

TFE 2021 [LBARC 2200] – LOCI Bruxelles

Titre : **Réactivation des étages commerciaux vacants**

Potentiel de réhabilitation du logement à Bruxelles

Étudiante : HANNESSE Alice

Co-promoteur expert : VANDERSTRAETEN Pierre

Co-promoteur 2 : FONTAINE Christine

Co-promoteur 3 : CHANVILLARD Cécile

Co-promoteur 4 : LEDENT Gérald

Co-promoteur 5 : LEVY Déborah

Date de présentation : 16 juin 2021

RÉSUMÉ


Comme dans beaucoup d'artères commerciales de grandes villes, le problème des étages vacants au-dessus de commerces se pose de manière criante dans la rue Neuve. La rue s'est vidée au fil du temps de ses habitants et le succès de la fonction commerciale de l'artère a causé la perte de sa diversité. L'engouement énorme pour les commerces de la rue Neuve l'a transformée en une artère monofonctionnelle, déserte et lugubre après 19 heures. Ce travail a comme projet de réhabiliter les étages vides de la rue Neuve et de trouver une solution au problème principal causé par la disparition quasi totale des accès séparés aux étages. Concrètement, ce travail propose différents types d'interventions pour faciliter l'accès aux étages et désenclaver de cette manière l'espace aux logements. Chacune d'entre elles est présentée comme un prototype pouvant être appliqué au reste de la rue. Le but est aussi de minimiser l'impact sur le commerce, sachant son rôle primordial au sein de la rue et la résistance qu'il peut dès lors amener.

MOTS-CLEFS

Vacant, rue Neuve, étage, commerce, logement, accès.

RÉACTIVATION DES ÉTAGES COMMERCIAUX VACANTS
Potentiel de réhabilitation du logement à Bruxelles

Alice HANNESSE

LBARC 2231 | Atelier de recherche en  sur l'architecture : Typologies

2020-2021

Alice Hannesse

Co-promoteur expert

Pierre Vanderstraeten

Co-promoteurs de l'atelier

Cécile Chanvillard

Christine Fontaine

Gérald Ledent

Déborah Levy

REMERCIEMENTS

Avant toutes choses, je voudrais exprimer ma reconnaissance à toutes les personnes qui m'ont aidée à réaliser ce travail de fin d'études.

Je remercie tout d'abord mon co-promoteur expert, Monsieur Pierre Vanderstraeten, pour ses suggestions et ses encouragements. Je remercie également mes co-promoteurs de l'atelier, Madame Cécile Chanvillard, Madame Christine Fontaine, Monsieur Gérard Ledent ainsi que Madame Déborah Levy, pour les pistes de recherche et les précieux conseils qu'ils m'ont suggérés tout au long de ma réflexion.

Je tiens à également remercier toutes les personnes que j'ai pu rencontrer et interroger afin de récolter les informations dont j'avais besoin : elles trouveront leur nom à la fin de ce travail.

Enfin, je voudrais encore exprimer ma gratitude à mes parents pour leur support ainsi que leur aide à la relecture finale.

TABLE DES MATIÈRES

- 1 INTRODUCTION

- 2 LA RUE NEUVE
 - 2.1 La vacance de la rue
 - 2.1.1 Les raisons de la vacance
 - 2.2 Mutation de la rue
 - 2.2.1 Origines
 - 2.2.2 Identité monofonctionnelle
 - 2.3 Évolution du commerce bruxellois
 - 2.3.1 Histoire des vitrines
 - 2.3.2 Le patrimoine architectural de la rue
 - 2.3.3 Disparition des petits commerces
 - 2.3.4 Une façade qui se démode
 - 2.4 Les actions de la Ville de Bruxelles
 - 2.4.1 Tentatives et résistances
 - 2.4.2 Un problème global

- 3 RECHERCHE PAR LE PROJET
 - 3.1 Du logement pour qui?
 - 3.2 Stratégies de réhabilitation
 - 3.3 Propositions d'interventions sur la rue Neuve
 - 3.4 Activer la rue
 - 3.5 Contraintes

- 4 CONCLUSION

- 5 BIBLIOGRAPHIE

MÉTHODE

Mon travail de fin d'études se présente en 4 parties principales.

La première, l'Introduction, me permet de planter le décor et de fixer l'objectif de mon étude : suggérer des façons de réhabiliter les étages vides de la rue Neuve en logements, permettant à la fois une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier.

Dans la seconde partie, qui a nécessité une recherche approfondie sur base de nombreux livres, documents, plans et photographies ainsi que de fréquentes visites in situ, j'entreprends une vaste analyse sur ce qui est à l'origine-même du problème : la vacance de la majorité des étages des commerces de la rue Neuve. Je commence donc par le constat-même de vacance, avant de me poser ensuite la question de savoir comment on en est arrivé là. Pour y répondre, je présente d'abord l'évolution historique de la rue Neuve depuis ses origines jusqu'à nos jours et, ensuite, sa mutation progressive jusqu'à atteindre son identité mono-fonctionnelle actuelle. Par ailleurs, pour mieux comprendre cette dernière, j'explique comment l'évolution du commerce bruxellois a mené les boutiques à agrandir progressivement leurs vitrines jusqu'à souvent condamner l'accès de la rue à leurs étages. Je termine enfin en évoquant le succès mitigé de différentes actions prises par la Ville de Bruxelles pour favoriser l'occupation des étages vides des commerces.

La troisième et dernière partie concerne mon projet en temps que tel, c'est-à-dire, une présentation de stratégies permettant de re-donner accès au logement et de re-crée une mixité fonctionnelle et sociale : je détaille en particulier 4 solutions potentielles permettant l'accès aux étages et démontre l'importance d'activer la rue tout en reconnaissant l'existence d'un certain nombre de contraintes.

Je termine enfin par ma conclusion qui a pour but de faire la synthèse de mon travail et d'ouvrir des perspectives pour une possible étude complémentaire sur le sujet dans le futur.

1 Introduction

Il est prévu que la Région de Bruxelles-Capitale connaisse une croissance démographique de 51.449 habitants d'ici à 2040.¹ Cette croissance est encore incertaine. Elle pourrait être freinée, ou pourrait s'accélérer, par des futurs flux migratoires dans les prochaines décennies, compte tenu des déséquilibres environnementaux et économiques à l'échelle planétaire. Un des enjeux majeurs des architectes d'aujourd'hui et de demain est de répondre à la demande du logement, jusqu'à lors insuffisante, à Bruxelles. Le Baromètre Social évoque dans son rapport sur la pauvreté² une série de défis supplémentaires, comme le besoin d'améliorer la qualité et le cadre de vie du logement. Le rapport mentionne également la nécessité de rendre le logement plus accessible et de permettre une meilleure adéquation du logement avec les phases du cycle de vie.

Pourtant, la ville fait face à un potentiel résidentiel non encore suffisamment exploité. L'objectif de la neutralité carbone en Europe mène à repenser la ville sur la ville. Avec la raréfaction des ressources, suite à l'étalement urbain depuis la Seconde Guerre mondiale, il y a une volonté de gagner du terrain tout en mettant fin à l'artificialisation des sols naturels ou agricoles non renouvelables.³ Enfin, la pandémie de la Covid pourrait offrir un nouveau potentiel de logements grâce aux surfaces de bureau inexploitées, suite au télétravail.

La Région de Bruxelles-Capitale a ainsi rédigé en 2018 son Plan Régional de Développement Durable.⁴ Pour la deuxième stratégie de son premier axe, la Région propose une densification maîtrisée du tissu existant via plusieurs leviers possibles : combler les dents creuses, construire sur les terrains non bâtis, restructurer les grands îlots, diversifier les espaces monofonctionnels, urbaniser les friches disponibles et finalement, aménager les logements vacants au-dessus des commerces.

Dans les rues commerçantes de la Région Bruxelloise, ainsi que dans la plupart des grandes villes européennes, les étages au-dessus des commerces sont majoritairement vacants. A Bruxelles, différents noyaux commerciaux ont été passés à la loupe, notamment en 2014, par le secrétaire d'Etat au Logement. Il en ressort qu'entre 208.000 m² et 306.000 m² de surfaces vides récupérables ont été identifiées, ce qui correspond au nombre potentiel de 3.400 à 5.200 logements à (re)-créer.⁵

Suite au constat du taux de vacance élevé à Bruxelles en plus du manque criant de logements dans la capitale, je m'intéresse plus particulièrement, dans le cadre de ce travail de fin d'études, à la problématique des étages vides au-dessus des commerces, comme potentiel de réhabilitation du logement à Bruxelles. Le but étant de favoriser une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier et d'optimiser l'occupation d'espaces construits, tout en préservant l'attrait commercial qui y est ancré depuis plusieurs décennies déjà.

1 RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2018

2 OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL, 2019

3 CARMOSINO, 2020

4 RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2018

5 CIL, 2014



Fig 01 : Boite aux lettres, 94-96 rue Neuve

2 La rue Neuve

2.1 La vacance de la rue

Ce travail porte sur la rue Neuve à Bruxelles pour son importance en terme de vacance aux étages des commerces, tout autant que son importance en terme commercial (Fig 01). La rue fait preuve d'un déséquilibre sévère en terme de fonctionnalités. Sur un total de 72 immeubles que compte la rue aujourd'hui, une étude réalisée en 2008⁶ a démontré que plus de 75 % des immeubles ont été vidés de leurs habitants, ce qui équivaut à une superficie approximative de 18.000 m². Le nombre d'immeubles partiellement vacants sur un ou plusieurs niveaux est évalué à 54 et seul 16 d'entre eux possèdent encore un accès indépendant du commerce au rez-de-chaussée. Ainsi, un potentiel de 200 logements, de 90 m² en moyenne, pourrait voir le jour en saisissant cette opportunité.

Cependant, l'ampleur de cette vacance ne s'applique pas partout et peut largement varier d'un noyau à l'autre. A contrario de la rue Neuve, le quartier Dansaert⁷, par exemple, ne démontre aucune vacance car il a continué à garder son urbanité et son patrimoine, sans avoir modifié les entrées indépendantes des habitations aux étages des immeubles. Le quartier n'a jamais été envahi par les chaînes internationales et il a gardé une grande diversité des commerces.

La vacance de la rue Neuve ne se traduit pas uniquement par la seule vacance des étages au-dessus des commerces. Son caractère monofonctionnel provoque également, dès la fermeture des magasins en début de soirée et lors des jours fériés, un dépeuplement sévère de l'espace public. La rue, bondée en journée, se vide subitement de sa clientèle en fin de journée, celle-ci étant uniquement venue à des fins commerciales. A cause de son piétonnier épargné de toute circulation, la vacance de la rue se fait d'autant plus ressentir tard le soir.

2.1.1 Les raisons de la vacance

La vacance des étages des commerces survient d'une part de problèmes architecturaux mais celle-ci est également liée à un ensemble de problèmes juridiques, financiers et urbanistiques. Un grand nombre de surfaces aux étages est récupérable et pourrait être réhabilité dans le but d'élargir l'offre de logements de qualité. La réhabilitation des logements dans les espaces vides est essentielle pour favoriser une mixité fonctionnelle, par exemple commerciale et résidentielle, en centre-ville.

