

ENQUETE PUBLIQUE GLACIERES – TRIOMPHE-WAVRE Auderghem
Compte-rendu NON OFFICIEL de la réunion de la Commission de concertation du 09 octobre 2025.

Participants :

- Membres de la Commission : Services de l'Environnement d'Etterbeek, Ixelles, Auderghem, Urban Brussels, Bruxelles Environnement.
- Présidence: Mr Pillois, Échevin de l'Environnement à Auderghem.
- Une dizaine de représentants de GLIDA IMMO (le promoteur et conseillers).
- Deux représentants du Comité de l'Amitié (le « Comité »), et deux riverains d'Etterbeek.

Page | 1

Déroulement :

- Présentation du projet et des réclamations par Mr Pillois → prise de parole du demandeur → interventions du Comité et des riverains → échanges entre la Commission et le demandeur → délibération en huis clos.
- Un des 2 représentants du Comité intervient pour rappeler à la Commune d'Auderghem l'importance d'écouter et de soutenir ses habitants. On compte vraiment sur elle.
- L'avis du Comité est ensuite exposé en une quinzaine de minutes, en reprenant les points 1 à 5 et en reposant à la Commission la question suivante : en quoi le projet ne pourrait-il pas se réaliser sans les dérogations, à une échelle plus raisonnable ? Il est suggéré que les remarques du Comité soient prises en considération — non dans une logique de justification des dérogations ou d'autorisations à la limite des seuils réglementaires, mais avec ambition et courage, dans l'esprit d'un urbanisme de demain : respectueux des gabarits de nos quartiers, ouvert sur son environnement, et généreux en espaces verts et en mobilité douce.
- Le Comité alerte aussi sur la saturation actuelle de la chaussée de Wavre aux heures de pointe, notamment aux abords du COLRUYT, alors que les blocs d'habitat et les commerces en rez-de-chaussée alignant WASTRA/UNI-VERT, CONDOR et GLACIERES ne sont pas encore occupés ni pleinement fonctionnels. Cela constitue un sujet de préoccupation pour la mobilité, la qualité de l'air et la qualité de vie urbaine dans ce périmètre.
- Un des riverains d'Etterbeek, pour les volets Etudiants et Social (Pt 6 et 7) relève la pléthore de kots existants et dans le pipeline, et la faiblesse qualitative des espaces étudiants proposés. Il rappelle que l'ULB-VUB qui est en discussion avec le promoteur, n'est pas riveraine directe, contrairement aux riverains, avec son lot de nuisances pour certains d'entre eux. Il souligne que le volet social est absent du programme.

Impressions de séance:

- Ressenti d'une écoute partielle, face à une demande de permis rectificative préparée en amont entre autorités et promoteur. Ce dernier (GLIDA IMMO) défend la demande comme un complément d'information aux enquêtes précédentes, dans la ligne des demandes rectificatives des autorités, sans que cela n'autorise de remettre sur le tapis les griefs anciens. Le Comité émet des réserves sur ce point, vu le peu de changements substantiels apportés par rapport à la version précédente du programme, lequel, avait été rejeté par les 3 communes.
- Le projet « Universalis Park 3 » (5 tours de logements sur le campus de la Plaine à XL, soit 1.150 unités) est évoqué brièvement. Recalé récemment à l'unanimité par Ixelles, Auderghem, Urban, Bruxelles Environnement et Patrimoine, il a été jugé disproportionné, inadapté au contexte urbain et social, et insuffisamment ouvert sur son environnement. Bien que le programme

Universalis Park 3, dans ses fondements et griefs, présente pour les riverains des préoccupations et excès similaires à ceux dénoncés dans le programme Glacières/Glida Immo, le Comité a l'impression que le sujet est rapidement évacué en séance. Sans doute parce que ne faisant pas directement l'objet de l'enquête en discussion. Pour le Comité, les enjeux et impacts restent néanmoins globaux et gagnent à ne pas être traités ou évalués isolément.

Interventions (non exhaustif) :

- Le Président de la Commission résume objectivement en début de séance les griefs écrits du Comité de l'Amitié et de la quarantaine d'autres réclamants.
- Inter-Environnement émet quelques commentaires sur le parc à vélos, un type de plante. Ceux-ci, bien que pertinents, n'adressent à notre sens pas les enjeux de fond inhérents à la mission d'Inter-environnement : enjeux climatiques, espaces verts, perméabilisation, mobilité.
- Urban.Brussels commente une série de demandes d'amélioration, en suivi de contacts antérieurs avec le Promoteur. Elles sont utiles, mais à nouveau, non substantielles à notre sens.
- La secrétaire de la Commission relève à juste titre que le PPAS n°6 ne s'applique pas au dernier tronçon de la chaussée de Wavre — Point de vue du Comité : difficile à identifier dans les documents et cartes en ligne, sauf à lire le détail. Et cela ne résout pas le problème de densité et P/S excessifs.
- L'urbanisme Auderghem indique que les seuils recommandés au PRAS pourraient être dépassés moyennant publicité, ce qui serait l'objet même de l'enquête. Le Comité n'est pas convaincu.
- Le Président de la Commission, Mr Pillois, sur le volet social, en réponse à une demande écrite externe au Comité, répond que la Commune ne peut imposer de logements sociaux dans un projet privé. Le Comité relève toutefois que leur absence renforce le point de vue que les nombreuses dérogations ne répondent pas à un enjeu d'intérêt public prioritaire.
- La représentante de la commune d'Ixelles juge que le projet reste trop dense et trop haut, mal intégré au tissu urbain et d'habitat, et assez similaire aux versions précédemment rejetées. Ixelles suggère également un élargissement du trottoir côté boulevard du Triomphe.
- La représentante de la Commune Etterbeek n'émet pas de commentaires.
- Le Président de la Commission, sans préjuger des délibérations, indique que le programme reste pour Auderghem trop dense avec son P/S de 3,14 par rapport à un PS moyen dans le périmètre proche ou inférieur à 2. Le programme est aussi insuffisamment pourvu d'espaces verts de pleine terre. Entre autres remarques ou suggestions, un intérêt à repenser le nombre de kots au bénéfice de leur taille et confort. Des réserves sont également émises quant au caractère monolithique et la teinte thermiquement peu absorbante de la façade du Bloc B (kots étudiants).

Suivi :

- La décision officielle de la Commission est attendue d'ici une quinzaine de jours.
- Le Comité espère que la Commission et la Commune d'Auderghem seront sensibles aux enjeux de fond repris dans les 7 points de l'avis étayé du Comité, tels qu'exprimés en séance.
- Le Comité se réunira et évaluera l'avis dès sa réception, afin de se positionner par rapport à celui-ci et aux intérêts des habitants des quartiers riverains.