



Rue Kerckx, les enseignements d'un projet incomplet

Inter-Environnement Bruxelles, en collaboration avec les habitants de la rue Kerckx à Ixelles, a analysé la demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble au n°50 de cette rue. Un exemple qui concentre la plupart des erreurs à ne pas commettre dans un dossier soumis à l'enquête publique.

Delphine Termolle et Erwan Marjo. 31 mars 2010.

Concernant la demande de permis en général

Inter-Environnement Bruxelles (IEB) s'étonne de l'absence d'informations obligatoires et des quelques inexactitudes du dossier (ex : nombre d'appartements variant d'une page à l'autre). En effet, les dérogations au RRU ne sont pas mentionnées alors que le demandeur déclare n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions légales et son projet.

S'agissant de la démolition d'une habitation ainsi que de l'abattage de 8 arbres, et de la reconstruction d'un projet doublant la surface imperméable dans une zone déjà frappée par des épisodes d'inondation, il paraît important que le dossier comprenne l'ensemble des informations permettant au public de réagir sur une base informative correcte. Lorsqu'un dossier est soumis à enquête publique, plus aucun défaut d'information ne devrait exister.

Il est du rôle du demandeur et de la commune de s'assurer que le dossier de demande de permis soit complet avant de le soumettre à l'enquête publique. Sans cela, la consultation se fera sur une base fallacieuse.

Concernant les domaines du sol et de l'eau

Le quartier a déjà dû affronter plusieurs épisodes d'inondation.

Pour éviter ces phénomènes, le maintien de surfaces imperméables et la préservation des intérieurs d'îlots sont essentiels.

La démolition d'un bâtiment d'une surface de 114,2 m² remplacé par la construction d'un bâtiment amenant une imperméabilisation du sol sur une surface de 350,1m² ne va pas dans le sens d'une politique d'aménagement du territoire cohérente.

En effet, le taux d'imperméabilisation de la parcelle se verra doublé si le projet est accepté en l'état.

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.

Il semble que le projet ne réponde pas à cette prescription et aucune demande de dérogation n'a été effectuée.

Nous demandons qu'aucune dérogation ne soit accordée et que les gabarits soient revus à la baisse afin de respecter le RRU et ainsi ne pas augmenter le taux d'imperméabilisation.

Concernant la végétalisation de la toiture :

Selon le Titre1, Chapitre4, Art.13 du Règlement Régional d'Urbanisme « les toitures plates non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. »

Le projet présente une toiture plate non accessible de 330,1 m².

Or nous remarquons que la verdurisation de cette toiture n'est pas prévue.

IEB rappelle les nombreux avantages, tant pour le promoteur que pour la communauté, de cette mesure imposée par le RRU :

- Capacité à retenir les eaux pluviales (30% sur une année) et effet retardateur sur l'écoulement de ces eaux. Résultat : diminution de cas de refoulement des égouts, de graves inondations,...
- Economie d'énergie en raison d'une isolation supérieure,
- Meilleure isolation acoustique,
- Durée utile prolongée des membranes de couverture,
- Contribue à réduire la pollution en absorbant les polluants gazeux,
- Contribue au développement de la biodiversité en ville,
- Effet modérateur sur les mouvements d'air thermiques et captent les matières particulaires,
- Largement mis en œuvre, les toits végétalisés diminuent les températures dues aux grandes étendues réfléchissantes. Les t° élevées étant responsables de l'instabilité atmosphérique et donc de l'augmentation des pluies et orages violents,
- Enfin, l'aspect visuel agréable et l'engagement dans le développement durable assure au demandeur de ce permis une plus value pour son image de marque.

Ici encore, nous demandons qu'aucune dérogation à cette prescription du RRU ne soit accordée et nous insistons pour que la toiture plate de ce projet soit verdurisée.

Concernant l'imposition de la collecte d'eau pluviale

Selon le Titre1, Chapitre4, Art.16 du Règlement Régional d'Urbanisme « dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée (...). Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surfaces de toitures en projection horizontale. »

Le projet présente une toiture plate de 330,1 m².

Or nous remarquons qu'aucune information ne concerne le placement et le raccord de cette citerne à un circuit d'eau non potable pour le projet d'appartements.

