

Wolu-Inter-Quartiers en action

BELGIQUE – BELGIE
P.P.
1200 BRUXELLES 20
1/3380

Décembre 2007

MENSUEL N° 113 de l'asbl Wolu-Inter-Quartiers

Av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Bureau de dépôt : 1200 Bruxelles 20 – P 401101 – Ne paraît pas en juillet ni en août.

Ed. resp.: J. Clocquet, av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Urbanisme

Les intérieurs d'îlots en péril ?

Suite à la pression immobilière, nous assistons à Woluwe-Saint-Lambert et très probablement dans toute la région de Bruxelles-Capitale, à une nouvelle offensive de destruction de la ville, destruction insidieuse car grignotant lentement mais sûrement les intérieurs d'îlots qui, en principe sont protégés par les différents outils de planification tels que le PRD, le PRAS (prescription 06) et le règlement communal en matière d'urbanisme qui à WSL ne permet pas l'habitat en arrière cour et jardin.

Ces derniers temps, les demandes de dérogation à WSL affluent et ce sera de plus en plus souvent le cas étant donné les avis favorables émis lors des commissions de concertation (les promoteurs ayant grand appétit et l'ouïe fine). Il faut savoir que les bâtiments implantés au fond des jardins, bâtiments autrefois utilisés par les artisans et différents corps de métier mais aujourd'hui désaffectés, sont nombreux dans nos quartiers.

Des exemples !

A l'avenue Georges Henri, 466-468 (ex magasin Chouette) : démolition du bâtiment existant ainsi qu'abattage de 3 grands arbres et reconstruction de 3 logements en intérieur d'îlot. Malgré une mobilisation importante des riverains (28) qui ont manifesté leur opposition, la commission de concertation a émis, le 23 octobre dernier, un avis favorable.

Il est à noter que dans ce cas précis, 3 éléments qui ont été explicités lors de cette commission n'ont pas été pris en considération à savoir :

- une réelle opportunité d'occu-

C'est pour construire 4 logements sur une ancienne champignonnière située en intérieur d'îlot entre la rue de la Station et le parc des Sources qu'une demande de permis d'urbanisme vient d'être examinée par la commission de concertation.



pation de ce bâtiment en atelier d'artisan (ébénisterie et apprentissage) existait et était bien connue du promoteur ;

- la dégradation du bâtiment a été accélérée volontairement (tactique utilisée depuis longtemps par certains promoteurs) ;
- en cas de démolition du bâti existant, l'intérieur d'îlot devrait en toute logique être réaffecté à sa vocation première à savoir une zone de quiétude pour les riverains.

De plus, la prescription 06 du PRAS a été totalement vidée de son sens puisque dans ce cas précis, les membres de la commission de concertation ont estimé que le projet « participait à l'amélioration des qualités esthétiques, végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ».

Il est navrant de constater que les règles sont si aisément transgressées par ceux qui les mettent en place, en l'occurrence, la dérogation devenant le plus souvent la règle.

Deux nouvelles demandes de permis d'urbanisme concernant des intérieurs d'îlot viennent de se terminer. Elles seront examinées lors de la commission de concertation du 4 décembre :

- rue St Henri, 80 : l'avis d'enquête ne le signale pas, mais il s'agit en fait d'une demande de régularisation puisque le bâtiment est occupé depuis plus d'un an. Ici aussi, les riverains se mobilisent car ils vivent déjà les nuisances inhérentes à cette situation depuis plus d'un an.

- Rue de la Station, 82 : on profite ici des vestiges d'une ancienne champignonnière désaffectée pour y construire 4 logements au beau milieu de l'îlot.

Toutes les dérives sont permises. Jusqu'où ira-t-on ? Et pourquoi pas demain, une demande de construction d'un logement sur un chenil ou une cage à poules ? C'est évidemment une boutade, ... quoique ?

Pourquoi défendre les intérieurs d'îlots ?

Il ne faut pas perdre de vue que les conséquences de destruction des intérieurs d'îlot sont loin d'être anodines.

