

## Note introductive

Le Comité de l'Amitié ne s'oppose pas à la réhabilitation de sites en friche ni à l'accueil de nouveaux logements. Encore faut-il que les projets s'inscrivent dans un équilibre urbain avec une densité maîtrisée, des gabarits cohérents, et des espaces verts conséquents.

Avec ses 353 unités de logements, et commerces, le programme GLIDA IMMO reprend, à quelques aménagements près, la typologie et les grandes lignes du programme BOUYGUES précédemment rejeté — les changements attendus par les habitants peinent à se concrétiser. Voir les deux images ci-dessous et cherchez les différences 😊 !

Fig. 1 :

Version BOUYGUES (recalée) Juin 2023



Version GLIDA IMMO SA Septembre 2025



Face à la densité aberrante du programme, les ajustements apportés au permis initial donnent davantage l'impression de retouches cosmétiques que de véritables révisions de fond. Ils ne répondent ni aux inquiétudes exprimées par les habitants, ni à la nécessité d'un projet réfléchi qui prenne réellement en compte la qualité de vie et l'équilibre du quartier.

Un tel programme s'écarte sensiblement des orientations définies par les plans régionaux bruxellois Good Living (en cours d'adoption) et Good Move (déjà adopté).

- ⇒ Good Move rappelle qu'une densification ne peut être viable sans un partage équitable de l'espace public, une mobilité douce et des respirations vertes.
- ⇒ Good Living fixe quant à lui des standards en matière de gabarits, d'espaces verts et de qualité architecturale.

Le programme **donne au contraire l'impression d'avancer à contre-courant de ces cadres régionaux**, des standards internationaux en matière urbaine et des attentes citoyennes.

Comme rappelé lors des enquêtes précédentes, on demande une vision intégrée de la bande urbaine concernée, qui comprend aussi le chantier WASTRA (Uni-Vert), le prochain chantier CONDOR, le projet DELTA, et autres et contribuent à la saturation du périmètre.

Nous regrettons de n'avoir pas été associés aux échanges préalables entre le promoteur et les instances publiques. La réunion d'information s'est limitée à la présentation de projets déjà largement discutés en amont, sans réelle place pour le dialogue ou l'ajustement.

C'est pourquoi il est essentiel que les remarques des habitants soient pleinement prises en compte, dans un esprit d'amélioration du projet.

Ce souci de participation citoyenne s'inscrit dans la continuité des engagements pris par les autorités locales. Pour rappel, voici ce que le toutes-boîtes de la Bourgmestre d'Auderghem annonçait à la veille des élections communales d'octobre 2024 :

*#10 Nous allons continuer à imposer des limites strictes à l'imperméabilisation des sols pour tous les nouveaux projets d'aménagement.*

*#13 Nous allons systématiquement introduire des recours contre les permis délivrés par la Région lorsqu'ils portent atteinte à la qualité de vie des Auderghemois*

*#12 Nous allons continuer à lutter contre les nuisances environnementales que nous imposent les autres niveaux de pouvoir, notamment en (co)finançant systématiquement les actions en justice menées par les habitants : bruits des avions, nuisances sonores, pollutions diverses.*

Ces engagements, portés publiquement, doivent aujourd'hui trouver leur traduction concrète dans l'analyse du projet soumis à enquête. Car la présente procédure, ouverte suite au dépôt de plans modificatifs, ne constitue pas une simple formalité : il s'agit bien d'une **enquête publique complète**, avec toutes les obligations que cela implique.

Elle offre aux citoyens et riverains la possibilité :

- de réitérer les remarques formulées lors de la première enquête,
- d'introduire de nouveaux griefs, y compris sur des aspects du projet demeurés inchangés,
- de demander que soient examinées toutes les incidences du projet, et pas uniquement les modifications apportées.

L'autorité compétente a l'obligation d'entendre et de prendre en considération l'ensemble des observations émises dans le cadre de cette enquête, sous peine de voir sa décision entachée d'irrégularité.

Ces préoccupations sont développées ci-dessous, section par section, avec un résumé de notre demande à la fin de chaque partie.

\*\*\*

## 1. Dérogations ? Respecter les normes, non « l'énorme » !

La demande de permis comporte encore **14 dérogations**, commentées dans la « note explicative des modifications ». Les dérogations semblent constituer la règle ici, plutôt que l'exception.

Ce biais contribue clairement à la démesure du programme et de ses gabarits, avec la perte sèche d'espaces verts de pleine terre et autres effets collatéraux dénoncés par les riverains.