Une des principales contraintes que présente le rez-de-chaussée commercial est le manque d'accès indépendants du rez aux étages. Comme nous l'avons vu, ceux-ci sont absents sur plus de deux tiers des immeubles dans d'importants noyaux commerciaux comme

6 BEC12, 2011

7 ATRIUM, 2011

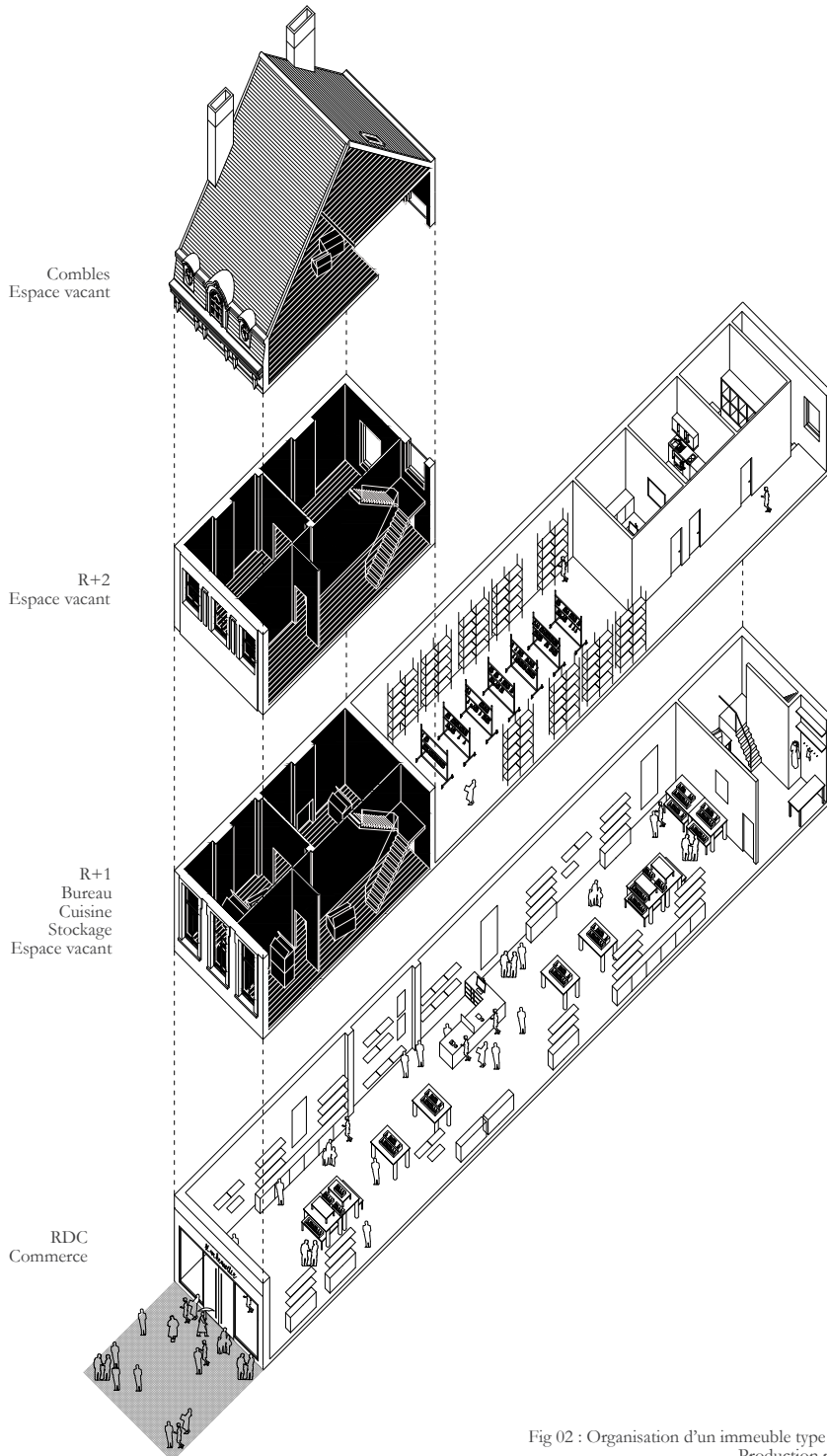


Fig 02 : Organisation d'un immeuble type rue Neuve
Production personnelle

la rue Neuve. Il est possible que l'accès séparé n'ait jamais existé car, historiquement, le commerce et le logement étaient souvent la propriété d'un même commerçant.⁸ Au départ, ces commerçants étaient alors propriétaires du bâtiment et habitaient dans celui-ci. Parfois, il n'y avait pas de séparation entre la vie professionnelle et la vie familiale. Puis, vers les années 60 et la généralisation des automobiles, les commerçants déplacèrent de plus en plus leur logement en dehors du centre-ville. Dans le cas où le commerce possédait à l'origine un accès séparé, comme dans la plupart des cas à Bruxelles, celui-ci aura cependant été supprimé pour augmenter et réorganiser la surface commerciale. Cette stratégie joue un rôle important sur la part de marché du magasin vis-à-vis de la concurrence. Car diviser l'immeuble entame une perte de potentiel commercial et interrompt la continuité des vitrines en rue.

De plus, le cadre légal en vigueur qui dicte les baux commerciaux de longue durée, a conduit à la sous-utilisation des étages commerciaux, voire même à l'abandon total de ceux-ci. Il est ainsi permis au propriétaire de l'immeuble de louer l'entièreté au commerçant qui exploite quasi exclusivement le rez-de-chaussée.⁹ Par conséquent, le locataire, qui se dispute chacun des mètres carrés en vitrine, est encouragé à modifier la façade en supprimant les entrées indépendantes, voire même l'escalier principal qui menait aux étages. Cette législation fédérale laisse libre choix au propriétaire du bien de ne signer qu'un seul bail, ce qui donne au locataire, par la suite, la possibilité de ne pas sous-louer les étages.

Il ne faut pas oublier que le besoin de stockage du commerce représente en général un volume considérable à ne pas négliger. Il est entreposé dans la majorité des cas sur un ou deux étages en fonction du style de marchandise mis en vente (Fig 02). Les commerçants actuels ont les étages complets à leur disposition et y déposent, par facilité, toutes leurs caisses. En plus de cela, le commerce dispose souvent d'un petit espace bureau, d'une cuisine et d'un vestiaire à l'étage. Même si les caves des anciens immeubles de la rue ne sont pas conçus à l'origine pour accueillir cette fonction de stockage, il serait intéressant de repenser à la question, en vue d'une meilleure optimisation de l'occupation de l'espace. S'ils sont pour la plupart peu accessibles, de petite taille et cloisonnés dans cette rue historique qu'est la rue Neuve et présentent en outre, une forte humidité en sous-sol, on peut néanmoins imaginer d'assainir les caves, de décompartmenter l'espace ou encore d'installer un système de monte-charge pour un meilleur accès à la marchandise.

Enfin, on peut distinguer 3 catégories de propriétaires dans la rue Neuve¹⁰: Il y a premièrement les personnes physiques ou les familles, souvent à la tête de sociétés patrimoniales. Ensuite viennent les exploitants des commerces eux-mêmes. Enfin, une grande partie des immeubles de la rue Neuve sont détenus par des sociétés immobilières qui ne visent plus qu'à maximiser leur investissement. L'évolution du commerce, les loyers élevés, ainsi que la concurrence des grandes chaînes internationales et l'évolution d'internet, poussent le commerçant à acquérir un chiffre d'affaires aussi élevé que possible pour être rentable, et donc également à maximiser la surface commerciale disponible.

8 GRIMMEAU, WAYENS, 2016

9 ARAU, 2013

10 CHARLET, 1998

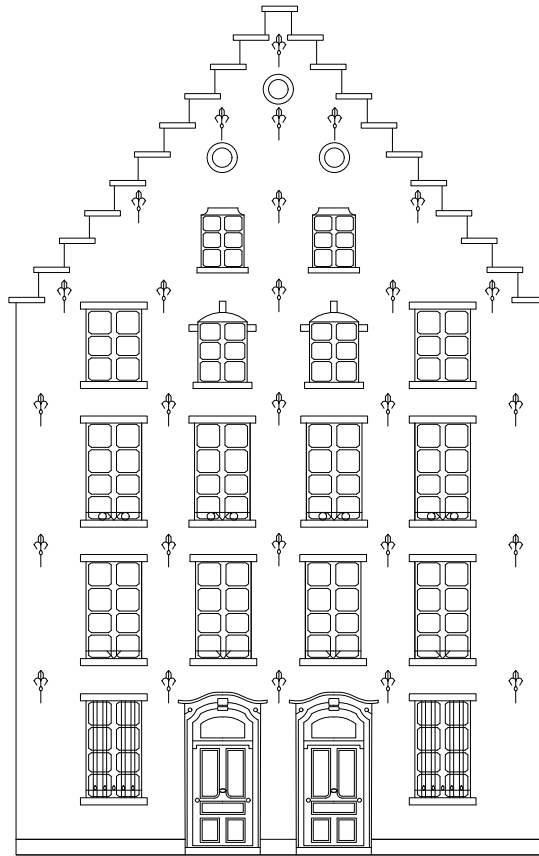


Fig 03 : Immeuble d'origine au 39-43 rue Neuve
Production personnelle

«Les premières maisons construites furent imposantes : chaque façade mesurait environ 50 pieds de large. Les maisons étaient faites de grès et de pierre blanche. Le grès, extrait des carrières entre la Senne et la Dyle se brisait facilement. Les assises étaient alors réalisées en pierre blanche. Le parement se faisait en brique et puis les maisons étaient chaulées. Il y avait 3 étages plus un grenier sous le toit en pignon à redents, dominé par de hautes tourelles. Les toitures abritaient 2 habitations distinctes sous un toit commun. Car si la maison est trop étroite et la hauteur du pignon exagérée, cela cause des problèmes d'évacuations d'eau de pluie. Enfin, le jardin était commun aux deux habitations et abritait les commodités. »¹

1 STALMANS, 2014, p.43-44

Mais comment donc en est-on arrivé là ? Comme nous allons le voir, il s'agit du résultat d'une lente mutation de la rue ainsi que de l'évolution du commerce bruxellois.

2.2 Mutation de la rue

2.2.1 Origines

« Il n'y a qu'une seule rue Neuve au monde ! »¹¹ En effet, il est rare de trouver au monde un grand nombre de rues similaires à la rue Neuve, bordée uniquement de grands magasins avec un tel pouvoir d'attraction sur la population. La moyenne de passage, au départ de la place de la Monnaie jusqu'à la place Rogier, est de 110.000 par jour et peut atteindre le pic des 130.000, par jour de haute fréquentation.¹² Il est ainsi incontestable que la rue forme aujourd'hui une des plus grandes artères commerçantes de Bruxelles, voire même du pays.

Pourtant, la rue Neuve, beaucoup moins vieille que la plupart des rues du noyau primitif de Bruxelles, était loin d'être unique. Auparavant, la rue connaissait le nom de 'rue Neuve Notre-Dame', 'Van der Noot' et même 'longue rue Neuve' pour la distinguer d'autres 'rue Neuve' existantes.¹³ De fait, l'histoire de Bruxelles recense trente différentes « rue Neuve », anciennement « Nova strata », au court du temps. A l'origine, les noms des rues étaient associés à la topographie des lieux, aux propriétaires des biens ou encore au nom d'un saint. Cependant, dès qu'une nouvelle voie naissait, on attribuait automatiquement son nom au fait qu'elle était récemment créée. Ce n'est finalement que en 1851 que le nom fut réservé exclusivement à la « rue Neuve » que l'on connaît aujourd'hui et qui a acquis depuis lors une grande notoriété dans toute la Belgique et même à l'étranger.

