

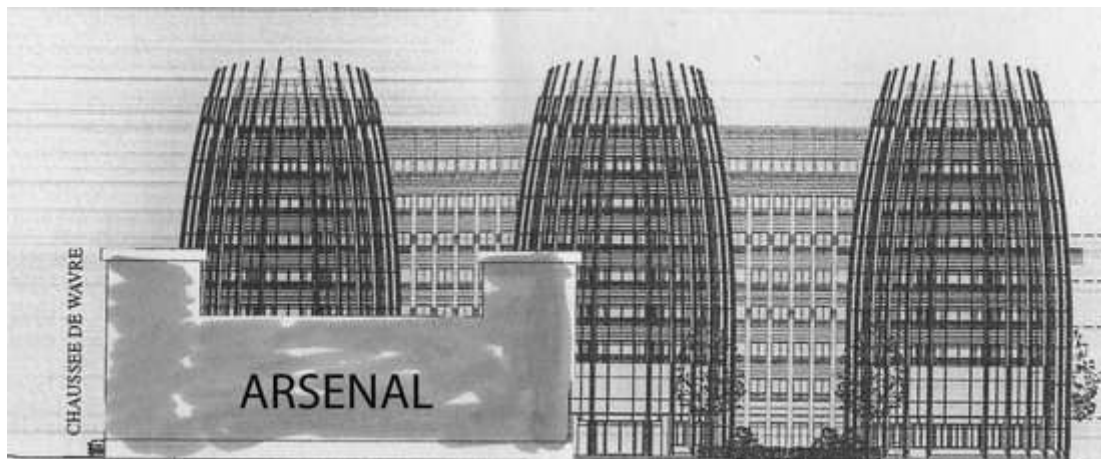
---

# Dossier "Glacières" - Remarques du Comité de Quartier "L'Amitié"

---

Ce document reprend les remarques faites par un certain nombre d'habitants du quartier et par le Comité de Quartier « L'Amitié » dans le cadre du projet Glacières en Février 2009.

Ce document est accompagné d'une copie d'une pétition s'opposant au projet dans sa forme actuelle. Cette pétition a été en quelques jours signée par plus de 90 habitants du quartier.



---

## 2007 vs 2009 !

### Chou vert et vert chou !

Le dossier soumis en 2009 est le frère jumeau du dossier soumis en 2007 et refusé par la commission de concertation. En tant que citoyen, soucieux de la manière dont sont utilisés les deniers publics, nous sommes scandalisés de constater la perte de temps, d'énergie et de moyens générés par cette re-présentation du quasi même dossier.

Réaction d'une des personnes consultées lors de la pétition : "*Je suis contre la mouture actuelle du projet "Green Square". Les remarques qui avaient été formulées en 2007 sur le projet n'ont en rien été intégrées dans la nouvelle version du projet.*"

Les habitants et le Comité demandent des justifications précises sur les motivations d'accepter de traiter à nouveau le quasi même dossier qui ne répond en (quasi) rien aux objections faites en 2007.

### Interview "Le Soir" Mr.Lefebvre

Copie de l'article paru dans "Le Soir" du d'un interview donné par Mr.Lefebvre :

LHUILLIER, VANESSA (Le Soir)

jeudi 26 juillet 2007, 12:14Auderghem. Avis défavorable de la commission de concertation qui juge le projet trop dense

L a commission de concertation a rendu un avis défavorable concernant le projet immobilier « Green ». Il concernait la construction d'un ensemble résidentiel et d'un hôtel sur le site des anciennes glacières d'Auderghem au carrefour Général Jacques/Triomphe/Wavre.