Voici la liste des dérogations sollicitées :

| CADRE X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réglementation en vigueur et dérogations sollicitées |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <p><b>La réglementation applicable au projet faisant l'objet de la demande, et, le cas échéant, la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des actes et travaux :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et (à cocher et remplir, le cas échéant) :</p> <p><input type="checkbox"/> Le plan d'aménagement directeur (PAD) : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : .....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Le règlement d'urbanisme zoné (communal ou régional) : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Le permis de lotir : .....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> L'arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'ouverture de la procédure : .....<br/><b>Glacières classées depuis le 13 mai 1993 – sous le numéro 25915</b></p> <p><input type="checkbox"/> Les prescriptions réglementaires du Plan Régional de Mobilité (PRM) et/ou d'un Plan Communal de Mobilité (PCM) : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Autre : .....</p> <p><b>Les dérogations sollicitées (énumérer, expliquer et motiver les dérogations éventuelles) (il ne peut jamais être dérogé au PRAS et au PAD) :</b></p> <p><b>TITRE I - RRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 4 Profondeur §1</li> <li>- Article 4 Profondeur §2</li> <li>- Article 5 Hauteur de la façade avant §1</li> <li>- Article 6 La toiture §1 – Pour autant que de besoin</li> <li>- Article 6 La toiture §2 et §3</li> <li>- Article 7 Implantation §2</li> <li>- Article 8 Hauteur §1</li> <li>- Article 11 Aménagement et Entretien des zones de recul §1</li> <li>- Article 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral</li> <li>- Article 13 Maintien d'une surface perméable</li> </ul> <p><b>TITRE II - RRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Normes d'habitabilité – Kots étudiants, pour autant que de besoin</li> </ul> <p><b>TITRE VII – RRU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6.3 Objectifs d'aménagement de la voirie</li> </ul> <p><b>Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Auderghem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Titre II, Zones de recul et zones latérales : article 3 et 4</li> <li>- Titre VIII, Toitures : article 12</li> </ul> <p><b>Code Civil :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 678 et 679 – pour autant que de besoin</li> </ul> |                                                      |

Le promoteur invoque la “nécessité du programme” pour justifier les écarts en hauteur, en profondeur et en surface de pleine terre — sans démontrer d'intérêt général supérieur. Seule la dérogation liée au recul de façade sur la chaussée de Wavre nous paraît pertinente, à condition qu'elle s'accompagne d'une végétalisation (arbres à hautes tiges) et, idéalement, d'une piste cyclable sécurisée.

Or, en droit de l'urbanisme, les prescriptions (PRAS, RRU, PPAS, etc.) s'imposent à tous et ne peuvent être écartées que dans des cas exceptionnels, motivés par « **un intérêt public majeur** » : santé, sécurité, logement social, ....

Le Conseil d'État le rappelle régulièrement : la dérogation ne peut devenir la norme, sous peine de vider les règles de leur sens.

- Exemples **tolérés** : hôpital, crèche, logements sociaux.
- Exemples **rejetés** : densité dictée par la rentabilité, surélévation sans justification autre qu'économique.

Dans le cas présent, les justifications avancées ne répondent pas à ces critères « d'intérêt général supérieur ».

**Pourquoi les citoyens lambda devraient-ils eux respecter strictement les règles, quand un promoteur pourrait s'en affranchir ?**

Enfin, surfer systématiquement avec les seuils maximaux autorisés n'est pas responsable non plus. C'est contraire à l'esprit des politiques et instruments réglementaires (COBAT, RRU, PPAS et plans GOOD MOVE, GOOD LIVING, ...) qui visent à aérer le tissu urbain, à l'insérer dans un environnement plus vert et mieux intégré à ses acteurs, dont les habitants.

Le PPAS n° 6 d'Auderghem stipule explicitement que les seuils définissant les gabarits sont des maxima. C'est donc une incitation d'intérêt commun à aller en deçà.

Les pouvoirs publics ont ici une responsabilité de bon arbitrage, en répondant aux enjeux collectifs : végétalisation, perméabilité des sols, réduction du trafic, qualité de l'air — et sans nuisances pour le voisinage.

**Questions à la Commission :**

- En quoi le respect strict des prescriptions urbanistiques — sans dérogations — empêcherait-il la réalisation du programme ?
- Pourquoi les enjeux collectifs de demain — résilience climatique, perméabilité des sols, valorisation du patrimoine — sont-ils relégués au second plan, tandis que la surdensité semble encore bénéficier d'une légitimité de facto ?

**Demande :**

PAS de dérogations sauf celle qui a trait au recul en façade sur la Ch. de Wavre et le Boulevard Général Jacques (*cf. infra Pt. 4*). Les règles doivent s'appliquer à tous, quel que soit le profil du demandeur. Le programme est parfaitement réalisable sans les dérogations.

## 2. Densité excessive – non au « tout au béton »

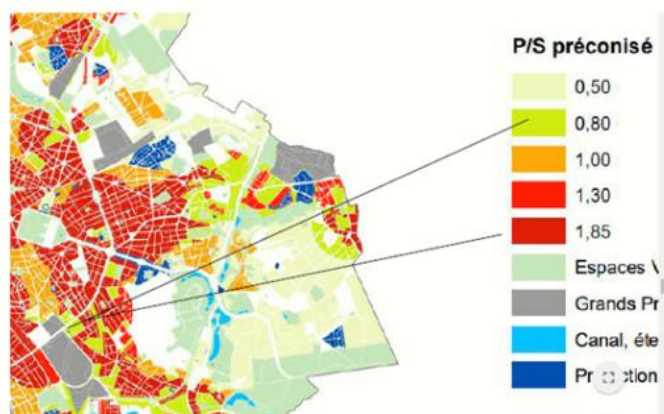
Avec ses 353 unités de logements, commerces et équipements collectifs, le projet GLIDA IMMO présente une densité hors norme. L'indice P/S (Planchers hors sol / Surface des parcelles investies) est de **3,14** !

