

Un îlot exproprié pour un projet privé à Auderghem

Claire Scohier, Erwan Marjo et Hélène Quoidbach. 25 février 2010.

Suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement par la s.p.r.l. G & G Immo, concernant l'îlot compris entre la chaussée de Wavre, la rue Bassem et l'avenue Devis impliquant la démolition de bâtiments existants, la construction d'un immeuble mixte (« résidence services », commerces et équipement culturel (rue Bassem et chaussée de Wavre)) et d'un immeuble à appartements (avenue Devis), pour un total de 154 logements et l'exploitation d'installations classées dont un parking couvert de 169 emplacements, IEB a soutenu les habitants dans leur démarche de revendication auprès des autorités.

Les revendications sont les suivantes :

Les habitants et Inter-Environnement Bruxelles (IEB) s'étonnent du manque de précision du rapport d'incidence qui aborde de façon très vague des éléments essentiels sur un plan urbanistique et environnemental pour un projet d'une telle envergure concernant l'entièreté d'un îlot et la destruction de 17 habitations. Qu'il s'agisse des parties du rapport relatives au domaine du sol, de l'eau, de l'air, du social et économique ou de l'être humain, les motivations sont en général à peine esquissées et certaines questions totalement évacuées (par exemple la question de l'expropriation).

Tant le rapport que la demande de permis contiennent de nombreuses inexactitudes. Les dérogations au RRU ne sont pas mentionnées dans le rapport d'incidence qui renvoie à la demande de permis, laquelle se contente d'énumérer les articles auxquels il est dérogé.

Les cadres de la demande de permis relatifs au coefficient énergétique ne sont pas valides et ne correspondent pas à la nouvelle norme en vigueur. Une série d'informations obligatoires sont absentes, rendant la demande de permis incomplète.

Concernant les domaines du sol et de l'eau

Le rapport fait état d'une nappe phréatique à environ 2,20 m en dessous du sol. Or le parking souterrain est prévu jusqu'à 3,20 m en sous sol. Quelles sont les mesures prévues pour éviter, d'une part, la pollution de la nappe phréatique par la présence du parking et les risques de fuite d'hydrocarbures, et, d'autre part, l'inondation du parking par la nappe? Le rapport semble muet sur la question. Il évoque juste « un rabattement de la nappe phréatique » (p. 19).

Le projet est censé améliorer la perméabilisation des sols or il apparaît que si ce raisonnement est vrai en surface, la perméabilisation de pleine terre diminue en réalité. En effet, l'article 13 du Titre 1er du RRU sur le maintien des surfaces perméables stipule que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et qu'il doit s'agir d'une surface perméable en pleine terre et plantée.

Or l'emprise au sol actuelle est de 4.160 m² alors que le futur parking couvre une surface de 5.164 m², certes en sous-sol et recouverte de 80 cm de terre, mais cette couverture de surface n'est pas conforme au RRU car elle ne permet pas une perméabilisation de pleine terre.

Concernant le domaine des déchets

Dans la mesure où la cours intérieure est susceptible d'accueillir le parking vélo et les conteneurs à déchet et qu'elle est donc accessible aux occupants du bâtiment, il serait judicieux d'envisager des bacs à compost. Ceux-ci pourraient également être prévus pour la cafétéria censée prendre place dans le centre culturel.

Concernant le domaine des vibrations sonores

Le rapport envisage le bruit supplémentaire qui résulterait de l'accroissement du trafic lié au projet. Paradoxalement, il ne mesure cette incidence que sur la chaussée de Wavre là où la densité du trafic est telle qu'elle minimise l'impact du projet. Mais les nuisances liées à l'existence de la sortie du parking sur la rue Devis, voirie à circulation locale, ne sont pas envisagées alors que le projet risque d'accroître fortement la circulation sur cet axe.

Concernant le domaine de la mobilité

Le projet fait passer l'îlot de 20 à 169 emplacements de parkings dont 5 emplacements PMR ce qui est conforme au RRU. En effet, la norme RRU oblige à un minimum de 154 parkings (un parking par logement). Toutefois vu la bonne desserte du quartier grâce à la station de métro Herrman Debroux, la ligne de tram performante 94, les 4 autres lignes de bus STIB et les 5 lignes de Lijn et la proximité de l'ICR 4, il eut été pertinent de faire usage de l'article 7 du RRU qui permet de descendre en dessous de la norme 1 logement/1parking lorsque les logements sont destinés à des personnes âgées, ce qui est le cas. En effet, les calculs sur le taux de motorisation des résidents, en partant de leur comportement actuel, démontre une demande de 138 emplacements, ce qui laisse une marge de 16 emplacements pour les usages connexes (centre culturel, commerces). C'est d'autant plus vrai que les commerces amenés à prendre place à cet endroit répondent à la typologie des commerces de proximité.

En outre, si la sortie de parking prévue sur l'avenue Devis est idéale du point de vue de l'automobiliste sortant du parking, elle ne l'est pas pour les riverains qui vont devoir subir le ballet de voitures avec les risques que cela engendre dans une petite rue locale mise en zone 30.