La commission royale des Monuments et sites avait déjà émis un avis défavorable au début du mois jugeant le projet trop dense. Un avis partagé par la commission de concertation qui ne se dit toutefois pas totalement contre le projet malgré une architecture particulière. « Nous avons souligné le geste architectural, explique Alain Lefebvre (MR), échevin de l'Urbanisme d'Auderghem. Nous ne sommes pas contre une structure originale à cet endroit car cela forme un îlot autonome **mais elle ne doit pas dépasser les gabarits des immeubles environnants.**

Pour que le projet aboutisse, il faudra donc que le cabinet d'architectes revoie quelques détails. **Le long du boulevard du Général Jacques, l'hôtel devra laisser plus d'espace en front de rue. Il en va de même pour les immeubles donnant sur la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe. Côté hauteur, aucun des bâtiments ne pourra dépasser la hauteur du Colruyt et des immeubles appartenant à la VUB.** « Le projet actuel était trop dense. Grâce à ces modifications, le gabarit est réduit. »

A l'arrière, on devra pouvoir apercevoir les tours de l'hôtel. Bien sûr, la commission a également insisté sur l'utilisation de matériaux durables. « L'architecte avait fait de cette particularité un point clé du dossier. Nous serons donc extrêmement vigilant qu'il figure encore dans le nouveau dossier. Nous avons également demandé qu'un parking public accessible à tous soit aménagé notamment pour le personnel et les visiteurs de la future maison de repos. »

Etant donné le nombre de changements à effectuer, une nouvelle enquête publique devra avoir lieu lorsque le nouveau dossier aura été déposé.

De deux choses l'une, ou l'article était incorrect et nous nous étonnons qu'il n'y ait pas eu - à notre connaissance - de démenti, ou l'article est correct et nous voudrions connaître les éléments du nouveau dossier qui ont fait que Mr.Lefebvre ait changé à ce point sa position par rapport au projet.

## Processus

---

### Pourquoi 2 projets ?

Pourquoi ce dossier fait-il l'objet de 2 dossiers séparés ? S'agit-il d'échapper à une réglementation quelconque ?

Les habitants et le Comité demandent une justification de la scission en deux de ce projet. Il s'agit clairement d'un seul projet dans une même unité de temps et de lieu.

### Pourquoi définir des réglementations ?

---

A quoi sert-il de mettre en place des réglementations si chaque projet sollicite et obtient de nombreuses dérogations ?

Les habitants et le Comité demandent à ce que les règlements en vigueur soient respectés et que les dérogations ne soient accordées qu'exceptionnellement et que lorsque celles-ci sont pleinement justifiées et argumentées.

## Présentation faussée de la réalité

Deux exemples :

- Lors de la réunion de concertation la durée des travaux était de 26 mois hors elle apparaît être à présent de 36 mois. Si on s'en tient à l'expérience que nous avons tous de la construction cela signifie 4 ans de travaux dans un quartier qui en subit déjà de puis 6 ans !
- La rue Schoofs, que l'on qualifie de ruelle, est présentée sur un des plans comme étant le boulevard Schoofs. Simple erreur de libellé (peu probable pour une société qui se veut présenter un projet de qualité) ou volonté de manipulation de la réalité. Soit, nous pourrions nous targuer d'avoir le plus petit boulevard du monde à Auderghem ...

Ces deux exemples, certes réducteurs, ne nous donnent pas confiance dans le message lénifiant soutenu par le promoteur. Notre expérience des chantiers Chasse Royale et Arsenal ne fait que renforcer cette méfiance !

## Ampleur du projet

---

Le projet présente un certains nombres de points intéressants mais l'ampleur de celui-ci est en totale inadéquation avec le contexte environnemental.

La version précédente du projet qui avait reçu en 2007 un avis défavorable prévoyait 32.000 m<sup>2</sup> de surface bâtie alors que cette version en prévoit 30.000 m<sup>2</sup>. On ne peut parler de véritable réduction de l'ampleur du projet entre ces deux versions et nous ne comprenons donc pas pourquoi le projet quasi similaire rejeté en 2007 serait accepté en 2009.

## Hauteur des bâtiments

Les bâtiments proposés sont près de deux fois plus haut que les bâtiments environnants ce qui est totalement inacceptable.