S'il est vrai que la mixité des fonctions en milieu urbain est souhaitable et profitable à tous, il en va tout autrement de la densification du logement en intérieur d'îlot dont les séquelles à court, moyen et long terme sont désastreuses :

Le petit patrimoine



La console

Pièce d'architecture en saillie de bois, de pierre ou de métal, la console supporte une corniche ou un balcon ; elle est utilisée souvent comme motif décoratif.

La pierre étant le matériau de construction le plus souvent employé, les bas reliefs sont liés à la technique de la taille.

En 1900, la ferveur pour la nature se répandit dans tous les secteurs de la création : les fleurs stylisées, l'arbre et ses feuillages, les lignes onduleuses, les volumes aux courbes sinueuses, ... le tout s'articulant merveilleusement. La pierre se met à vivre, à respirer et l'on reste ébloui par la beauté de ces véritables chef-d'œuvres de sculpture et de décoration que sont les consoles.

Geneviève Vermoelen





A la rue Saint-Henri, la demande consiste à transformer cette bâtisse située en intérieur d'îlot en deux logements.

nuisances environnementales, sonores, olfactives, perte d'intimité, promiscuité, problèmes de sécurité, conflits de voisinage, tous éléments qui favorisent l'exode des habitants.

Environnement

Une visite à La Sauvenière

Rénovation énergétique d'un ensemble de 13 immeubles comportant 352 appartements pour 600 habitants

252 m² de panneaux solaires thermiques produisant une partie de l'eau chaude sanitaire, une centrale de cogénération fonctionnant à l'huile végétale dont le rendement thermique est de 60 % et le rendement électrique de 30 %, une ancienne chaudière « classique » dont le rendement était de 68 % remplacée par une chaudière à condensation dont le rendement est de 101 %, voilà les principales actions menées dans ce complexe auxquelles s'ajoutent bien évidemment toute une série d'initiatives visant une utilisation rationnelle de l'énergie (URE).

Pour rappel, l'avantage de la cogénération consiste à récupérer la chaleur produite par un moteur thermique qui entraîne un alternateur, lequel fabrique de l'électricité. Une centrale électrique classique produit de l'électricité (+35 %) mais la chaleur produite (+65 %) n'est pas récupérée. L'uti-

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.



lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

lisation du combustible en cogénération est par conséquent beaucoup plus optimale.

Pour rappel, le cas du 85 A avenue du Castel (voir notre bulletin n° 102 de novembre 2006 – disponible sur www.wiq.be).

En résumé, les habitants ne peuvent que s'incliner avec comme corollaire, un immense sentiment de frustration et de désintérêt pour la « chose publique et citoyenne ».

Il est urgent que tous, acteurs publics et privés réfléchissent à la définition de l'écologie urbaine telle que définie par Jean-Marie Pelt à savoir :

L'écologie urbaine est l'art de marier la nature au bâti et le bâti avec ses habitants.

Mais qu'en pense la Commune ?

Pour le savoir, nous allons demander à l'échevin de l'urbanisme, sur base de notre article, quelle est la politique défendue par la Commune la matière. Nous espérons publier cette interview dans notre prochain bulletin.

Béatrix Tilquin

des co-proprétaires à dire oui à cette aventure à grande échelle.

Un coût total de 500.000 €, dont il faut déduire 170.000 € de subsides à l'investissement.

Reste à financer : 330.000€ ce qui représente quelque 1000 € par co-proprétaire dont il faut soustraire la déduction fiscale de 40 % soit 600 €/co-proprétaire.

En outre, la production d'électricité par la centrale de cogénération, considérée comme énergie verte, donne droit à des certificats verts garantis pour une période de 10 ans.

Ceux-ci couvrent actuellement presque l'intégralité de l'achat de l'huile végétale (au prix actuel de

l'huile végétale mais qui suivra probablement la courbe ascendante des produits pétroliers).

En fonction des coûts actuels des charges d'exploitation, il faudra au grand maximum 4 ans pour garantir le retour sur investissement.

Dans quelques années, la production de l'eau chaude sanitaire pour l'ensemble des appartements et de l'électricité des communs, ascenseurs compris, sera donc « gratuite ».