Ce chiffre dépasse largement les standards des grandes villes européennes. À titre de comparaison, les quartiers haussmanniens (5–6 étages) ou les zones d'hyper-densité comme La Défense (Paris), Canary Wharf (Londres) ou Zuidas (Amsterdam) affichent des ratios équivalents à des P/S compris entre **1 et 1,5** — soit près de deux fois moins. Ce qui explique que ce P/S reste raisonnable, c'est que ces quartiers intègrent de vastes îlots de verdure qui équilibrent la densité bâtie et offrent une respiration urbaine, contrairement au projet GLIDA IMMO qui ne prévoit que 6% d'espace vert de pleine terre. *Cf. infra Pt. 4.*

À Bruxelles, le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) recommandait **un P/S de 0,8** pour ce périmètre, afin de préserver le dernier potentiel de verdurisation à la croisée des grands axes. L'étude COOPARCH allait dans le même sens, et le PRDD comme les outils qui en découlent appelaient à répartir l'effort de densification entre les communes, en ciblant les quartiers les moins densifiés.

Fig. 2 : Valeurs de P/S préconisées par l'étude COOPARCH

Extrait Rapport Cooparch –RU Mars 2013 –  
Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC  
P/S préconisé dans le périmètre d'investissement (0.80) et quartiers avoisinant (1,85)



Le P/S de 3,14 affiché par GLIDA IMMO est près de quatre fois supérieur à la recommandation régionale initiale, et environ deux fois plus élevé que la moyenne des quartiers riverains.

Dans le périmètre proche de cette bande urbaine, **nos quartiers souffrent déjà d'une densité de population trois fois supérieure à la moyenne des autres quartiers d'Auderghem**. En chiffres : ~12.600 hab./km<sup>2</sup>, contre ~3.900 hab./km<sup>2</sup>. De plus, le périmètre ne dispose d'aucun espace ouvert de type parc ou plaines de jeu publique, et est bordé d'axes de circulation fortement congestionnés — deux éléments critiques déjà relevés dans le PRDD.

Les quartiers « en bout de commune » aspirent à la même qualité de vie que les autres, et n'ont pas à souffrir d'une concentration de l'habitat dans leur périmètre !

Cette sur-densification va à l'encontre des objectifs du RRU, du plan Good Move, du plan Good Living et du Plan d'Action Climat, qui promeuvent un cadre de vie plus équilibré, plus vert et plus humain, et rejettent les excès de densité et les gabarits disproportionnés.

Une telle concentration, couplée à l'exiguïté du périmètre, entraîne inévitablement les effets dénoncés par les riverains : ruptures de gabarits, perte de vues et de luminosité, pression urbaine accrue, compression des derniers espaces verts et déficit de perméabilité des sols. Cf. *infra Pt. 4*.

Un P/S de 2,5 est déjà considéré comme très compact. Viser un P/S inférieur ou égal à 2 permettrait de rester cohérent avec les ambitions régionales et les engagements climatiques européens.

**Demande :**

Prévoir un **P/S n'excédant pas 2**. Ce taux reste largement supérieur à celui préconisé par le PRDD (0,8) pour ce périmètre, et se rapproche du P/S moyen des quartiers d'habitation voisins (~1,6), tout en offrant une meilleure intégration urbaine et environnementale.



### 3. Gabarits : hauteurs et profondeurs disproportionnés : pas d'effet « rue de la loi » svp !

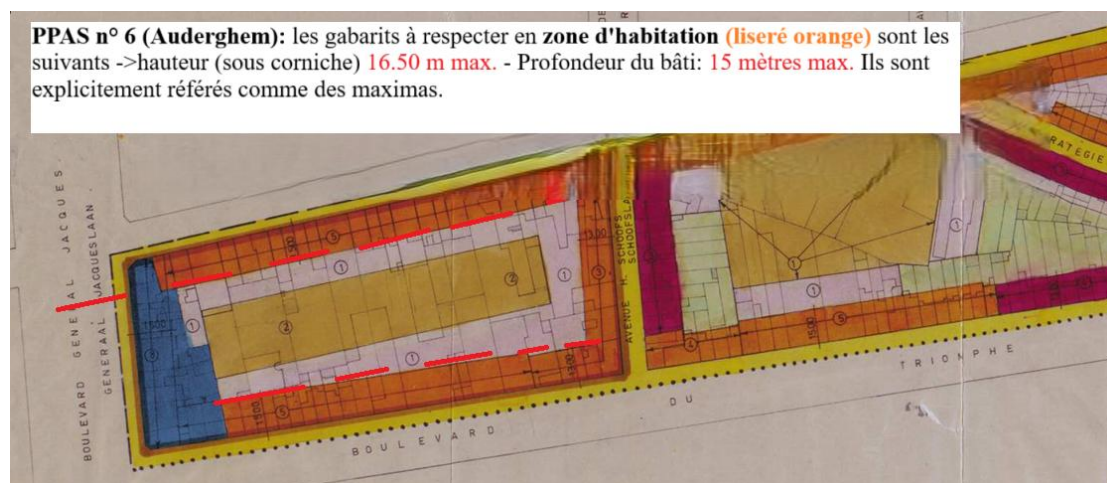
Les gabarits proposés par le projet GLIDA IMMO sont excessifs. Ils rompent avec ceux du quartier et des sites historiques voisins, tant en hauteur sous corniche qu'en profondeur d'îlot, entraînant des pertes de vues et de luminosité.