Puisqu'aucune dérogation au RRU n'a été sollicitée, nous demandons qu'une citerne d'eau d'une capacité minimale de 10,90 m³ soit imposée au projet et que l'eau récoltée soit utilisée au travers d'un circuit d'eau non potable (ex : sanitaire, entretien des communs, etc.)

Concernant l'intérêt d'un bassin d'orage :

Au vu de la situation du projet (fond de vallée, zone frappé par des phénomènes d'inondations, et ce malgré la création d'un bassin d'orage à Flagey, etc.), il paraîtrait judicieux qu'un micro bassin d'orage soit créé sur le site afin d'éviter l'inondation des places

de stationnements et de garantir une durabilité du projet (remontée d'eau dans les murs par capillarités).

Pour ces raisons nous demandons :

- 1) que la commune impose au projet la création d'un bassin d'orage dimensionné au besoin de l'îlot voire du quartier.
- 2) que la commune envisage d'imposer à toute nouvelle construction dans des zones critiques ce genre d'infrastructure.

Concernant le domaine de la biodiversité

Actuellement, le site permet à la faune et la flore de se développer, offrant à la commune un réservoir de biodiversité.

Le projet amenant à l'abattage d'arbres et à la diminution drastique de la surface végétalisée, il va à l'encontre de la protection de la biodiversité en ville alors que la politique régionale vise au maintien et au développement de la biodiversité et milieu urbain.

Nous demandons qu'une attention particulière soit portée sur la préservation de cet espace.

Concernant le domaine des déchets

Au vu de la densité de population projetée, il serait judicieux d'envisager des bacs à compost ainsi qu'une zone de tri pour le local poubelle.

Concernant le domaine de la mobilité

Le projet envisage la création de 9 places de parking, soit, moins que ce que le RRU impose.

Nous soulignons le choix positif et pertinent du demandeur à ne pas demander le nombre de stationnements que lui octroie le RRU. En effet, le quartier étant bien desservi en transport en commun, il est tout à fait envisageable qu'une part des potentiels résidents opère un transfert modal vers le bus ou le tram.

Néanmoins, nous pensons qu'il serait intéressant d'ajouter au projet des emplacements pour les vélos.

Concernant le domaine de l'urbanisme et du patrimoine

La création d'un bloc uniforme d'appartements en lieu et place d'une bâtisse unifamiliale ne semble pas adaptée à la morphologie du quartier.

Les gabarits ainsi que le style du projet ne sont pas cohérents avec les autres bâtiments actuellement existant.

Quant à la hauteur de la façade, elle ne suit pas la déclivité de la rue. La construction de plusieurs maisons unifamiliales dont la hauteur des toitures suivrait la déclivité de la rue semble plus logique et éviterait la surdensification du quartier.

ooo

Conclusion :

Considérant l'absence des demandes de dérogations, les inexactitudes présentées dans le dossier, le défaut d'information lors de l'enquête publique, les problèmes d'imperméabilisation du sol, l'augmentation de la densité sur le site, l'absence de toiture verte et de citerne d'eau dans le projet, les impacts sous-évalués sur la biodiversité, les risques d'accroissement de phénomène d'inondation que pourrait apporter le projet, nous demandons que la demande de permis ne soit délivrée qu'aux conditions suivantes :

- qu'aucune dérogation ne soit accordée a posteriori vu l'absence de demande de dérogation dans la demande de permis,
- que le projet soit conforme à l'ensemble des obligations légales (RRU, ...) mentionnées ou non mentionnées dans notre demande,
- qu'une toiture verte soit imposée,
- qu'une citerne d'eau soit imposée et utilisée pour les usages d'eau sanitaire,
- que le taux d'imperméabilisation du sol ne soit pas dérogatoire au RRU,
- que les gabarits soient revus à la baisse pour suivre progressivement la déclivité afin de respecter les gabarits des bâtisses actuelles,
- que l'aspect esthétique soit ré-étudié afin de mieux s'intégrer dans le quartier,
- qu'un compostage soit envisagé,
- que la création d'emplacements vélos soient prévus,
- qu'un micro bassin d'orage soit envisagé,
- que la biodiversité soit prise en compte et protégée au maximum.