L'ampleur de ceux-ci privera des bâtiments existants (e.g. Arsenal) de la lumière du jour ce qui en dehors du confort de vie aura un impact négatif sur l'utilisation de l'énergie (plus de lumière artificielle, plus de chauffage en mi-saison, perte de rendement d'installation solaires potentielles, ...). Pour un projet qui se veut à ce point écologique

Les habitants et le Comité demandent que la hauteur des bâtiments soient alignée sur les bâtiments déjà existants (Colruyt - Tours "Mer du Nord" - Nouveaux immeubles d'habitation sur Arsenal - Bâtiment de logement "Erasmus") et ce afin de garantir une taille de bâtiment compatible avec la vocation semi-résidentielle du quartier. Cette demande ne fait que reprendre les conclusions de la commission de concertation sur ce même dossier en 2007 !

## Contexte économique

---

Le bâtiment de bureaux situé au croisement Wavre - Général Jacques situé en face du projet reste désespérément vide et ne contribue pas à donner un sentiment de sécurité et d'harmonie au quartier.

Les projets Arsenal et Chasse Royal sont encore loin d'être terminés ce qui peut laisser supposer - dans un contexte économique complexe - des retards dans le projet et à terme des bâtiments peut-être à moitié vide.

Les habitants et le Comité demandent que la construction se fasse en équilibrant les parties commerciales et d'habitation et ceci afin d'éviter un arrêt possible du chantier après que la partie commerciale soit construite sans que la partie résidentielle ne le soit.

## **Impact sur la Mobilité**

---

### **Volume de circulation**

La Ch. de Wavre est actuellement déjà surchargée alors que le volume d'occupation d'Arsenal et de Chasse Royal est encore loin d'être à son niveau final. Le Comité a déjà émis dans ces dossiers de nettes réserves sur l'impact de ces nouvelles constructions sur l'accessibilité du quartier.

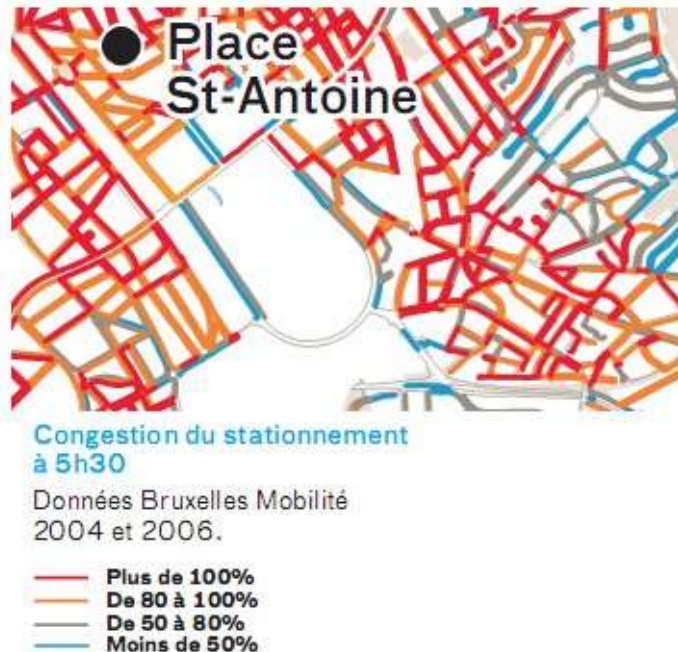
Les habitants et le Comité demandent qu'une étude d'incidence sur la pression supplémentaire en terme de mobilité soit effectuée par un organisme indépendant choisi par le Comité de Quartier l'Amitié en accord avec la commune. Les coûts et actions à prendre dans le cadre de cette étude seront intégralement à charge du promoteur du projet. Les conclusions de cette étude devront être prises en compte afin d'adapter l'ampleur du projet à la capacité d'absorption du trafic.

### **Parkings**

Le projet prévoit 200 places de parking pour 130 appartements et 140 studios et chambres d'hôtel, et des surfaces commerciales.

Cela donne un ratio de places de parking par utilisateur qui semble très largement sous estimé dans un quartier déjà complètement engorgé.

Le graphique ci-dessous représentant la pression sur le stationnement exercée par les riverains (hors activité commerciale étant donné l'heure) est extrait du rapport IRIS 2.