En profondeur, le bâti empiète en îlot intérieur sur les espaces de pleine terre, aggravant le déficit de perméabilité du sol. En hauteur, il écrase les typologies architecturales traditionnelles du quartier et les sites classés de l'Arsenal et des casernes d'Etterbeek, dont les gabarits varient entre R+1 et R+3, avec une cohérence architecturale même dans leurs extensions récentes.



Ces gabarits violent les prescriptions du PPAS n° 6, en excédant de loin les limites de 16.5 mètres de hauteur sous corniche et 15 mètres de profondeur de bâti.

Fig. 4

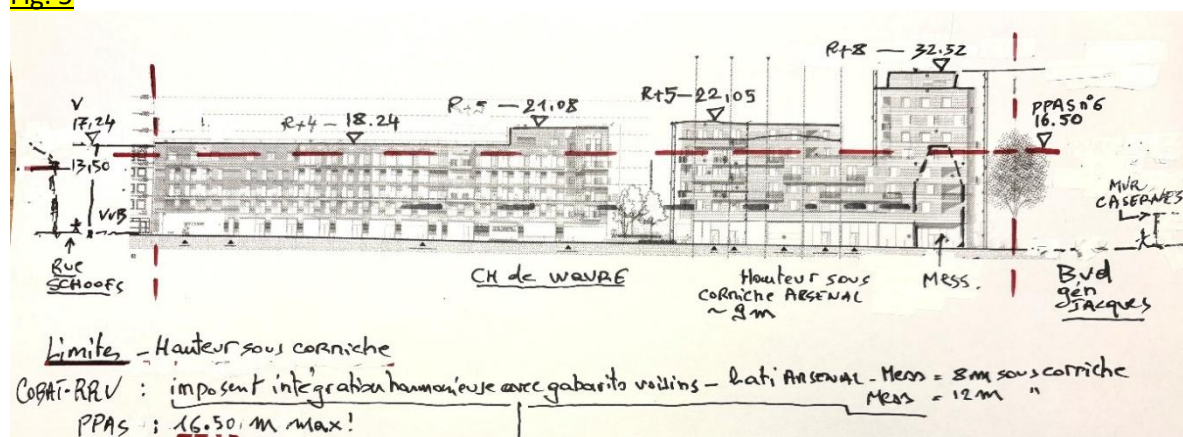


Il n'existe aucune justification valable pour s'écarter des gabarits fixés par le RRU et PPAS. Comme rappelé en Pt. 2 ci-avant, les dérogations doivent rester exceptionnelles et compréhensibles pour les citoyens, eux-mêmes tenus de respecter les normes environnementales. Imaginer que chaque Auderghemois puisse surélever sa maison de deux étages ou empiéter sensiblement sur l'îlot intérieur sans respecter les gabarits réglementaires illustre l'absurdité d'une telle logique.

Le croquis ci-dessous, qui reprend intégralement les cotes techniques reprises au dossier, illustrent à suffisance l'écart par rapport aux prescriptions du COBALT, RRU et PPAS (voir le **trait rouge : 16.5 m sous acrotère maximum**)

S'il est juste qu'un étage a été enlevé sur certaines portions de la façade, la hauteur sous corniche est restée presque la même que celle reprise au projet précédent, lequel a été rejeté.

**Fig. 5**



Ces ruptures de gabarit sont surtout sensibles au niveau des quartiers qui font face ou sont proches du programme, côté Auderghem. Les gabarits proposés réduisent le taux de luminosité, les perspectives de vues, surtout pour les riverains qui font face au programme, avec un sentiment de sur-densification et d'étouffement, dans ce périmètre déjà assez saturé.

L'argument tiré d'une architecture et gabarits de boulevard ne tient pas : la chaussée de Wavre est étroite, sans commune mesure avec le boulevard Général Jacques et le boulevard du Triomphe, tous deux des axes de pénétration dans Bruxelles presque trois fois plus large. Et même, les casernes et murs d'enceinte qui font face au projet sur le boulevard Général Jacques sont eux-mêmes de gabarits modestes.