D'autres actions plus petites ont été également entreprises afin d'optimiser les économies d'énergie : 500 anciens néons remplacés dans les garages par 250 aux performances améliorées (relighting) ; diminution de la quantité d'eau chaude stockée (2.000 litres d'eau ont été chauffés inutilement pendant 25 ans, ceci étant dû au surdimensionnement des installations) ; nouvelle isolation des 1.500 mètres de tuyaux d'eau chaude sanitaire, réduction de la durée d'éclairage sur les paliers (réglage des minuteries) ; éducation des copropriétaires à faire des « gestes » pour réduire les consommations inutiles ; ... complètement les interventions plus lourdes.

Ciné-Club New-Cubitus

Le vendredi 4 janvier à 20 h 30
Centre « Les Pléiades »



Les textes signés n'engagent que leurs auteurs.

Conclusions

Tant les intérêts environnementaux qu'économiques sont absolument indéniables.

De plus, l'utilisation d'huile végétale ne participe pas à l'augmentation de l'effet de serre puisque le carbone émis lors de sa combustion est fixé par la plante lors de sa croissance. Il en va d'ailleurs de même pour le bois.

Le bilan global est par conséquent positif.

Toutefois se pose le problème de l'affectation des terres arables soustraites aux cultures vivrières.

Dans un premier temps, en Europe, ce sont les terres actuellement en jachère qui seront utilisées mais au niveau mondial, des milliers d'ha de forêts au Brésil sont dorénavant et déjà menacés par la culture de ces agro-carburants, l'autre effet dévastateur étant le risque de cultures intensives à très grande échelle avec tous les dangers potentiels inhérents à ce mode culture.

Bernard Devillers

La co-propriété La Sauvenière a reçu le Prix belge de l'Energie et de l'Environnement 2007. Ce projet est porté par Vincent Spruytte de la société Managimm.

Toutes ces informations ont été recueillies dans le cadre de deux visites organisées par Inter-Environnement Bruxelles.

Bosquet Hof ten Berg : permis d'urbanisme suspendu !

Le Conseil d'Etat a suspendu le 8 novembre 2007 le permis d'urbanisme qui avait été délivré par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 31 août 2006.

Voilà une excellente nouvelle qui devrait réjouir les riverains proches et les défenseurs de cette zone qui offre de réelles qualités environnementales et paysagères.

Résumer en quelques lignes l'avis du Conseil d'Etat de 23 pages est impossible. Il faut relever simplement quelques points importants.

Le permis d'urbanisme a été délivré suite à des modifications proposées par le promoteur postérieurement à l'enquête publique. Ainsi, les riverains n'ont pas pu donner leur avis sur ces modifications.

Les modifications demandées sont d'une telle importance qu'il était nécessaire de refaire une nouvelle procédure d'enquête publique.

L'article 13 du PPAS 40 bis dit qu'il y a lieu de prévoir un emplacement de voitures par 100 m² de surface brute hors plancher. Le projet en compte moins et aucune dérogation n'a été demandée pour ce point.

Qu'en ce qui concerne la problématique des inondations, il est essentiel que les riverains soient en mesure de comprendre pour quelle raison leur propriété serait préservée des inondations, ce qui n'a pas été démontré.

Que ce n'est pas parce que le terrain est constructible, qu'il ne s'impose pas un bon aménagement des lieux, surtout lorsqu'on se situe dans la zone de protection d'un bâtiment classé.

Pour rappel, signalons que ce projet n'a jamais reçu de permis d'environnement.

Que nous réserve l'avenir ? Il y a tout lieu de croire que le promoteur va réintroduire une nouvelle demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement. Ce sera dès lors à nous de remobiliser les riverains et associations environnementales afin de sauvegarder cet espace qui le mérite.

Nous espérons que la Commune qui a refusé le 10 mai 2005 le permis d'urbanisme sera toujours aux côtés des habitants pour refuser tout nouveau projet sur cette zone.

Bernard Devillers

Pour plus d'informations, voir nos bulletins d'information n°103 et 105 sur notre site internet www.wiq.be

Des informations sur nos activités, sur les comités de quartiers et leurs représentants ?
Contact : coordinateur : Bernard Devillers - Tél/Fax 02 762 39 44 ou en cas d'urgence 0478 42 47 83
Email : woluintersquartiers@hotmail.com - Site : www.wiq.be - CCP n°000-0392213-42

**Abonnement
au Bulletin : 5 €/an**