pistril, toujours pour E. Mertens. De plan en L, le bâtiment comprend trois niveaux sous toit plat. À l'arrière existe également un ancien atelier sous toit en bâtière à charpente métallique, lequel a été transformé en salle de spectacle en 1987<sup>3</sup>.

Par leurs fonctions initiales, leur emplacement en bord de canal, ces trois bâtiments s'inscrivent dans l'histoire du quartier. Ils sont les témoins du passé et du présent encore industriel de cette zone et, d'une certaine manière, illustrent la mixité fonctionnelle qui fut toujours le propre de celle-ci. Leur rôle de « témoins » devrait inciter à les conserver et les réhabiliter plutôt que les démolir. Le rapport sur les incidences environnementales indique d'ailleurs que le bâtiment au n°28 du quai de Willebroek semble être « le dernier témoin des activités industrielles dans le quartier »<sup>4</sup>.

Certes, esthétiquement, ils ne s'intègrent plus au bâti environnant plus récent. Mais est-ce une raison pour les rayer de la carte ? Ils offrent en effet une diversité architecturale et fonctionnelle qui a tendance à disparaître petit à petit du quartier ; ils témoignent de différents styles et typologies qui reflètent encore la grande vitalité qu'a pu connaître le quartier. Aujourd'hui, les constructions environnantes, et celles prévues par le projet auront pour effet de créer un ensemble très uniforme architecturalement parlant, ce que regrette d'ailleurs la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) dans son avis :

2. <https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles-Extension-Nord/Rue-de-la-Dyle/2/36252>

3. <https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles-Extension-Nord/Rue-de-la-Dyle/6/36253>

4. *Rapport des Incidences Environnementales*, p. 26.



Les bâtiments projetés au coin de la rue de la Dyle et du quai des Péniches

*Le maintien de ces bâtiments, particulièrement de l'immeuble d'angle, permettrait de conserver le long du quai et à proximité de la ferme des boues, une variété de style, typologie, rythmes, matériaux, ainsi qu'un témoin bâti des anciennes activités industrielles.<sup>5</sup>*

## **Éviction des fonctions qui font tache**

La CRMS ajoute d'ailleurs que

*Le maintien et la réaffectation du bâti existant, plutôt qu'un parti de démolition/reconstruction, s'inscrivent aussi dans la logique du nouveau RRU Good Living. La CRMS demande de recomposer le projet vers une plus grande conservation et reconversion de l'ensemble, avec une vision durable et patrimoniale, en particulier pour les immeubles présentant des qualités architecturales, et de prendre l'immeuble d'angle (Rue de la Dyle n°2, déjà affecté au logement) comme point de départ du projet.<sup>6</sup>*

Cette mixité fonctionnelle est d'ailleurs menacée par les différents outils stratégiques qui tendent à orienter l'avenir du quartier. L'ARAU l'écrivait récemment dans son avis relatif au PAD Max :

*La cohabitation des fonctions (logements, commerces, équipements, activités productives...) est l'essence de la ville. En l'absence d'encadrement, les tendances du marché menacent l'équilibre nécessaire au bon fonctionnement de la ville, en promouvant les fonctions dites « fortes » (c.-à-d. les plus rentables), comme les bureaux ou les logements de « standing », au détriment des fonctions dites « faibles », comme le logement social, les espaces verts ou encore les activités productives.*

Le projet rue de la Dyle confirme que la menace que nous avons identifiée est bien réelle : en effet, il supprime les 1.350 m<sup>2</sup> d'activités productives que comptent aujourd'hui les bâtiments pour laisser place au logement (et à quelques commerces) :

*Le logement et le commerce sont déjà présents sur le site mais le bâti sera entièrement renouvelé pour une meilleure adaptation à l'utilisation, alors que les constructions actuelles sont assez vétustes et relèvent plutôt de l'époque de l'exploitation industrielle du canal, époque actuellement révolue à cet endroit.<sup>7</sup>*