L'ARISTOCRATIE

La rue Neuve s'est développée en une succession de phases urbanistiques et a subi une forte mutation depuis ses débuts.¹⁴ Lorsqu'elle a été créée en 1617, la rue était à l'origine nullement vouée à du commerce et présentait un caractère essentiellement résidentiel. Un spéculateur, nommé Jérôme de Meestere, reçut l'autorisation de créer des voies publiques après acquisition de multiples terrains, mis en vente peu après. La nouvelle rue attira de nombreux aristocrates et fut rapidement bordée de maisons traditionnelles ou baroques et de spacieux hôtels seigneuriaux. A l'arrière du bâti s'étendaient ensuite de grands jardins verdoyants. De telles constructions n'auraient probablement pas pu voir le jour dans les anciens quartiers de la ville, avec des propriétés morcelées.

Au numéro 39-43 de la rue Neuve s'implante aujourd'hui le dernier représentant du bâti traditionnel qui bordait la rue Neuve dès ses origines (Fig 03). La maison a

11 D'OSTA, 1976

12 MAINGAIN, 2020

13 MARDAGA, 1994

14 D'OSTA, 1976

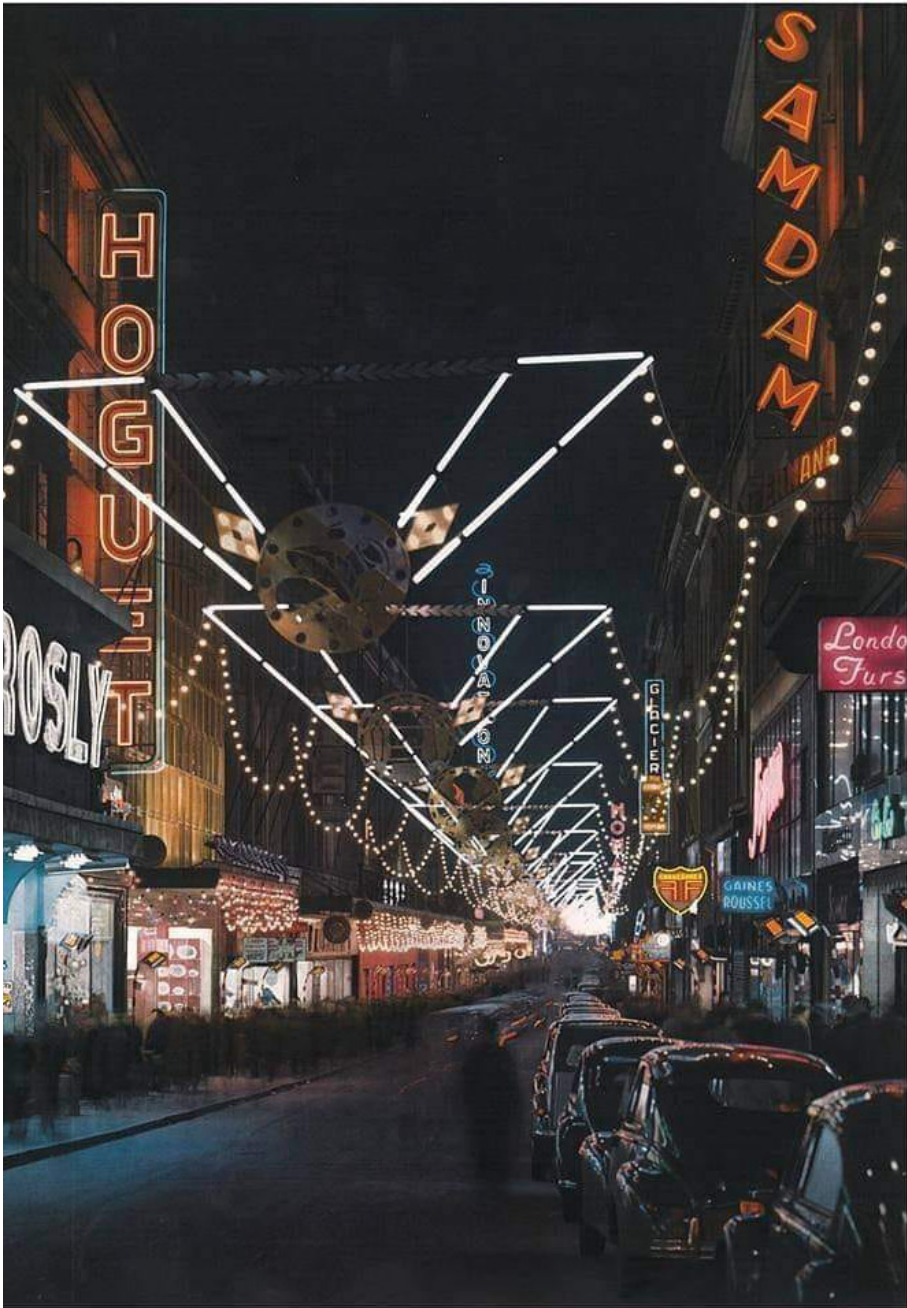


Fig 04 : La rue Neuve au temps des cinémas, photographie, 1957

miraculeusement résisté aux bombardements mené par les troupes de Louis XIV en 1695 et n'a pas succombé à la forte dénaturation du bâti sur l'axe depuis sa mutation.

LA BOURGEOISIE

Au 18^e siècle, la rue changea de caractère et abrita une population issue de la noblesse et de la haute bourgeoisie.¹⁵ Le site était surtout habité par de nombreux notaires, magistrats, avocats ou hauts fonctionnaires. Lors de la construction des gares du Nord et du Midi au 19^e siècle, un nouveau tronçon se traça, en ligne droite à partir de la rue de Malines, pour former la longue rue rectiligne et étroite, que l'on connaît actuellement. L'objectif était d'assurer une nouvelle liaison directe des passants et des voitures entre les deux gares. Aucun boulevard central n'était encore imaginable à cette époque, ce qui permit à la rue Neuve de former, en continuité avec la rue des fripiers et la nouvelle rue du Midi, le principal axe Nord-Sud de Bruxelles. Cette transformation urbanistique a offert une énorme plus-value à la rue car cela a permis aux prix des biens de monter en flèche par la suite.

L'HÔTELLERIE

La rue subit à nouveau une mutation suite à l'importance acquise par sa nouvelle fonction en tant qu'artère de passage. De nombreux hôtels de logements pour voyageurs étrangers, adaptés ou reconstruits en style néo-classique, profitaient de la proximité du chemin de fer pour venir s'y installer. La fonction commerciale prit ensuite de l'ampleur et s'intensifia dès le milieu du 19^e siècle à la suite du prolongement de la rue du Midi. Aucun des derniers hôtels patriciens n'atteindra le siècle suivant face à la concurrence et la forte poussée expansionniste des boutiques. Cependant, les calmes maisons bourgeoises de la rue Neuve n'accueillaient encore que de petits commerces traditionnels et artisanaux, bien qu'étant finalement à l'origine de l'attraction commerciale de la rue.

LES GRANDS MAGASINS

Cette tendance fut rapidement renforcée par l'arrivée des premiers grands magasins aux rayons multiples. Le magasin Collard fut le premier représentant de la sorte, suivi peu après d'une série de magasins plus puissants et plus célèbres. La petite rue Neuve d'antan se transforma définitivement en un immense pôle d'attraction commerciale du pays. Parmi eux, l'Innovation d'origine et les Grands Magasins Leonhard Tietz, inaugurés au début du 20^e siècle, qui partirent en fumée.¹⁶

LE TRIOMPHE DU CINÉMA

Finalement, la rue Neuve évolua vers 'la rue des cinémas' au début du vingtième siècle, toujours au goût du jour et à la pointe du progrès. La construction des salles mit cependant fin aux derniers jardins restants de la rue. Les films étaient projetés à travers les écrans de cinéma, tels que le Kursaal, l'Universel, le Victory, l'Étoile, ou encore le Métropole,

15 D'OSTA, 1976

16 D'OSTA, 1976

« Or, la rue Neuve devenant aujourd'hui piétonnière, la santé va lui revenir qu'elle connut autrefois, quand elle était un des rendez-vous préférés, non seulement des Bruxellois mais aussi de bon nombre de gens de province, et que chaque jour, dimanches compris, elle grouillait d'un bout à l'autre et d'un trottoir à l'autre d'une foule venue pour des achats, pour des spectacles ou pour les plaisirs du lèche-vitrine. On marchait donc sur la chaussée — silencieuse parce que bitumée — car il y avait peu d'autos, et quand il en arrivait une, c'était à un bon 10 km-beure, et on ne se hâtait pas de céder le passage à ce « m'as-tu-vu » qui, s'il avait été pressé, aurait emprunté le boulevard Adolphe Max. De même, l'autobus qui assurait la liaison Nord-Midi roulait souvent si lentement qu'il était aisé d'y monter ou d'en descendre en marche, par une plateforme arrière ouverte à tous vents. Il y avait rue Neuve une dizaine de cinémas : l'Eden, le Moderne, l'Universel, le Trianon, La cigale, le Lutetia, le Palladium, le Roxy, le Kursaal, le Métropole. Et puis il y avait le spectacle de la rue, mouvant, coloré, pittoresque. Les camelots d'abord, qui s'installaient de préférence sur les trottoirs des grands magasins, et qui vendaient de tout. Il y avait les soirs d'été, quand le bitume mollissait sous les pas et exhalait son odeur de goudron. Tard dans la soirée beaucoup de gens se promenaient encore, toutes les vitrines étaient éclairées, et celles du Bon Marché et de l'Innovation bénéficiaient, par une large dépense de goût et d'imagination, de la rivalité qui opposait les étalagistes de ces grands magasins. »¹

1 VERMEULEN, 1976

véritable œuvre architecturale et roi des cinémas dans la ville. Soit au total, un concentré de 12 cinémas, établis en enfilade au sein d'une rue au sommet de sa gloire¹⁷ (Fig 04).

2.2.2 Identité monofonctionnelle

De nos jours, on retrouve en continu, à l'exception des jours non-ouvrables, une foule qui s'empresse sur son parcours rendu piéton en 1975. Tant la motorisation que la périurbanisation, ainsi que le développement commercial en périphérie, ont eu pour conséquence une crise du centre-ville.¹⁸ Celui-ci a été particulièrement marqué par une succession de fermetures des grands magasins, établis depuis un siècle d'existence. En réponse à cela, plusieurs parkings publics ont été créés à proximité, ainsi que de gros shopping-centers de centre-ville, comme le City 2. En plus, les rues commerçantes se sont transformées en piétonniers.

De fait, la rue Neuve n'équivaut plus à ce qu'elle était au temps des années folles. Le commerce bourgeois d'époque s'est métamorphosé suite à un phénomène de consommation de masse importante. Bruxelles s'est rapidement internationalisé à partir des années 80. Les hôtels et les cinémas ont disparu et les petites boutiques de mode, les pâtisseries ainsi que les cafés se sont faits dominer par les boutiques de vêtements et de chaussures. L'Horeca a quant à lui été réduit à la seule restauration rapide, avide de notoriété et suffisamment robuste pour potentiellement y rester à perte. De grandes enseignes internationales d'équipement populaire, proposant une offre très standardisée, se sont installées dans la rue, au détriment des petites boutiques indépendantes. Celles-ci ne représentent plus désormais que moins de 5% des enseignes de la rue¹⁹, suite à la croissance en flèche des loyers commerciaux. Ce schéma de développement commercial²⁰ est typique des grandes artères commerciales de nombreux centres-villes. La mutation de la rue Neuve a ainsi engendré un déclin de la qualité des commerces et des aménagements de la rue, ressenti par le chaland. Aujourd'hui, les commerces de la rue Neuve ciblent essentiellement un public jeune, attiré par les grandes chaînes internationales (Fig 05).

