L'Amitié
Comité de quartier

Au Président de la Commission d'Auderghem, (**Mr. Alain Lefebvre**) et aux Collèges des Bourgmestres et Echevins d'Auderghem et d'Etterbeek

Concerne : Commission de Concertation du 22 juin 2017 – Auderghem Demande BOUYGUES n° 1680.

Merci pour le temps de parole accordé au COMITE lors de Commission de ce 22 juin. Nous tenons toutefois à attirer l'attention sur certains propos émis, ou éléments déterminants non évoqués en séance :

1. **Densité et P/S** . Alors que la densité du programme est un point central des débats, nous nous étonnons que le **rapport Plancher/Sol** (P/S) n'ait pas été abordé en séance.

   Selon les données référencées dans le PRDD, le P/S préconisé pour l'îlot impacté (voir flèche dans l'illustration ci-après) est de **0.8**. Même à retenir le P/S moyen des îlots d'habitation du périmètre COMITE AMITIE, on ne dépasse pas un P/S de 1 à 1.5, selon les îlots. Or ici, le projet BOUYGUES IMMOBILIER vise un P/S démentiel de **4.3** !! (36.000 m² / 8300 m²). Les effets collatéraux sont une emprise au sol (E/S) démesurée ne laissant pas de place à un espace vert de plain-pied. Le taux d'imperméabilité est par ailleurs réduit à une peau de chagrin.

INVENTAIRE DES LIEUX DE DENSIFICATION POTENTIELLE DE LA RBC (rapport 20-03-2013)ayant servi de base au PRDD

ATTENTION, dans le dossier BOUYGUES, il aurait un jeu de dupes à assortir la réduction de la Tour de 60 m (pour des raisons de sécurité notamment) à une rehausse des autres bâtiments jusqu'à R+7 (Alternative G) . Cette alternative ne rencontrerait en rien le problème de surdensité du programme dénoncé par la grande majorité des intervenants à l'enquête dont ~400 pétitionnaires qui ont soutenu la position du COMITE AMITIE (« -50% ») versée au dossier).

2. S'agissant de densité urbaine, nous regrettons que la position adoptée par Auderghem le 13 mars 2017 dans le cadre du PPRD n'ait pas été rappelée en séance ;

> **Le Conseil communal considère que les principes appliqués pour opérer la densification (page 38) ne sont pas pertinents pour une commune de seconde couronne comme Auderghem : la présence de stations de métro en bout de ligne, d'espaces verts nombreux à proximité de la forêt, d'intérieurs d'îlot de qualité préservés jusqu'à aujourd'hui ne peuvent justifier une densification qui viendrait réduire fortement la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune.**
> **De manière générale, le Conseil communal demande que la densification envisagée ne bouleverse pas la densité existante et la typologie du bâti.**
> **Le Conseil communal estime que 35.000 habitants pour Auderghem à l'horizon 2025 est un objectif soutenable. (33.161 hab. en 2016)**

   Nous sommes confiants que la Commune restera cohérente par rapport à cet avis et qu'elle sera juste en privilégiant une répartition des efforts de densité sur son territoire, plutôt que de les concentrer en bout de commune . Pas besoin de rappeler que les quartiers AMITIE souffrent d'une détérioration graduelle de leur qualité de vie suite à la concentration de grands programmes immobiliers qui jouxtent et impactent leurs habitations et en raison de la presque saturation des axes de pénétration Triomphe, Ch.de Wavre et G. Jacques. Nous comptons également sur un soutien de la Commune d'Etterbeek (et de la Région) - Cf. le bon dialogue avec les riverains et le COMITE qui a abouti à un aménagement équilibré du site de l'ARSENAL.

3. **Les dérogations deviendraient-elles la règle, et non l'exception ?** Nous nous rallions au commentaire émis par un juriste en audience. En matière d'urbanisme, les dérogations sont l'exception. Les riverains ne pourraient pas comprendre que les 11 dérogations demandées par BOUYGUES IMMOBILIER ne soient pas revues sensiblement à la baisse.

4. **Etude d'incidence globale**. Le programme BOUYGUES se situant à l'intersection de plusieurs communes et sites historiques, une étude d'incidence globale aurait du sens pour garantir un programme de qualité respectueux du tissu urbain. Contrairement à ce que le Promoteur a signalé en séance, l'étude d'incidence actuelle est **peu étayée** quant à l'impact des chantiers en cours ou futurs à Auderghem (VUB-ULB, CHASSE, DELTA,…) Quid du chantier des casernes à Etterbeek ? Idem pour l'étude réclamée sur la qualité de l'air, qui doit faire abstraction des limites territoriales.

Nous invitons les instances concernées à être réceptives aux éléments ci-avant qui étayent la position du COMITE versée au dossier de l'enquête. Nous invitons par ailleurs la Commune d'Auderghem à nous faire parvenir l'avis de la Commission dès qu'il sera adopté, pour publication sur notre site www.comiteamitie.org et pour suivi.

Pour le Comité (la Task force en charge)

Simon DRESSE – Marie-Christine CARTON – Nelly SERPIETER