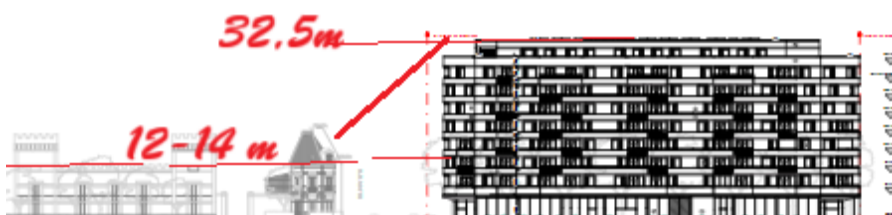
Lors de la dernière enquête publique, les habitants avaient proposé une ligne d'acrotère descendante vers le carrefour Wavre-Général Jacques, afin d'ouvrir les perspectives, d'aérer le carrefour et de valoriser les sites patrimoniaux par une typologie harmonieuse. Le projet actuel fait l'inverse, renforçant l'effet de couloir, comme cela a été observé rue de la Loi.



D'un point de vue **architectural et historique**, les gabarits du projet GLIDA IMMOBILIER écrasent le site historique de l'Arsenal qui présente des gabarits bas (R+ 1 à 3) et une cohérence architecturale, même dans sa partie neuve.

Fig. 6

Le Bloc A qui culmine à 32.5 m à R+8 écrase complètement les gabarits de la tour d'angle et du Mess (~ 12 à 17 m en R+2)



Alors qu'il suffirait de s'inspirer du bel exemple d'extension des bâtiments en Arsenal, côté boulevard Louis Schmidt, à Etterbeek. Le trait rouge montre le respect des gabarits du site historique.

Fig. 7





Fig. 8 : Photo des nouveaux bâtiments à front du Boulevard Louis Schmidt, s'inscrivant harmonieusement en ligne d'acrotère avec le site historique existant (Etterbeek)

De même, côté chaussée de Wavre, la densité et les hauteurs ne permettent pas de mettre en valeur le site historique des **Anciennes Glacières Royales**, classées au patrimoine régional protégé. Ce site semi-public mériterait des ouvertures de vue et des espaces verdurisés plus généreux.

**Demande :**

Revoir les gabarits du projet en hauteur et en profondeur, en les inscrivant en deçà des seuils autorisés par le PPAS n°6, en harmonie et cohérence avec les gabarits du site et des quartiers environnants. Donc 16.5 m sous corniche maximum, et 15 m en profondeur de bâti, de manière à augmenter le taux de perméabilité, et sensiblement le taux d'espace verts de pleine terre (30% min) - Cf. *infra* Pt 4.

Espace de recul de 2 mètres côté Chaussée de Wavre, majorée de la surface de pleine terre (pelouse) au droit du Colruyt, côté chaussée de Wavre, sans étendre à concurrence la profondeur du bâtiment en îlots intérieurs.

#### 4. Environnement et Mobilité

Le périmètre investi et ses quartiers proches, dans cette partie haute d'Auderghem, souffrent d'un déficit de parcs et espaces verts ouverts au public, alors que la pression urbaine augmente.

Le projet GLIDA IMMO présente de sérieuses incohérences environnementales par rapport aux objectifs du PRAS, RRU, plan Good Move, Good Living et Plan Climat communal. Dans un contexte d'urgence climatique, de congestion quotidienne du trafic et d'atteintes à la qualité d'air (particules fines), il est impératif de revoir les choix d'aménagement proposés.

##### Espaces verts

Cette chute drastique des (vrais) espaces verts est liée à la surdensité du programme, dont bétonnage de renforcement au-dessus des Glacières et implantation de **2 à 3 niveaux de parkings souterrains**, qui empiètent sur les zones de pleine terre au-delà du bâti.

Les autres surfaces dites « vertes » (toitures végétalisées, dalles engazonnées, substrats de 10 à 60 cm) ne permettent ni l'enracinement profond ni l'évapotranspiration nécessaire à l'atténuation des ICU. Les représentations visuelles du projet, montrant des arbres hautes-tiges sur dalle, sont donc trompeuses.

Comme illustré dans le tableau ci-dessous, basé sur les chiffres du dossier, le ratio de surface de pleine terre est **d'à peine 6%**. Reporté à l'îlot VUB-COLRUYT et GLIDA IMMO, il tombe à **3%**, vu la prédominance de dalles de béton au sol/sous-sol de ce périmètre (dalles de parking Colruyt, route Glacières et parkings de sous-sol du programme dépassant le bâti en réduisant l'espace de pleine terre à peau de chagrin).