Dans le cas de la rue Neuve, c'est finalement le succès de l'activité commerciale qui a causé la perte de diversité dans la rue. Cette activité, devenue tellement rentable, a finalement évincé tout autre usage dans la rue. Par conséquent, la rue est déserte après 19h et engendre un sentiment d'insécurité. Le manque d'accès aux étages à partir de la rue, évite toute possibilité de contrôle social et laisse libre cours aux tags et autres dégradations.

Finalement, ce sont de vastes projets immobiliers britanniques qui ont donné lieu à un mouvement de spéculation considérable.²¹ La monofonctionnalité de l'artère (Fig 06) et la suburbanisation des commerçants a définitivement évincé la fonction du logement et les contacts entre acheteurs et vendeurs se sont dépersonnalisés. La rue Neuve est

17 VERMEULEN, 1976

18 BILLEN, COOLS, GAIARDO, GRIMMEAU, 1994

19 WILLEN, 2001

20 RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 1998

21 AUTEUR INCONNU (cercle d'histoire), 1978



Fig 05 : J-C. GUILLAUME, Les commerces de la rue Neuve, photographie, 2017

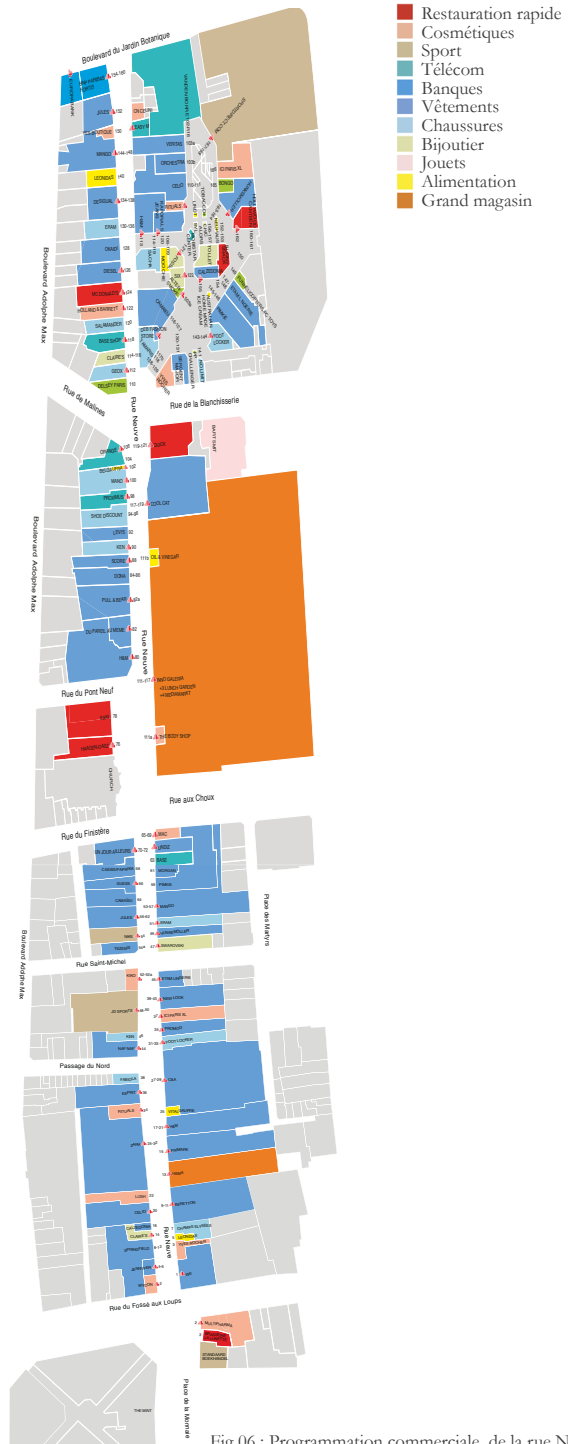


Fig 06 : Programmation commerciale de la rue Neuve
Keyplan Cushman & Wakefield

« L'Architecte a comme devoir d'accrocher le passant du dehors pour en faire un acheteur et, celui-ci une fois dans la cage, l'obliger de passer et de s'arrêter devant la moindre marchandise exposée »¹

¹ CLAEYS, selon Victor Horta, 1994

dorénavant entièrement vouée à la distribution et seule la petite place du Finistère avec son église Notre-Dame, est là pour rappeler qu'il y avait, lors d'un autre temps, des habitants dans ce quartier de Bruxelles.

2.3 Évolution du commerce bruxellois

2.3.1 Histoire des vitrines

Les commerces font partie intégrante de notre vie et ils sont donc la traduction de l'évolution des styles architecturaux et décoratifs, mais aussi le témoin des pratiques commerciales à travers les siècles (Fig 07). Les devantures des commerces de détail sont très importantes car leur première fonction est d'attirer le client potentiel.

Les vitrines démesurées de la rue Neuve actuelle, sont le fruit de toute une évolution à travers les siècles.²² Au dix-huitième siècle, les commerces s'identifient encore à la rue. Les commerçants travaillent face à la rue et interpellent de manière continue les promeneurs. Le commerçant dispose simplement d'une petite pièce sombre dans laquelle le client ne pénètre quasi jamais. Au vu de l'augmentation fulgurante de la quantité et de la qualité des marchandises exposées, il devient nécessaire de faire rentrer la vente au sein de boutiques fermées. Le rôle de la vitrine sera alors d'éveiller l'intérêt du passant. Toutefois, la vitrine garde des dimensions réduites. Elle est protégée des intempéries et des vols éventuels par des petites vitres souvent retenues par des lattes en bois ou des joints en plomb, tels des vitraux. A cette époque, il n'y a pas encore de vraie distinction entre une architecture commerciale et une architecture domestique. La porte d'entrée joue un rôle central dans la façade et acquiert naturellement une fonction importante dans la relation commerciale.

Au dix-neuvième siècle, sous la pression de la croissance démographique et avec les progrès techniques, le commerce de détail subit une transformation fondamentale. L'évolution dans la fabrication du verre, permet une suppression des croisillons et la fabrication d'une grande vitrine. Celle-ci sera agrandie en largeur et étirée vers le haut jusqu'au premier étage. Plus tard, apparaissent les vitres courbes qui encadrent l'entrée en retrait du magasin et changent complètement l'aspect de la boutique. L'architecture devient de plus en plus importante et on voit apparaître des boutiques dont les façades sont toujours plus originales et les devantures des commerces toujours plus travaillées. (Fig 08)

En première moitié du vingtième siècle par contre, nous assistons à un changement profond vers une grande simplicité, en réaction à l'Art Nouveau et l'Art Déco, tout en utilisant toujours des éléments décoratifs qui sont dorénavant d'aspect géométrique ou figuratif. On recherche une plus grande rationalité ce qui a comme conséquence de diminuer la taille et la hauteur des vitrines, mais aussi la hauteur des plafonds. On veut mettre les objets exposés à portée directe des clients.

22 BILLEN, Claire, COOLS, Louise, GAIARDO, Lucia, GRIMMEAU, Jean-Pierre, 1994, p.3-21



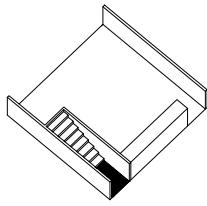
1880
Une double porte qui couvre la moitié de la largeur de la façade
Accès commun au commerce et aux étages



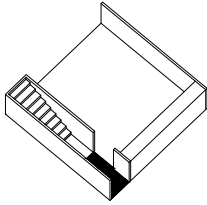
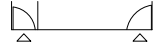
1902
Deux portes
Accès aux étages par porte indépendante latérale



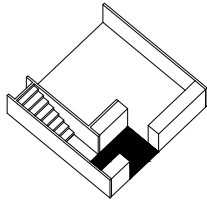
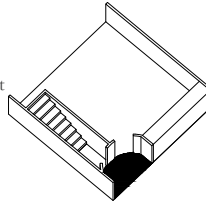
Vitrine actuelle
Une double porte centrale
Porte latérale supprimée et accès indépendant aux étages condamné



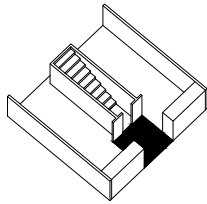
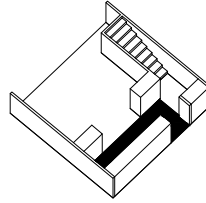
Deux portes séparées
vers le commerce et les étages



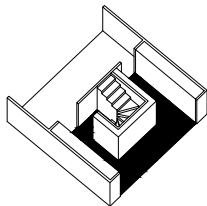
Une porte unique à rue
hall commun commerce/ logement



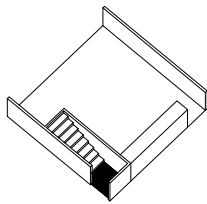
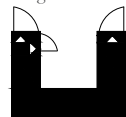
Deux accès distincts
derrière un caisson-vitrine



Un accès central
desservant deux commerces



Un accès séparé caché
intégré dans la zone commerciale



Un accès séparé
hors façade principale

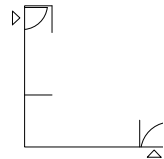
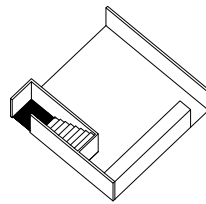


Fig 08 : RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, *Comment recréer un accès indépendant du commerce?*, 2014

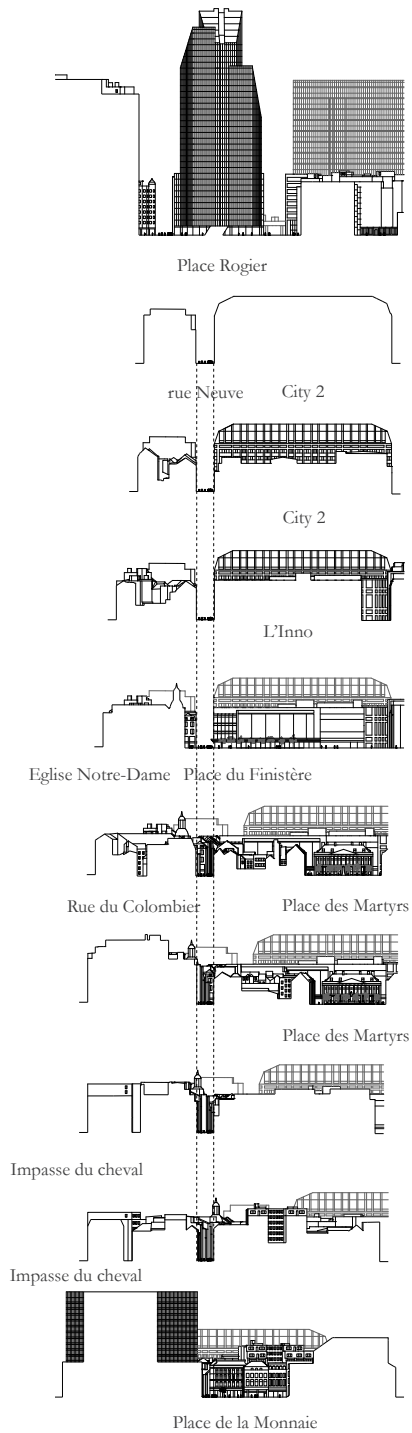


Fig 09 : Diversité du parcellaire et des ilots, rue Neuve
Production personnelle

Finalement, le fonctionnalisme va être évincé par des interventions qualifiées de « brutalistes », qui ont pour but de mettre le commerce à la première place. Les vitrines sont souvent étirées du sol jusqu'au sommet du premier étage, jusqu'à rendre parfois le premier étage aveugle. Le but étant d'éliminer, si possible, tous les obstacles. On voit même évoluer la vitrine jusqu'à sa propre disparition. En effet, à partir des années cinquante, l'utilisation d'air chaud propulsé par le plafond agit comme rideau invisible et permet la suppression de la porte et donc d'un obstacle potentiel. Ceci n'a donc plus rien en commun avec les commerces du début du vingtième siècle, qui avaient privilégié les petites vitrines. Celles-ci sont dorénavant imaginées simplement comme un art de faire entrer le passant. Il s'en suit donc que l'étirement de la fonction commerciale provoque petit à petit le dépeuplement des rues : l'effacement des entrées au profit de vitrines occupant toute la largeur de la façade condamne l'accès indépendant vers les étages et contribue dès lors à évincer la fonction de logement et toute vie urbaine en dehors de l'heure d'ouverture des magasins.