Concernant le domaine de l'urbanisme et du patrimoine

La création de surfaces commerciales d'une superficie de planchers supérieure à 500 m² par immeuble, ce qui est le cas du présent projet, devrait entraîner la réclamation par la commune de charges d'urbanismes, et ce, d'autant que le projet déroge à la prescription 4.2. du PRAS qui prévoit que les surfaces commerciales ne peuvent dépasser plus de 200 m² par immeuble.

Les gabarits des bâtiments projetés vont jusqu'à des rez +6 en dérogation à l'article 5 du RRU qui prévoit que la hauteur du bâtiment est fonction des constructions voisines. Or cette dérogation n'est pas plus avant motivée alors qu'elle entraîne une augmentation nette des gabarits dans le quartier. Le rapport se contente d'affirmer que « les dérogations sont prévisibles et justifiées compte tenu de l'ampleur du projet qui restructure une bonne partie de l'îlot » (p. 29).

Le rapport reste très laconique sur la démolition de l'ensemble des habitations existantes rue Bassem. Aucune photo, description, identification précise du cadre bâti amené à disparaître n'est réalisée. Aucune mention sur son état de préservation, son éventuelle qualité architecturale n'est faite dans le rapport.

Le type de matériau utilisé fait l'objet de peu d'attention notamment au niveau de son empreinte écologique.

Quant à l'aspect patrimonial, l'asbl Pétitions-Patrimoine nous a demandé de transmettre ses remarques que voici :

Pétitions-Patrimoine s'oppose à la démolition des maisons sises 27-29 rue Bassem et 24 rue Devis. Il s'agit, en effet, de maisons de style éclectiques du début du XXe siècle dont le style et la typologie forment un ensemble d'intérêt avec les autres maisons hors projet à l'angle des rues Bassem et Devis. On notera que l'immeuble de coin des deux rue (hors projet), avec son jeu de briques polychrome est particulièrement remarquable et qu'il convient de conserver au mieux le contexte

historique et architectural dans lequel il s'inscrit.

De plus, les maisons des 27-29 rue Bassem forment une rangée de maisons avec une typologie de façades avec retournement de pignons particulièrement intéressante (même si, aujourd'hui certaines ont subi des changements de châssis intempestifs). Cet intérêt serait grandement diminué par la démolition d'une partie d'entre elles.

Concernant le domaine économique et social

Le rapport ne consacre qu'un paragraphe à cette question alors que le projet prévoit des superficies commerciales dérogeant au RRU, génère la destruction de 17 habitations et donc le délogement de leurs occupants, s'adresse à une population très homogène (fonctionnaires européens, personnes âgées) pour lesquelles on peut poser la question de leur intégration dans le quartier.

Le rapport n'aborde à aucun moment la question de la structure de la propriété des habitations démolies et le sort des propriétaires et locataires devant abandonner leur logement. Certains propriétaires ont visiblement refusé de vendre leur maison au demandeur et risquent de faire l'objet d'une expropriation d'utilité publique. Il semble légitime d'interroger la notion d'utilité publique pour un projet à caractère privé supposant la démolition d'un front de rue et l'expulsion de ses habitants aux fins d'y établir des affectations à caractère essentiellement privé : logement privé et commerces.

ooo

Conclusions :

Considérant le caractère incomplet de la demande de permis, la façon vague et lapidaire d'aborder certains points dans le rapport d'incidence, les multiples inexactitudes du rapport, les nombreuses dérogations non motivées (et ne devant être accordées qu'à titre exceptionnel), l'augmentation du taux réel d'imperméabilisation, la volonté d'exproprier des habitants pour cause d'utilité publique alors qu'il s'agit d'un projet privé, et des autres remarques énumérées par IEB, nous demandons que :

- la demande de permis soit rejetée.

Si toutefois le projet est autorisé, nous demandons que :

- le rapport d'incidence soit complété afin d'évaluer l'impact sur l'avenue Devis d'un accroissement de mobilité, de vibrations et de nuisances sonores ;
- le rapport d'incidence évalue les risques liés à l'effet piston du projet et à la construction en sous-terrain d'un parking sur la nappe phréatique affleurante ;
- le rapport d'incidence décrive chaque bâtiment actuellement présent (état de préservation, qualité architecturale, etc.) et que le projet soit réétudié avec pour objectif de ne pas perdre le patrimoine architectural existant ;
- les gabarits soient revus à la baisse afin de respecter les gabarits des bâtisses actuelles ;
- le type de matériau utilisé soit évalué en fonction de son empreinte écologique, et modifié en conséquence ;
- l'impact socio-économique du projet soit évalué dans le rapport d'incidence, notamment du point de vue (i) des expropriations des propriétaires et locataires - il y a lieu d'interroger l'utilité publique de l'expropriation, sont-ils relogés? (iii) de la situation des locataires des biens vendus à l'amiable au promoteur/propriétaire : ont-ils trouvé un nouveau logement satisfaisant ? (ii) de l'impact des surfaces commerciales projetées ;
- le nombre de places de parking soit revu à la baisse ;
- le taux d'imperméabilisation du sol ne déroge pas au RRU ;
- le formulaire PEB soit correctement complétés (coefficient E, etc.) ;
- qu'un compostage soit envisagé ;
- l'opportunité de réclamer des charges d'urbanisme soit évaluée.