Fig. 9

|                               | ÎLOT VUB-COLRUYT+ GLACIERES     |                        |                     |                                        | Total                |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|
|                               | VUB-COLRUYT                     | GLIDA IMMO             |                     |                                        |                      |
| Surface du terrain            | 7,000m <sup>2</sup>             |                        | 8,330m <sup>2</sup> |                                        | 15,330m <sup>2</sup> |
| Type de végétalisation au sol | pavés drainants et pleine terre | BLOC A pavés drainants | pleine terre        | BLOC B pavés drainants et pleine terre |                      |
| Surface au sol végétalisée    | 0m <sup>2</sup>                 | 191m <sup>2</sup>      | 478m <sup>2</sup>   | 0m <sup>2</sup>                        | 669m <sup>2</sup>    |
| % programme                   |                                 |                        |                     |                                        | 8.0%                 |
| % îlot                        |                                 |                        |                     |                                        | 4.4%                 |
| % pleine terre programme      |                                 |                        |                     |                                        | <b>6%</b>            |
| % pleine terre ÎLOT           |                                 |                        |                     |                                        | <b>3%</b>            |

Ce quotient d'espaces verts de pleine terre est totalement insuffisant et s'inscrit en rupture flagrante des prescriptions locales et régionales. Les recommandations en la matière à Bruxelles comme au niveau Européen tendent à viser en milieu urbain des espaces verts et perméables d'au moins 30%. Avec la densité du programme, on est loin du compte.

### Qualité de l'air et pollution sonore

Le Plan Climat d'Auderghem identifie le trafic routier comme principal émetteur de gaz à effet de serre. Le site investi est cerné par des axes congestionnés (bd du Triomphe, bd Général Jacques, chaussée de Wavre), avec un trafic important de transit (navetteurs). Le périmètre connaît des pics de pollution sonore et de particules fines (NO<sub>2</sub>, Black Carbon) particulièrement élevés, nuisibles à la santé et dépassant les seuils réglementaires.

On peut raisonnablement extrapoler que le programme GLIDA IMMO engendrera un surplus de circulation et véhicules dans cette bande urbaine assez saturée, de plus de 200 déplacements quotidiens (résidents et étudiants, fournisseurs et flux associés aux grands et petits commerces prévus au programme). Il faudrait être aveugle et sourd pour ne pas reconnaître que cette situation n'aggrave pas encore le niveau de saturation, avec son lot de nuisances sonores, de pollution de l'air et de congestion du trafic.



Il faut tenir compte des flux du programme WASTRA, pointer aussi les difficultés d'entrées et sortie au niveau du Colruyt, les files de voitures aux heures de pointe sur le tronçon Ch. de Wavre, entre les feux de la rue Schoofs et ceux du carrefour du Boulevard Général Jacques.

C'est dire qu'il y a intérêt à délester la chaussée de Wavre, quitte à déplacer une partie du flux et charroi vers le Boulevard du Triomphe, axe plus large et mieux adapté à l'absorption du trafic et qui impacte moins directement les quartiers riverains. Les cartes ci-dessous, bien qu'en attente d'actualisation par la Région, illustrent déjà clairement la gravité du problème.

Fig. 10 – nuisances sonores

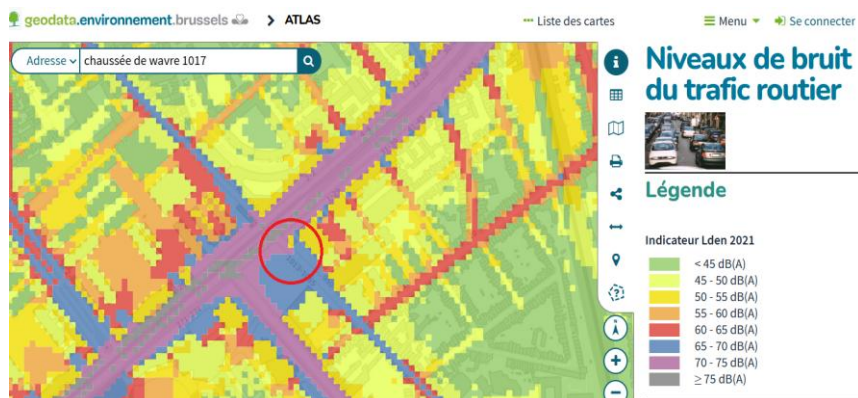




Fig. 11 – niveau de particules fines et black-carbon



#### **Demandes :**

##### Espaces verts de pleine terre, et autonomie énergétique

Porter la surface de pleine terre des îlots intérieurs à **minimum 30 %** de la surface totale du site, en réduisant la densité du programme, et en cohérence avec les recommandations du RRU et autres prescriptions régionales et communales.

Réduire les surfaces bâties du bloc B pour permettre la plantation d'arbres hautes-tiges sur la bande gazonnée qui borde le Colruyt, le long de la façade nord du Colruyt, pour scinder l'îlot de chaleur formé par le site du Colruyt et le projet GLIDA IMMO.

Sur la chaussée de Wavre préserver les zones de recul et valoriser l'élargissement du trottoir de 2 mètres en y intégrant des plantations à hautes tiges à intervalles réguliers.

##### Mobilité :

Vérifier et actualiser les chiffres des rapports d'incidence, dans une perspective réaliste et intégrée qui englobe tous les chantiers en cours, dont Uni-Vert (au Conseil d'Etat), Condor (juste accepté au niveau régional), programmes Delta, etc... dans un rayon de 5 km, avec un volet mobilité multimodale.