Congestion du stationnement à 5h30 du matin

Les habitants et le Comité demandent qu'une étude d'incidence sur la pression supplémentaire en terme de stationnement soit effectuée par un organisme indépendant choisi par le Comité de Quartier l'Amitié en accord avec la commune. Les coûts et actions à prendre dans le cadre de cette étude seront intégralement à charge du promoteur du projet. Les conclusions de cette étude devront être prises en compte afin d'adapter le ratio nombre d'habitants - Places de parking.

## Quais de chargement

Il n'y a que deux quais de chargement chichement dimensionnés pour un immeuble à vocation commerciale, de service aux tiers et d'hôtel. C'est de façon évidente tout à fait sous-dimensionné, ce qui signifie que les camions attendront leur tour de déchargement ou déchargerons sur la voie publique. Ce phénomène ne fera qu'aggraver la congestion automobile provoquée par l'activité de ce projet.

Les habitants et le Comité demandent qu'une étude sérieuse et indépendante soit effectuée afin de déterminer la superficie et le nombre de quais de déchargement nécessaire pour une telle infrastructure. Les résultats de cette étude devront être intégrés dans la conception du projet.

## Nuisances dues aux immeubles

### Nuisances sonores provenant de la ventilation et des éoliennes

Depuis quelques semaines les habitants de la rue des Pères Blancs ne savent plus dormir à cause des bruits de ventilation provenant des immeubles nouvellement construits sur Arsenal (plus de détails : <http://www.philippe.be/wordpress/?p=281>). On peut à juste titre s'inquiéter de l'impact sonore provoqué par les systèmes de ventilation de bâtiment de la taille de ceux projetés.

De plus il semble qu'au moins un des deux immeubles sera pourvu d'éoliennes afin de couvrir une partie de sa consommation électrique. Nous nous réjouissons bien entendu du côté positif de cette initiative mais nous craignons le bruit potentiel généré par ces

éoliennes.

Les habitants et le Comité demandent des garanties quand à l'absence de nuisances sonores pour les habitants tant par le fait de la ventilation que par celui des éoliennes.

## **Nuisances dues aux travaux**

---

### **Charrois**

Lors des travaux sur le site Arsenal les nuisances provoquées par le charroi lié au chantier ont été nombreuses allant jusqu'à la fissuration des maisons. Le plan de circulation pourtant formellement établi n'a jamais été respecté et cela sans aucune conséquence pour le maître d'œuvre.

Les habitants et le Comité demandent qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le Comité et la commune. L'existence d'un tel plan et son acceptation formelle doivent être un préalable à l'acceptation du projet. De plus le non-respect de ce plan doit être assorti de conséquences financières et légales lourdes pour le maître d'œuvre.

### **Chantiers concomitants**

Les chantiers Arsenal et Chasse Royale sont encore loin d'être terminés et apportent à eux-seuls une charge de nuisances à peine soutenable pour le quartier. Il semble que la STIB ait également en projet d'aménager le tronçon de la chaussée de Wavre se trouvant juste devant le futur chantier.

Les habitants et le Comité demandent que le début des travaux de ce projet ne puisse prendre place avant la fin des travaux des chantiers Arsenal et Chasse Royale.

## **Enquête publique**

---

Dans le cadre de la pétition menée en quelques jours nous avons récoltés près de 100 soutiens à notre point de vue.

Ce qui nous a frappé lors de cette récolte est que la plupart des personnes n'étaient pas au courant qu'un tel projet se mettait en place et quasi toutes les personnes interrogées sont opposées au projet.

Vous allez certes nous dire que les prescriptions légales ont été respectées, ce dont nous ne doutons pas, mais il est difficilement compréhensible que des mandataires publics ne soient pas interpellés par une telle situation.

Nous ne sommes pas loin, étant donné la faiblesse des moyens de communication (texte noir sur fond rouge foncé placardé aux abords immédiats du chantier, obligation de se rendre à la maison communale pour consulter le dossier, non-utilisation de la revue communale, ...) mis en œuvre, du déni de démocratie.

Certains habitants ayant émis des remarques lors de l'enquête publique n'ont pas été informés par lettre de la prise en compte de ces remarques.

Les habitants et le Comité demandent que les autorités communales mettent à l'avenir tout en œuvre pour informer et consulter de manières efficaces les riverains.