2.3.2 Le patrimoine architectural de la rue

Aujourd'hui, les commerces du pentagone dévoilent un panorama des nombreuses formes commerciales héritées depuis le 18e siècle.²³ La localisation du commerce est indissociable de l'histoire de la ville. La rue Neuve présente une grande diversité du parcellaire et des îlots (Fig 09). Elle témoigne encore par endroits de son riche patrimoine et de quelques noyaux anciens que l'on peine à discerner. Parmi ceux-là, on trouve un grand nombre de maisons de style néo-classique, datant du milieu du 19e siècle, ainsi que le Passage du Nord. Celles-ci sont construites en moyenne sur 3 ou 4 niveaux et sont divisées en 2 ou 3 travées, avec une façade entaillée sur mi-hauteur par des vitrines ou masquée par des affiches publicitaires. On retrouve un ensemble de petites façades plus homogènes dans le dernier tronçon de la rue, en direction de la place Rogier. Toutes ces façades se trouvent actuellement fort défigurées par les transformations variées et criardes des dernières années.

2.3.3 Disparition des petits commerces

Par la suite, une nouvelle tendance est apparue, où, suite à l'incapacité des immeubles existants à satisfaire les exigences spatiales des commerçants, les plus petites unités ont dû céder la place à des espaces plus spacieux.²⁴ Les grosses enseignes guettent les meilleurs emplacements, les mieux positionnés et assurant le plus grand flux de passagers. Ces firmes internationales font en outre monter les loyers et occupent les meilleurs emplacements en chassant la concurrence vers les quartiers moins cotés. Aucun petit équipement ne peut résister au système de spéculation qui s'est installé dans la rue depuis un bon bout de temps. Le loyer atteint aujourd'hui 1.550€/m²/an à la rue Neuve contre 1.800€ fin 2019.²⁵ On constate une valeur inégale des habitations selon la situation de

23 BILLEN, Claire, COOLS, Louise, GAIARDO, Lucia, GRIMMEAU, Jean-Pierre, 1994, p.3

24 BILLEN, Claire, COOLS, Louise, GAIARDO, Lucia, GRIMMEAU, Jean-Pierre, 1994, p.15

25 CUSHMAN & WAKEFIELD, 2021



Fig 10 : Façade éventrée par la vitrine et la publicité, 46 rue Neuve

l'immeuble dans l'artère. Le prix fixé varie ainsi selon deux paramètres distincts. Il y a premièrement la localisation du magasin. A partir de la place Rogier, les loyers augmentent au fur et à mesure que l'on s'approche de la place de la Monnaie. C'est d'ailleurs pour cette raison-là que les projets au sud s'enchaînent à une vitesse plus élevée qu'au nord de la rue. Deuxièmement, il faut faire le calcul selon la configuration de l'immeuble. Il est évident que les mètres carrés en façade se louent plus cher que ceux situés en fond de magasin, notamment pour un commerce profond. Alors qu'on profite fréquemment des locations nouvelles et des cessions de baux à des prix fort élevés, les ventes se font rares à la rue Neuve, en raison des montants à mobiliser.²⁶ Il n'est par ailleurs pas anodin de mentionner que le loyer le plus cher en fin de parcours du jeu Monopoly, se trouve à la rue Neuve.

Désormais, la surface de vente des grands magasins se profile comme un vaste lieu d'exposition dans lequel on peut se balader à son aise, grâce à l'entrée libre et à l'affichage des prix. Le shopping a adopté un caractère social et distrayant et repose désormais moins sur le besoin que sur la tentation. Pour rester compétitif, le commerce de détail se voit obligé de repenser toute sa stratégie commerciale face au succès de la grande distribution. Il s'inspire des techniques de vente des grands magasins et porte une plus grande attention à la localisation de son commerce, aux étalages et à l'affichage des prix.

2.3.4 Une façade qui se démode

Si le commerce aide à embellir la ville, il peut également la défigurer. Il serait difficile de quantifier le nombre d'habitats ou de cinémas, qui ont été éventrés par des vitrines sur plusieurs niveaux, sans tenir compte de l'harmonie ou de l'équilibre des proportions de la façade (Fig 10). Selon certaines théories en rapport avec l'architecture commerciale²⁷, il est estimé que l'étalage doit représenter au minimum 5/6e de l'espace disponible, pour réserver 1/6e à l'entrée du magasin. La succession d'enseignes disproportionnées et inadaptées, ont contribué à perturber toute la perception des rues. La standardisation et la démesure des vitrines a ainsi contribué, à une série d'exceptions près, à appauvrir l'identité des quartiers commerciaux.

L'architecture commerciale est typiquement une architecture qui présente une façade éphémère.²⁸ Elle utilise des matériaux légers à durée de vie courte et demande ainsi un renouvellement fréquent des façades. Dans les grandes rues commerçantes, si on n'a pas modernisé sa vitrine depuis moins de cinq ans, le commerce sera vite catalogué comme dépassé. Si le caractère éphémère de l'architecture commerciale était déjà fort présent au début du 20e siècle, celui-ci s'affirme encore davantage de nos jours. Parmi cette compétition commerciale féroce, seules les quelques vieilles maisons traditionnelles gardent leurs formes d'origine. Le patrimoine commercial ne se maintient finalement que dans les quartiers secondaires, où la menace devient plutôt la disparition de la fonction commerciale au profit du logement.

26 MARC, 1998

27 BILLEN, COOLS, GAIARDO, GRIMMEAU, 1994, p.42

28 BILLEN, COOLS, GAIARDO, GRIMMEAU, 1994, p.23

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : UNE OBLIGATION LÉGALE

Rappelons que la (re)création d'un accès peut être imposée en cas de transformations au rez-de-chaussée commercial selon le Règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I - Article 9 :

« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.

Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits. ».

Dans certains cas la réglementation communale est encore plus précise, s'il y a un règlement communal zoné ou un plan particulier d'aménagement.



2.4 Les actions de la Ville de Bruxelles

2.4.1 Tentatives et résistances

Depuis les années 90, on peut retrouver de nombreuses tentatives de réglementations qui, malheureusement, n'ont pas connu un franc succès. La Ville de Bruxelles est depuis longtemps soucieuse de maintenir l'habitat dans le centre. Dans les années '90, elle a rédigé un PPAS²⁹ au niveau communal, qui prévoyait des appartements aux étages. Les commerçants de la rue Neuve ont immédiatement introduit un recours au Conseil d'Etat qui leur a donné raison. Les loyers étant tellement élevés, que le Conseil d'Etat a estimé que perdre un morceau de façade, pour créer une entrée particulière, constituait un préjudice. Néanmoins, ailleurs dans le centre, la ville a poursuivi sa politique générale de protection du logement.³⁰

La DDV³¹ a œuvré pour la ville de Bruxelles pendant la période 1995 à 2012 afin d'inventorier les étages vides. La DDV avait alors émis des recommandations urbanistiques visant, entre autres, à maintenir ou recréer des accès indépendants. Ces prescriptions ont été réalisées aux numéros 144-148 rue Neuve : onze logements sociaux ont ainsi été créés, avec les entrées côté boulevard Adolphe Max 151-155. Ces recommandations n'ont jamais été transformées en règles et aujourd'hui la DDV a été supprimée.

L'ARAU³² a également tenté en 2005 de se servir de la voie juridique en conditionnant le permis d'urbanisme de rez-de-chaussée à rénover, à la réaffectation des étages en logements par le propriétaire.

En 2010 il y a eu l'apparition de primes d'accès séparés pour le quartier historique de Bruxelles. On réfère ici à un règlement qui offre une prime communale pour la création d'accès séparés au logement dans cette zone. Lors de l'introduction d'une demande de permis, la ville de Bruxelles peut allouer une prime à hauteur de 70% des travaux concernant l'accès séparé, avec un maximum de 15 000 euros. La prime est offerte dans le cadre d'un projet plus global qui concerne une demande de permis d'urbanisme et garantit la création d'un accès séparé ainsi que la réinstauration de logements aux étages supérieurs. Par la suite, il a été décidé d'étendre cette possibilité de prime d'accès à toute la ville de Bruxelles et d'octroyer la mise en œuvre à la cellule « Stratégies au Développement ». Malheureusement, tout ceci est tombé à l'eau en 2014 quand la nouvelle majorité n'a pas repris cette politique dans son budget.

Plus récemment, la Région de Bruxelles-Capitale a institué le Règlement Régional d'Urbanisme réglementant la transformation d'un rez-de-chaussée commercial. Celui-

29 PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol

30 DUPREZ, 13 février 2001

31 DDV : Délégation au Développement de la Ville

32 ARAU, 2013

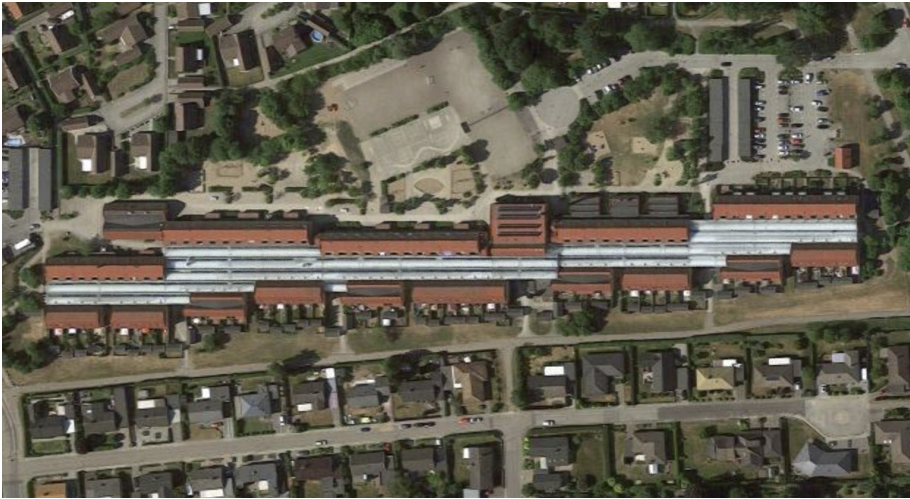


Fig 12 : Peter Broberg, *Création d'un village sous forme d'une rue unique*, Gardsakra, Eslöv, Suède, 1980-82

ci mentionne l'obligation légale de créer ou de rétablir l'accès indépendant à côté de la vitrine³³ (Fig 11)

Aujourd'hui, la ville se focalise surtout sur « l'urbanisme opérationnel » tel que proposé par le bureau Buur-Latz : celui-ci se concentre principalement sur des immeubles ayant un bon potentiel, comme des immeubles d'angle ou des immeubles qui disposent d'un accès dans des rues parallèles ou latérales. Il est terminé de perdre son temps et son argent sur des petits biens, on mise maintenant essentiellement sur les discussions avec les plus gros propriétaires immobiliers afin de leur montrer l'intérêt financier qu'ils peuvent trouver en développant également des logements en plus d'une activité commerciale.³⁴

Il ne faut pas oublier que le paysage monofonctionnel démesuré de la rue Neuve, composé majoritairement d'enseignes internationales de masse, n'est pas impérissable. Face à la concurrence de nouveaux centres commerciaux, parfois même supportés et encouragés par la ville de Bruxelles, on peut craindre une perte de vitesse du centre-ville. Il n'y a que des habitants qui peuvent offrir une revitalisation durable à la rue Neuve. La ville doit donc miser sur les logements au-dessus des commerces et l'accompagner d'autres programmes, si elle veut garantir un caractère durable au réaménagement de la rue. La ville de Bruxelles doit s'assurer de l'existence d'une mixité de fonctions et de la diversité des usages sans qu'une seule fonction écrase toutes les autres.