Revoir l'équilibre des flux et des entrées-et-sorties entre la Chaussée de Wavre qui doit être délestée, et le Boulevard du Triomphe.

Côté Chaussée de Wavre toujours, favoriser la mobilité douce, notamment par des trottoirs arborés et piste(s) cyclable(s) protégées, qui permettent aux cyclistes et piétons de se déplacer le long de la Chaussée de Wavre de manière sécurisée, dans un sens comme dans l'autre de la bande urbaine.



## 5. Commerces et équipements collectifs

Le programme prévoit l'implantation de commerces de grandes et moyennes tailles au rez-de-chaussée des blocs A et B, ainsi que des équipements collectifs dans le bloc A. Le Comité n'est pas opposé à l'intégration de commerces, tant qu'ils renforcent la mixité urbaine sans fragiliser les petits commerces existants.

Ces nouvelles implantations — notamment les grandes surfaces — attireront des visiteurs extérieurs. L'étude d'incidence minimise leur impact en matière de trafic et stationnement.

Outre le dépassement de seuils fixés au PPAS et autres réglementations qui méritent vérification, la concentration excessive de fonctions dans un espace restreint compromet la qualité de vie, réduit les espaces verts et dégrade le cadre de vie des riverains.

### **Demande :**

La surface dédiée aux commerces devrait respecter les limites de profondeur en îlot intérieur fixées par le PPAS, ainsi que les autres prescriptions urbanistiques en vigueur (PRAS, RRU, ...). Cette conformité permettrait de libérer des espaces de pleine terre dans le périmètre concerné, tout en limitant la pression sur le trafic, et la concurrence sur les petits commerces de quartier déjà implantés.

## 6. Fonction étudiante : cohérence, intégration et qualité de vie

Sans remettre en cause le statut d'étudiant – nous l'avons tous été 😊 –, on constate une multiplication des immeubles de kots dans nos quartiers, alors que les campus de la Plaine, ULB et VUB disposent déjà d'infrastructures importantes et de projets en cours.

L'espace réservé aux étudiants est adossé aux murs du Colruyt, avec des pertes de luminosité à l'arrière, et un sacrifice de l'espace vert actuel en bordure de chaussée. Le modèle repose sur l'alignement de kots assez compacts (environ 10 m<sup>2</sup> hors communs), organisés en silos, sans réelle intégration au tissu résidentiel (Cf. Pt suivant)

Certains riverains subissent des nuisances récurrentes, notamment des tapages nocturnes, qui perturbent le sommeil de riverains.

**Demande :** La fonction étudiante, au même titre que les autres composantes du programme qui participent à sa mixité, pourrait contribuer à une réduction équilibrée de la densité. Cette orientation favoriserait une meilleure intégration au tissu résidentiel existant et limiterait les dérives déjà observées, notamment les nuisances nocturnes.

La mise en place de politiques locales d'accueil et de cohabitation, en lien avec l'habitat environnant, renforcerait cette dynamique et offrirait un cadre plus apaisé pour tous les habitants.

## **7. Et le volet social dans tout cela ?**

Même si le programme est essentiellement privé, son ouverture sociale pourrait être plus affirmée. Le site conserve aussi une dimension publique, ne fût-ce qu'au travers de ses liens historiques avec la VUB, ce qui incite à un réel dialogue avec tous les acteurs, habitants aussi.

Le projet met surtout en avant des studios et appartements uniformisés, regroupés en blocs A et B séparés. Les unités sont achetées ou louées dans une gamme de prix assez élevée, ce qui répond peu aux besoins de logements diversifiés et abordables, notamment pour les familles.

La programmation commerciale, semble pensée sur des gabarits et loyers élevés. Elle risque d'attirer surtout des enseignes standardisées et de fragiliser les petits commerces existants qui assurent l'animation locale.

Le bloc B de 228 kots étudiants, adossé au Colruyt, aligne des chambres d'une dizaine de mètres carrés hors communs. Ces espaces minimalistes, développés comme produits d'investissement, tendent à créer des lieux de vie en vase clos ("silos") et restent coûteux pour de nombreux jeunes, en particulier ceux issus de familles moins favorisées.

## Conclusions

Le programme proposé, par sa **densité excessive**, ne répond ni aux attentes des habitants ni aux prescriptions urbanistiques en vigueur à Bruxelles. Il contrevient aux principes de proportionnalité des gabarits, de préservation des espaces verts de pleine terre, et aux engagements climatiques de la Région. Nous demandons une **révision substantielle** du projet, conformément aux demandes concrètes formulées dans les encadrés précédents.