5. [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/716/BXL22852\\_716\\_PU\\_Dyle\\_2\\_6.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/716/BXL22852_716_PU_Dyle_2_6.pdf)

6. [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/716/BXL22852\\_716\\_PU\\_Dyle\\_2\\_6.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/716/BXL22852_716_PU_Dyle_2_6.pdf)

7. Rapport des incidences environnementales, p. 22.



La disparition d'espaces dédiés aux activités productives au profit de logements (très) chers n'est pas une nouveauté dans le quartier, où cette évolution s'observe depuis plusieurs années, encouragée par les pouvoirs publics. Ainsi, la Ville de Bruxelles « estime que les activités productives ne sont pas optimales pour activer un front actif le long du quai »<sup>8</sup>.

Cette volonté de la Ville de Bruxelles reflète la tendance générale, soutenue par la Région et appelée à grands cris par la promotion immobilière privée, notamment à travers sa récente campagne de marketing BXNord, de faire des rives du canal un « water front » mêlant activités récréatives et culturelles (projet de musée KANAL) au pied de logements de luxe (tour Up-Site), au détriment des activités productives, rejetées toujours plus loin du centre de la ville.

Si cette transformation, déjà bien entamée, se poursuivait, ce serait au détriment de nombreux besoins actuels et futurs : il faut maintenir et protéger les zones d'activités utiles à la ville (logistique, recyclage, activités liées à la rénovation du bâti, etc.), qui sont en outre pourvoyeuses d'emplois autres que ceux offerts dans l'horeca ou le tertiaire, fonctions déjà surreprésentées qu'il s'agit de limiter. Les bâtiments de la rue de la Dyle peuvent accueillir des usages variés ; une partie des bâtiments accueille aujourd'hui des salles de répétition financièrement accessibles pour les musiciens : un type de lieu de plus en plus rare à Bruxelles. Le maintien de ces activités artistiques est un autre enjeu de ce projet, qui entend les exclure totalement.

## **Conclusion : la ville c'est plus que le logement**

Entre la désindustrialisation de la ville et le plan Manhattan, qui a chassé les habitants pour construire des tours de bureaux, le quartier Nord a énormément souffert, c'est peu dire. Les plans des pouvoirs publics et des promoteurs privés pour le « redynamiser » pourraient, dans ce contexte, être considérés comme les bienvenus. Si personne ne nie le besoin de réhabilitation, celle-ci ne doit en aucun cas servir de prétexte à l'éviction de ce qui, aux yeux de certains, fait tache : bâtiments d'aspect ancien, activités bruyantes ou jugées « sales ». La production de nouveaux logements et commerces n'a bien sûr rien de répréhensible, hormis si cette production se fait au détriment d'autres fonctions essentielles à la ville et qu'elle fait disparaître des lieux de production, de création. Outre son absence de mixité fonctionnelle, le projet de la rue de la Dyle n'offre pas non plus de mixité sociale puisque les prix des logements ne seraient pas encadrés (pas de quotas de logements sociaux et/ou moyens). Si l'on ajoute à ce tableau les émissions de CO2 de l'opération de démolition-reconstruction et la disparition de bâtiments témoins du passé industriel, la conclusion qui s'impose est de refuser la demande de permis et de repenser le projet dans une perspective de mixité fonctionnelle et sociale, de respect du patrimoine (même s'il n'a rien de spectaculaire) et de respect des engagements écologiques de la Région.

8. [https://www.arau.org/content/uploads/2023/12/20231213\\_avis\\_arau\\_pad\\_max.pdf](https://www.arau.org/content/uploads/2023/12/20231213_avis_arau_pad_max.pdf)



**ARAU**

**Atelier de recherche  
et d'action urbaines**

Rue du Midi, 165 \* 1000 Bruxelles  
+32 (0)2 219 33 45

[arau.org](http://arau.org) / [info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
f (ARAU asbl) / [@arau\\_bxl](https://twitter.com/arau_bxl)