2.4.2 Un problème global

Partout en Europe des projets naissent pour réaffecter les espaces vides afin de combler le déficit de logements urbains. En parcourant la presse internationale, on peut par exemple lire que dans le centre de Dublin plus de 4.000 espaces vides pourraient être utilisés à des fins de logement et que ce problème est actuellement débattu au sein du Conseil Municipal.³⁵ Le Royaume-Uni de son côté, estime qu'en convertissant les nombreux étages vides dans les grandes rues commerçantes, entre 300.000 et 400.000 nouveaux logements pourraient être créés.³⁶ Aux Pays-Bas, au début des années 2000, le projet « Wonen boven winkels »³⁷ a permis de réaliser 500 logements dans le centre-ville de Maastricht au fil des ans. Là où dans le passé la plupart des étages des rues commerçantes du centre-ville de Maastricht étaient vides, de beaux logements ont été ajoutés, avec comme conséquence, plus d'espace de vie et de vitalité dans le centre. Vingt ans plus tard, le centre-ville de Maastricht est maintenant animé après la fermeture des commerces.

A l'inverse de la rue Neuve, de nouveaux projets ont vu le jour dans les pays Scandinaves, tels que la création d'une rue-projet à Gardsakra en Suède par l'architecte Peter Broberg³⁸ (Fig 12) Un village entier a été conçu autour d'une rue unique. Toutes les fonctions comme les bureaux, les commerces, les écoles sont localisées au rez-de-chaussée tandis

33 REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2014

34 ARAU, 2013

35 WOODS, 2021

36 WARREN, 2017

37 WOONPUNT, 2000

38 GEHL, 2011, p. 86-87

que l'habitat se trouve en général à l'étage. Toutes les fonctions sont concentrées dans cette rue unique, avec les entrées et les jardins à l'arrière. De plus, la création d'une structure linéaire a permis à la rue d'être recouverte d'un toit de verre et d'offrir une protection toute l'année.

3 Recherche par le projet

3.1 Du logement pour qui ?

La configuration de la rue, avec ses commerces, sa fréquentation dense et jeune en journée et toute la nuisance sonore qui s'en suit, devrait être dédiée à un type assez particulier d'habitants. Vu la proximité d'universités et de hautes écoles, de nombreux logements pourraient être dédiés à du cohabitat pour étudiants. La distribution des étages serait dans ce cas-ci très importante, ainsi que le partage des espaces de la cage d'escalier à rue à l'espace collectif aux étages. Cette volonté et envie de vivre ensemble sont très recherchées par un public d'étudiants et de jeunes travailleurs.

En considérant le manque de logements de petite taille à Bruxelles, on pourrait aussi repenser des logements plus privatifs pour des petits ménages, désireux de partager la vie en centre-ville. Ce serait un choix délibéré de vivre là, où tout est facilement accessible sans voiture et avec le cinéma, le théâtre et l'opéra à proximité. Les habitations seraient destinées à tous ceux qui réclament le droit à la ville.

3.2 Stratégies de réhabilitation

Le vide aux étages représente un enjeu majeur pour répondre à la question du logement à Bruxelles. Sa réhabilitation nécessite la mise au point d'une série de stratégies afin de ne pas empiéter sur la dynamique commerciale déjà présente. Le liseré de noyau commercial doit se présenter de manière continue dans l'espace pour fonctionner. Par exemple, on peut difficilement imaginer créer une porte d'accès indépendante à côté de chaque commerce. De plus, des commerces implantés ponctuellement pourraient détourner l'attention des chalands et réduire l'attrait. L'objectif est d'avoir une emprise fort limitée sur le commerce mais d'apporter une plus-value à l'immeuble grâce à sa flexibilité d'occupation.

Parallèlement, il est nécessaire d'intégrer les surfaces commerciales dans un tissu urbain mixte, au niveau social et fonctionnel. Cela restera toujours un contexte de centre-ville d'un point de vue sociologique et non d'un quartier. Aucun projet ne pourra fondamentalement changer l'ambiance générée par toutes les activités qui est d'abord et avant tout donnée par les non-habitants. Mais vu la monofonctionnalité totale des lieux, il faut qu'il y ait d'avantage une diversité des publics, habitants et usagers, et des activités. Comme le dit J. Jacobs³⁹, une population résidentielle stimulerait davantage le développement de centres commerciaux, de restaurants, de lieux de divertissement. Elle occupera beaucoup de territoire mais en termes de personnes, elle ne représentera qu'environ 1 % du nombre de personnes dans la population de jour. La résidence ne

39 JACOBS, 2011, p. 204-205



Fig 13 : Détérioration de l'immeuble, 70/72 rue Neuve

peut pas aider efficacement. L'utilisation diurne du quartier est si intensive que les résidents seront toujours proportionnellement peu nombreux et inefficaces. Pour recréer une ambiance du centre-ville, il faut amener davantage de clientèle pour les activités du soir. Des bars, restos, cinémas, des nouvelles terrasses qui pourraient davantage être développés dans la rue Neuve.

Il est clair que des étages inoccupés présentent de nombreux inconvénients et que la détérioration actuelle de ces immeubles donne une image négative à la rue (Fig 13). De fait, l'absence de logements aux étages résulte en façades décrépées et en toitures en mauvais état dû à l'absence de chauffage et par manque d'entretien régulier. La préservation du logement favorise aussi le maintien du bâtiment.⁴⁰

Dans le cadre du projet, des stratégies sont établies afin de désenclaver les étages des commerces. Pour répondre au problème, il faut chercher une réponse à différents niveaux:

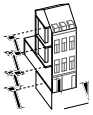
- - Le point d'accès aux étages - *Comment arriver à l'étage?*
- - La distribution des espaces - *Comment passer d'un immeuble à l'autre ?*
- - Le rapport entre rez commercial et habitat aux étages - *Comment changer le rapport à la rue?*

40 BIOUL, POULEUR, SWENNEN, p.32

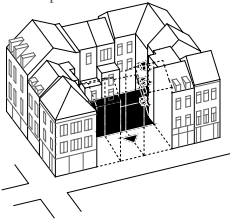
COMMENT ARRIVER À L'ÉTAGE ?

La question de la distribution joue un rôle important concernant la problématique de l'accès aux étages. Dans une logique de désenclavement des espaces vacants, il est nécessaire d'activer les points d'accès existants et de créer de nouveaux points d'accès en suffisance afin d'accéder aux étages sur l'entièreté de la rue commerçante. L'accès peut soit être extérieur, soit intérieur. Il peut desservir à partir de l'espace public ou être indépendant de celui-ci. On peut imaginer 4 leviers différents pour arriver à l'étage (Fig 14).

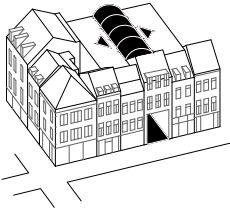
Accès par la porte à rue



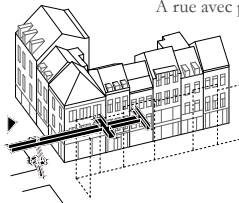
Accès par la cour



Accès par la rue latérale



Accès par l'escalier extérieur
A rue avec passerelle



En façade

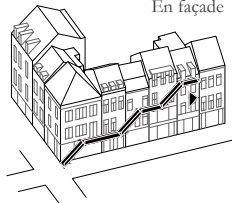


Fig 14 : Stratégies du point d'accès
Production personnelle

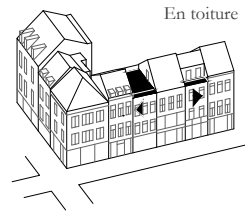
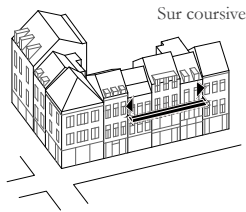
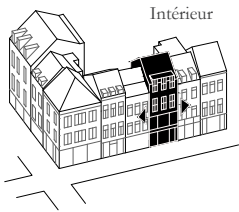
COMMENT PASSER D'UN IMMEUBLE À L'AUTRE ?

La mutation de la rue commerçante a mené à une grande diversité des commerces et du parcellaire. Après avoir identifié les points d'accès, il est intéressant d'étudier les différentes typologies des édifices de la rue et leur distribution intérieure existante, afin de pouvoir mutualiser les accès et créer des espaces collectifs accessibles aux logements. Plusieurs variations sont possibles pour passer d'un immeuble à l'autre (Fig 15).

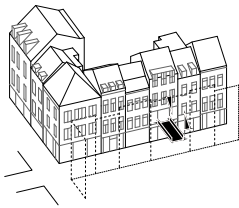
Distribution par le coin



Distribution par le centre



Distribution en vis-à-vis



Espaces collectifs

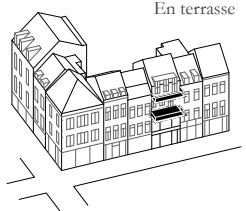
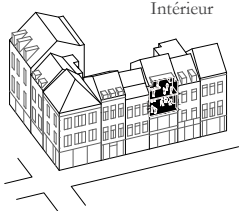


Fig 15 : Stratégies de mutualisation des espaces
Production personnelle

COMMENT CHANGER LE RAPPORT À LA RUE ?

Il est essentiel d'étudier également le rapport entre le rez-de-chaussée et l'étage et de distinguer le commerce du logement, afin de rendre celui-ci attractif. Le type de commerce joue un rôle décisif dans le développement du noyau commercial. La rue commerçante à l'échelle supra-locale, comme la rue Neuve, attire un flux commercial important. Aujourd'hui, ce rapport entre rez et étage n'a pas l'harmonie souhaitée par des potentiels habitants aux étages de la rue. En général, malgré que l'échelle métropolitaine primera toujours sur l'échelle locale, on vise d'avantage à concilier les deux échelles. C'est grâce à son secteur économique au rayonnement plus large que la dynamique de la ville tient en place. Le faible pouvoir d'achat du Bruxellois ne pourrait assurer cela à lui seul. Par contre, il faut à tout prix éviter que cette dimension économique s'établisse au dépens de l'habitabilité du centre-ville.⁴¹ Différents leviers peuvent être activés afin de changer le rapport à la rue entre commerçants et résidents (Fig 16).