En résumé, nos demandes trouvent leur motivation dans les constats suivants :

- **Un projet inchangé dans ses fondements**  
Bien que le projet ait connu quelques ajustements, sa structure générale demeure identique à celle qui avait été rejetée précédemment. La **densité** reste trois fois supérieure à celle préconisée dans le PRDD et presque deux fois supérieure à celle des quartiers d'habitat environnants rompant les perspectives visuelles et grignotant les rares espaces verts.
- **Des dérogations injustifiées.**  
Ces demandes ne répondent à aucun besoin collectif réel. Elles sont juridiquement contestables et éthiquement problématiques. Le projet peut être réalisé dans le respect des règles communes.
- **Une atteinte sensible aux engagements environnementaux.**  
Le projet entraîne une chute alarmante du taux d'espaces verts de pleine terre — à peine 6 %, voire 3 % en incluant le site Colruyt — en contradiction avec les objectifs du Plan d'Action Climat, ainsi que les recommandations des plans Good Move et Good Living. Il compromet également les prescriptions du RRU, PPAS, PRAS, et les directives européennes, portant atteinte aux objectifs de qualité de vie, santé publique et équilibre du tissu urbain.
- **Une fracture sociale renforcée.**  
Le projet privilégie une forte densité de logements répartis en deux blocs distincts (étudiants vs résidents), ce qui entrave l'intégration sociale. Les prix assez élevés des logements et des surfaces commerciales limitent l'accès pour les familles et étudiants moins favorisés, tout en menaçant les petits commerces de proximité.

### Un appel à la responsabilité politique.

Nous enjoignons la Commune d'Auderghem, les instances régionales et la Commission à entendre la voix des riverains, à refuser une urbanisation guidée par la seule logique du profit, et à mettre un frein à la surdensité et bétonisation systématique de certaine partie d'Auderghem.

Il est temps d'embrasser une vision urbaine résolument durable, solidaire et tournée vers l'avenir, en phase avec les aspirations citoyennes et les impératifs écologiques de notre époque.

*Signatures Comité et représentants de Riverains à la page suivante.*



ENQUETE PUBLIQUE Auderghem – Projet Glacières -TRIOMPHE-WAVRE  
Demande de permis mixte introduite par **GLIDA IMMO**

www.comiteamitie.org

**AVIS du Comité de l'Amitié**

*Avis transmis intégralement dans le délai imparti de l'enquête (vendredi 26 septembre 2025), via [enqueteublique@auderghem.brussels](mailto:enqueteublique@auderghem.brussels), Cc collège des Bourgmestres et Echevins.*

*Il est demandé au secrétariat de la Commission de Concertation de bien vouloir convoquer à la réunion de concertation du jeudi 09 octobre à 14h les membres du Comité de l'Amitié et riverains co-signataires de cet avis.*

**Pour le Comité de l'Amitié (membres de l'équipe de coordination)**

| Nom | Signature | E-mail |
|-----|-----------|--------|
|     |           |        |

**Pour compte de riverains des quartiers concernés**

| Nom | Signature | E-mail |
|-----|-----------|--------|
|     |           |        |

A Auderghem – Etterbeek - Le vendredi 26 septembre 2025





www.comiteamitie.org

ENQUETE PUBLIQUE Auderghem - Projet Glacière - TRIOMPHE WAVRE  
Demande de permis mixte introduite par GLIDA IMMO

# AVIS du Comité de l'Amitié

Avis transmis intégralement dans le délai imparti de l'enquête (vendredi 26 septembre 2025), via [enqueteublique@auderghem.brussels](mailto:enqueteublique@auderghem.brussels), Ce collège des Bourgmestres et Echevins.

Il est demandé au secrétariat de la Commission de Concertation de bien vouloir convoquer à la réunion de concertation du jeudi 09 octobre à 14h les membres du Comité de l'Amitié et riverains co-signataires de cet avis.

## Pour le Comité de l'Amitié (membres de l'équipe de coordination)

| Nom                          | Signature | E-mail                                                         |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| QUESTIAUX N.<br>de Burlet Ch |           | nathalie.questiaux@clara.be<br>debucloarchitecte.ne@hotmail.be |
| NORET N.                     |           | mauricea.noret@ulb.be                                          |
| MARTIN N.                    |           | nortu.noret@gmail.com                                          |
| MARTIN Christic              |           | CHMARTIN.BEL@gmail.com                                         |
| BROERE Sasha                 |           | sashabro@hotmail.com                                           |
| Rolf RALLER                  |           | ROLLER@ULB.BE                                                  |
| simon Dresse                 |           | simon.dresse@btsee.be                                          |
| VANROOSE PATRICK             |           | VANROOSE.PATRICK@Gmail.com                                     |

## Pour compte de riverains des quartiers concernés

| Nom                 | Signature | E-mail                     |
|---------------------|-----------|----------------------------|
| GIANNAKIS<br>Nadine |           | medine.giannakis@gmail.com |
| Gutliki             |           | gutgutliki@gmx.de          |
| Huber-Saller        |           | u.hudgenr.de               |
| VORRET Joel         |           | joel.vorret@gmail.com      |
| N. Feyel            |           | kate.fk@gmail.com          |
| Laurent Favart      |           | LAURENT.FAVART@ULB.BE      |
| Cécile HACHEZ       |           | cecile.hachez@gmail.com    |
| VEL, KATHESUSANNE   |           | marc.susanne@belgacom.net  |
| MARC LALOUX         |           | marc.susanne@belgacom.net  |

erghem - Etterbeek - Le vendredi 26 septembre 2025