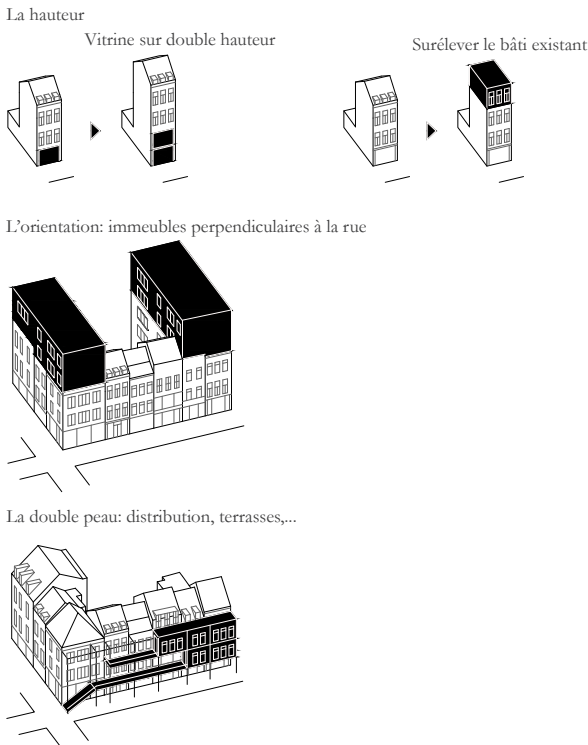


Fig 16 : Stratégies de rapport à la rue
Production personnelle

41 FENTON, Gabrielle, GENARD, Jean-Louis, GLORIEUX, Ignace, HUBERT, Michel, LETESSON, Quentin, MINNEN, Joeri, 2020

3.3 Propositions d'interventions sur la rue Neuve

Dans la rue Neuve, le manque d'accès aux étages constitue le problème principal. Pour le projet, j'ai choisi de développer les quatre leviers d'action du « point d'accès ». Ceux-ci seront ensuite complétés par des leviers secondaires qui régissent, entre autres, la distribution de l'espace. Pour chaque cas, je propose un exemple d'application au sein de la rue en guise de prototype. Le but n'est donc pas d'être exhaustif mais de démontrer la faisabilité des différentes approches :

- **Accès par la porte d'entrée en trois variantes:**
 - Réactivation d'une porte existante située au 31/33 rue Neuve. Cet accès permet ensuite de mutualiser 3 immeubles par une coursive arrière.
 - Réhabilitation d'une porte murée dans une rue latérale à la rue Neuve. Cet accès permet de mutualiser 3 immeubles par un espace partagé intérieur.
 - Création d'une nouvelle porte située au 86 rue Neuve. Cet accès permet de mutualiser 2 immeubles par une loggia.

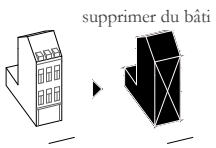
- **Accès par la cour**
 - Utilisation d'un escalier de secours existant du théâtre des Martyrs pour donner accès à une cour suspendue, au-dessus d'un rez commercial. Cette cour permet l'accès aux immeubles qui l'entourent.

- **Accès par la rue latérale**
 - Création de deux nouvelles entrées à l'angle de la rue Neuve et de la rue de Malines.

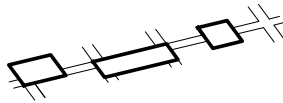
- **Accès par l'escalier en façade**
 - Utilisation des escaliers de secours situés dans la double paroi du magasin Galeria Inno. Après avoir libéré l'escalier de la façade, celui-ci permet l'accès vers des logements en toiture.

Pour une application plus large et systématique de ces leviers, il faut naturellement tenir compte des contraintes légales ainsi que des caractéristiques du bien, mais aussi de l'intérêt commercial et du coût de l'intervention.

Ouvertures

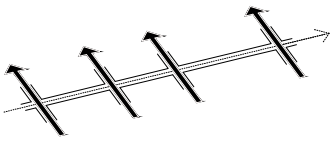


créer des ouvertures

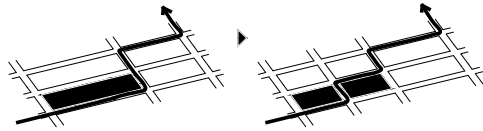


Flux

activer les rues latérales

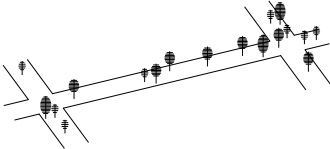


traverser l'îlot



Aménagement

végétal



urbain

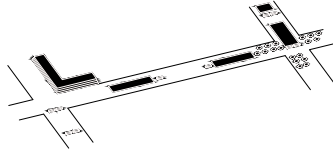


Fig 17 : Stratégies d'activation de la rue
Production personnelle

3.4 Activer la rue

Malheureusement, il ne suffit pas de simplement aménager des accès aux étages des commerces pour faire revenir les habitants et insuffler de la vie, en journée et en soirée, dans cette artère monofonctionnelle.

Pour augmenter l'intensité du lieu, la rue devrait être fréquentée régulièrement. La condition principale pour y arriver est d'avoir une quantité importante de magasins, bars, restaurants et autres espaces publics le long de la rue, qui donnent aux résidents et passants, des raisons concrètes de fréquentation, à toute heure du jour et du soir. Il arrive également que le problème soit amplifié par un manque d'éclairage, avec une peur de la rue après la tombée de la nuit.

L'objectif est de requalifier la rue pour mener à de plus grandes qualités spatiales. Il y a, d'une part, un potentiel de réhabilitation de la vacance, tout autant qu'un potentiel de revitalisation urbaine, qui sont en jeu. Une plus grande vitalité de la rue pourrait être retrouvée en intervenant ponctuellement par un aménagement de la rue. Ceci peut se faire par l'ajout d'arbres et d'autres plantations afin de déminéraliser la rue, par l'ajout de plans d'eau, par un meilleur plan d'éclairage ou encore par des bancs, et d'autres éléments de mobilier urbain, pour marquer un temps d'arrêt et de repos à l'usager.

Plusieurs conditions sont indispensables pour générer une large diversité dans les rues des centres-villes. Premièrement, il faut une mixité des usages. Car, le nombre de personnes qui fréquentent les rues de la ville et la façon dont ces personnes sont réparties au cours de la journée sont deux choses différentes. La combinaison des différents usages amènent les gens dans la rue à des moments différents et crée ainsi une plus grande diversité. Ensuite, la population doit être suffisamment dense afin d'offrir la possibilité de développer une véritable vie urbaine. On peut observer que dans les quartiers où la densité d'habitation diminue, la vitalité diminue également.

Finalement, une rue a également besoin d'interruptions visuelles pour couper la perspective infinie⁴² (Fig 17). Car, selon Charles Buls, « La rue droite ne se voit pas »⁴³ Une interruption pourrait par exemple être créée par un pont ou une passerelle reliant deux immeubles au-dessus d'une rue. Les longues rues droites pourraient également être interrompues autour d'une place ou d'une poche végétale. Un désaxement du trajet permet d'apprécier des façades et des perspectives. Les rues qui présentent de nombreuses interruptions visuelles sont plus susceptibles d'être qualifiées comme étant conviviales.⁴⁴

Il faut noter également l'impact de la piétonisation sur l'habitabilité de la ville. La piétonisation favorise l'inclusion sociale et l'accessibilité car elle permet aux populations qui n'ont pas accès à la voiture de se déplacer librement sans être pénalisées. Selon la

42 ANCIÓN, 2014

43 SMETS, 1995

44 JACOBS, 2011, p. 495-498

Commission Européenne, il s'agirait de pas moins de 30% des ménages en 2004.⁴⁵ La rue piétonne, tout comme l'espace partagé, favorise les interactions entre piétons, on y fait des rencontres, il y a de l'animation, des bancs et des terrasses. Au niveau pratique, on peut facilement la traverser à pied et trouver tous les commerces à portée de main. Elle facilite également l'accès au shopping pour les PMR. Mais le succès commercial d'une rue piétonnière, peut avoir des impacts négatifs sur la partie habitat de la rue si elle est organisée quasi exclusivement en termes d'attractivité commerciale : l'augmentation des loyers des espaces commerciaux a également un impact sur les loyers des surfaces résidentielles dans la rue. La fuite des résidents est alors entamée et ne fait que renforcer le caractère monofonctionnel de la zone.

Néanmoins, en s'éloignant quelque peu de l'artère, on trouve un vaste équipement collectif social, culturel, éducatif ou encore sportif, dans les rues avoisinantes du centre-ville. Il est toutefois important d'activer également les petites rues latérales car cela permet de ne pas davantage transformer la rue Neuve en un immense shopping-center et dès lors de perdre l'ADN du quartier et de l'habitat. Tout comme un changement du type édifié viendrait dénaturer le patrimoine immobilier actuel, à l'origine conçu pour être habité. Pour finir, il va de soi qu'en amenant à nouveau de la vitalité dans la rue Neuve à toute heure du jour, un effet boule de neige va se créer, avec l'espoir de faire renaitre l'habitat disparu.

3.5 Contraintes

Avant d'entamer une des stratégies citées ci-dessus, il est impératif de tenir compte des nombreuses contraintes du quartier suite à son évolution historique, son patrimoine et sa réglementation particulière liée au centre-ville. Les nombreux incendies du passé ont aussi conduit à des normes d'incendie et de compartimentage contraignantes. Une rue piétonne et étroite, comme la rue Neuve, rend les chantiers de constructions complexes car le stationnement, sans gêner le passage, y est impossible. En outre, il faudra tenir compte et limiter dans le temps le vide locatif du rez-de-chaussée commercial, créé par les travaux. Finalement, le coût d'intervention doit être proportionnel au public ciblé.

Les véhicules de chargement-déchargement de marchandises ne sont autorisés à ne charger ou décharger que durant la période entre 4h et 11h du matin et le stationnement y est interdit.⁴⁶ Lors du réaménagement de la rue, il faudra aussi tenir compte des interventions des pompiers. Afin de faciliter leur travail, la réglementation⁴⁷ prévoit une largeur minimale de 4 mètres pour la voie d'accès et un rayon de braquage de 11mètres en courbe intérieure et de 15 mètres en courbe extérieure. La hauteur libre doit être de quatre mètres minimum.

45 GIRONI, 2020

46 VILLE DE BRUXELLES, 2021

47 SIPPT, 2021

4 Conclusion

Comme dans beaucoup d'artères commerciales de grandes villes, le problème de la vacance des étages au-dessus de commerces se pose de manière criante dans la rue Neuve. La rue s'est vidée au fil du temps de ses habitants et le succès de la fonction commerciale de l'artère a causé la perte de sa diversité. L'engouement énorme pour les commerces de la rue Neuve l'a transformée en une artère mono-fonctionnelle, déserte et lugubre après 19 heures.

Pour ce travail de fin d'études, je me suis ainsi donné comme projet de réhabiliter les étages vides de la rue Neuve en misant sur un double objectif : d'un côté, revitaliser la rue de manière plus harmonieuse à toute heure du jour et garantir ainsi sa pérennité, et en même temps, offrir une solution au manque de logements abordables et adéquats pour répondre aux défis socio-démographiques attendus.

Un problème majeur à résoudre est causé par la disparition progressive et quasi totale des accès séparés aux étages, au profit de la surface commerciale. Durant des décennies, la Ville de Bruxelles a tenté d'y remédier par des réglementations contraignantes favorisant l'accès séparé aux étages. Malheureusement, les résistances ont été multiples et plus d'un projet a finalement dû être abandonné. Dans le cadre de mon travail, j'ai pour ma part cherché des solutions visant à minimiser l'impact sur le commerce, sachant son rôle primordial au sein de la rue et la résistance qu'il peut dès lors amener. Concrètement, j'ai ainsi proposé 4 types différents d'interventions pour faciliter l'accès aux étages et désenclaver de cette manière l'espace aux logements. Mais je me limite à amener du logement en prenant garde de ne pas toucher au premier étage du magasin destiné au stockage. Chacune de ces interventions est présentée comme un prototype pouvant être appliqué au reste de la rue. Il n'y a donc pas une solution unique mais une approche au cas par cas, étant donné la grande diversité de la rue. Il me semble également nécessaire de mettre en jeu une association de petits facteurs pouvant faire ensemble la différence. Par exemple, je peux souligner l'importance de jouer avec la lumière et d'assurer une bonne luminosité aux espaces. Ou encore, d'utiliser le potentiel des toitures plates et des intérieurs des îlots. Ou enfin d'apporter une qualité de vie aux logements en faisant en sorte qu'ils disposent d'un espace extérieur privé.

Comme extension possible de mon projet, il serait intéressant de chercher à optimiser le stockage au premier étage du magasin afin de gagner davantage de place pour du logement.

5 Bibliographie

Ouvrages

BILLEN, C., COOLS, L., GAIARDO, L., GRUMEAU, J.-P. (1994) - Itinéraire des vitrines à Bruxelles : 11km à la découverte du centre-ville, Région de Bruxelles-Capitale : Société Royale Belge de Géographie – Service des Monuments et Sites.

GEHL, J. (2011) - Life between buildings: using public space, traduit du Danois [Livet mellem husene, Arkitektens Forlag, 2007] par Koch, Jo, GB, Island Press.

JACOBS, J. (2011) - The death and life of great American cities, New York: Modern library Edition.

MARDAGA, P. (1994) - Le patrimoine monumental de la Belgique : Bruxelles, Volume 1, Tome C, Pentagone N-Z, Liège : Mardaga.

STALMANS, N. (2014) - Finis Terrae. Sous les pavés, l'enfer, Bruxelles : éd. Terre de Brume.

STALMANS, N. (2018), Le vent du boulet, Bruxelles : Genèse édition.

VERMOULER, M. (1976) - Une promenade sentimentale, au ralenti, rue Neuve, tout au long des années considérées comme folles..., Le Soir.

Archives

VILLE DE BRUXELLES - Archives, Bruxelles : 18-23 février, 23 mars 2021.

Mémoires

CARMOSINO, M. (2020) - Suburbain archeology, UCL, Bruxelles.

GIRONI, L. (2020) - L'impact de la piétonnisation sur les rues centrales, ULG, Liège.

VAN TUYCOM, I. (2019) - Rez-susciter les chaussées bruxelloises, réflexion sur le socle de la ville : l'espace public et les rez-de-chaussée innocupés, UCL, Bruxelles.

Sites internet

ANCION, H. (2014) - Interview de VANDERSTRAETEN Pierre, COX Pierre - Qu'est-ce qu'un endroit sympathique ? Décodage des aménités en aménagement du territoire, IEW, Namur.

URL : <https://www.iew.be/qu-est-ce-qu-un-endroit-sympathique-decodage-des-amenites-en-amenagement-du/>

ARAU (2013) - Du solide pour une rue Neuve habitée !, Bruxelles.

URL : <https://arau.org/au/a8b26761dad933f2b3ef822939ac7a34ff4383ff.pdf>

BIOUL, A.-C., POULEUR, J.-A., SWENNEN C. (2015), Le bon usage des bâtiments en centres urbains anciens, Espace Environnement ASBL, Charleroi : Maison de l'urbanisme de Charleroi

URL : https://www.espace-environnement.be/wp-content/uploads/2015/09/brochure_rehabilitation.pdf

CÉDRIC, G. (2021) - Pourquoi l'architecture commerciale est nécessaire pour développer une marque ? Fondarch.

<https://fondarch.lu/pourquoi-l-architecture-commerciale-est-necessaire-pour-developper-une-marque/>

CIL (2014) - Habiter les étages au-dessus des commerces, Bruxelles.

URL : <https://logement.brussels/dossiers/habiter-les-etages-au-dessus-des-commerces>

CRUELLE, M. (2021) - Histoire des cinémas bruxellois, Patrimoine-Brussels, Bruxelles,

URL : <http://patrimoine.brussels/liens/publications-numeriques/versions-pdf/bvah/histoire-des-cinemas-bruxellois/view>

CUSHMAN & WAKEFIELD (2021) - Retour sur l'année 2020 et perspectives pour le retail en Belgique en 2021, basé sur le classement d'Expertise News, 14 janvier 2021.

URL : <https://www.cushmanwakefield.com/fr-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>
FENTON, G., GENARD, J.-L., GLORIEUX, I., HUBERT, M., LETESSON, Q. (2020) - Centre-ville, piétonnisation et modes de vie - Projet BSI-Brussels Centre Observatory & Forum Vies Mobiles, Bruxelles.
https://torvub.be/torwebdat/publications/t2020_4.pdf

GRUMEAU, J.-P., WAYENS, B. (2016) - Les causes de la disparition des petits commerces (1945-2015), Bruxelles : CRISP.
<https://journals.openedition.org/belgeo/19736>

HUB, PERSPECTIVE, ULB-IGEAT (2019) - Le commerce bruxellois en chiffres. Analyse des comportements spatiaux d'achat des ménages bruxellois, Observatoire du commerce, Bruxelles.
https://hub.brussels/app/uploads/2019/07/Analyse_des_comportements_spatiaux_dachat_des_ménages_bruxellois_SDC4_hubbrussels.pdf

INSTITUT BRUXELLOIS DE STATISTIQUE ET D'ANALYSE – IBSA (2020) - Monitoring des Quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale, Fiches d'analyse des thèmes 'Population', 'Marché du travail', 'Revenus', 'Logement', 'Bâti et équipements', Bruxelles.

URL: <https://monitoringdesquartiers.brussels/maps/>

L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL (2021) - Patrimoine-Brussels, Bruxelles.

URL : <http://patrimoine.brussels/decouvrir/inventaires-du-patrimoine-bruxellois/linventaire-du-patrimoine-architectural>

OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL (2019) - Baromètre social, Rapport Bruxellois sur l'État de la Pauvreté, Commission communautaire commune.

URL : https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-welzijnbarometer/barometre_social_2019.pdf

MINNEN, J. (2020) - Centre-ville, piétonnisation et modes de vie, Bruxelles.

URL : https://torvub.be/torwebdat/publications/t2020_4.pdf

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2018) - Plan Régional de Développement Durable PRDD, Bruxelles.

URL : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_2018_fr.pdf

SIPPT (2021) - Accès et aire de stationnement.

URL : http://www.espace.cfwb.be/sippt/Vega_III.php?consult=1371

SMETS, M. (1995) - Charles Buls, Les principes de l'art urbain, Pierre Mardaga, Liège.

URL : https://books.google.be/books?id=_FwHPonAFQkC&pg=PA4&dq=SMETS,+Marcel,+Charles+Buls,+Les+principes+de+l'art+urbain,+Pierre+Mardaga,+Liège+:+1995.&source=bl&ots=0AHX_N8Rmh&sig=ACfU3U1e6wvYCZDGMXcML6tZcyOJsAYswg&hl=fr&sa=X&ved=2ahUKEwjA49_29ffHwAhXV7eAKHRbWbjIQ6AEwB3oECAkQA#w=onepage&q=SMETS%2C%20Marcel%2C%20Charles%20Buls%2C%20Les%20principes%20de%20l'art%20urbain%2C%20Pierre%20Mardaga%2C%20Liège%20%3A%201995.&f=false

ULB-IGEAT, OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL (2010) - Fiches communales d'analyse des statistiques locales en Région bruxelloise, Fiche Régionale, Commission communautaire française.

URL : http://homepages.ulb.ac.be/~bwayens/cocof/00_Fiche_Regionale_FR.pdf

VILLE DE BRUXELLES (2021) - Accès à une zone piétonne, Bruxelles.

URL : <https://www.bruxelles.be/acces-une-zone-pietonne>

WOONPUNT, WONEN BOVEN WINKELS MAASTRICHT (2021) - Maastricht.

URL : <https://www.vbtverhuurmakelaars.nl/project/wonen-boven-winkels/>

WOODS, K. (2021) - Plan to convert 4.000 empty spaces above Dublin shops into housing.

URL : <https://www.businesspost.ie/retail/plan-to-convert-4000-empty-spaces-above-dublin-shops-into-housing-dc726c15>

Warren, L. (2017) - Could converting empty spaces above shops help solve the housing crisis?

URL : <https://www.propertyreporter.co.uk/property/could-converting-empty-spaces-above-shops-help-solve-the-housing-crisis.html>

Entretiens/Visites

ANONYME, Expansion Manager, H&M - 8 mars 2021.

Commerçants de la Rue Neuve, Bruxelles, 27 février - 2 mars 2021.

HUNKEMÖLLER, Visite de l'immeuble - mars 2021

LETESSON, Q. - Chargé de cours invité, UCLouvain - 10 mars 2021

STRALE J.-L. - Cercle d'Histoire de Bruxelles - 8 avril 2021.

VANHERREWEGHEN, M. - Géomètre-Expert - mars 2021.

WAYENS, B. - Professeur à l'Université libre de Bruxelles - 19 mars 2021

Illustrations

Fig 01 : Boîte aux lettres, 94-96 rue Neuve.

Fig 02 : Organisation d'un immeuble type rue Neuve - Production personnelle.

Fig 03 : Immeuble d'origine au 39-43 rue Neuve - Production personnelle.

Fig 04 : La rue Neuve au temps des cinémas, 1957 - Photographie anonyme.

Fig 05 : J-C GUILLAUME, Les commerces de la rue Neuve, 2017 - Photographie anonyme.

Fig 06 : Programmation commerciale de la rue Neuve, Keyplan Cushman & Wakefield.

Fig 07 : Évolution de la vitrine, 34 rue Neuve - Production personnelle.

Fig 08 : RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, Comment recréer un accès indépendant du commerce ?, 2014.

Fig 09 : Diversité du parcellaire et des îlots, rue Neuve - Production personnelle.

Fig 10 : Façade éventrée par la vitrine et la publicité, 46 rue Neuve.

Fig 11 : Règlement régional d'urbanisme (RRU), 2014.

Fig 12 : Peter BROBERG, Création d'un village sous forme d'une rue unique, Gardsakra, Eslöv, Suède, 1980-82.

Fig 13 : Détérioration de l'immeuble, 70/72 rue Neuve.

Fig 14 : Stratégies du point d'accès - Production personnelle.

Fig 15 : Stratégies de mutualisation des espaces - Production personnelle.

Fig 16 : Stratégies de rapport à la rue - Production personnelle.

Fig 17 : Stratégies d'activation de la rue - Production personnelle.

