



ENQUETE PUBLIQUE projet « WASTRA » à AUDERGHEM

(Chaussée de Wavre (partie), rue de la Stratégie, rue Schoofs, boulevard du triomphe (partie))

Le Comité salue l'objectif de renforcement de l'habitat que propose le projet WASTRA, dans un périmètre qui, assurément, mérite d'être réhabilité et rénové. Il émet toutefois les critiques et les demandes d'alternatives suivantes :

1. Densité excessive du projet.

- L'objectif de renforcement de la densification urbaine souhaitée au niveau régional est louable, pour autant que celle-ci soit répartie équitablement, et non au détriment de certains quartiers déjà assez densifiés. Le ratio d'emprise au sol (P/S) proposé est disproportionné par rapport à la moyenne des quartiers limitrophes situés en zone mixte ou à forte mixité. (Cf. position défendue par le Comité lors des enquêtes publiques relatives au projet Bouygues de 2018 et PPRD de 2017 – voir ANNEXE A, dont l'étude jointe sur les conditions d'une densité urbaine acceptable pour la majorité).
- Cette densité entraîne une augmentation de la pression urbaine, et notamment des besoins en places de parking, avec pour corollaire une compression des espaces verts de pleine terre.
- Sous l'angle de la densité du projet, il y aurait lieu de prendre en compte :
 - L'impact global résultant des projets limitrophes connus des autorités. Qu'en est-il des projets en gestation dans la suite du tronçon de la chaussée de Wavre (Bâtiment n° __, Colruyt-VUB, Bouygues, ...) ? Le Comité et les habitants des quartiers limitrophes manquent de visibilité sur ces projets et sur les intentions des pouvoirs publics.
 - La crise du Covid. Celle-ci modifie sensiblement la donne. Les populations urbaines aspirent à disposer d'espace de vie moins confinés et de plus d'espaces verts privatifs.
 - Si, certaines politiques envisagent le renforcement de tours en ville, c'est pour favoriser la création d'espaces de mobilité douce, espaces collectifs, espaces verts, et pour améliorer le niveau de perméabilité des sols, et non pour « sur-densifier » les zones déjà relativement saturées ou manquant d'espaces verts (cf. étude jointe à l'ANNEXE A).

Demande : Ramener le ratio d'emprise au sol moyen (P/S) du projet WASTRA à la moyenne de celui de l'ilôt investi et de ceux qui jouxtent.

2. Gabarits, hauteurs et profondeurs de bâti excessifs, perte de luminosité et de perspectives, destruction de certaines maisons de caractère.

- La hauteur du bâti WASTRA est disproportionnée par rapport au bâti existant. Le nombre de niveaux moyen actuel des maisons et bâtiments qui composent ou font directement face à l'ilôt concerné est de **R+2** (R+1.6) - voir ANNEXE B. Or les hauteurs du front bâti proposé par WASTRA culminent à **R+5** et **R+4**.
- Ces gabarits excessifs entraînent des pertes de luminosité et une réduction des vues (dont ciel) pour une partie des riverains ou voisins.
- Le programme proposé rompt avec un bâti traditionnel qui présente une hauteur moyenne dégressive à l'approche de l'arsenal (R+1). S'aligner sur le bâti existant permettrait de

préserver les perspectives de vue et de valoriser le patrimoine, en évitant un effet de renfermement de la chaussée à l'approche de l'Arsenal.

- Le nouveau bâti est à front de chaussée, ce qui hypothèque toute possibilité d'extension ou de création des trottoirs, espaces de mobilité douce et/ou verdurisés à front de chaussée.
- Les habitants impactés regrettent également le caractère « monolithique » et impersonnel du front bâti projeté, côté Chaussée de Wavre surtout. La longueur et la hauteur de ce bâti accentuent l'impression de « bloc » d'habitat. Ce bloc s'ajoute à ceux récemment construits (Cf. appartements au-dessus de l'Aldi, ancien Delhaize,...). Alors que le bâti qui entoure le projet présente un caractère mixte, qui relie quelques maisons et belles façades anciennes, des immeubles à appartements, des petits commerces ou espaces collectifs de taille et époque variable, ce qui rend le tissu urbain plus vivant et convivial.
- S'agissant d'un périmètre qui appartient ou appartenait en partie à la Commune d'Auderghem, il est dommage qu'il n'y ait pas eu, en amont, un débat public quant aux options de rénovation de ce périmètre versus une destruction-reconstruction complète du bâti existant. L'option proposée entraîne malheureusement la démolition de trois ou quatre maisons de caractère qui appartiennent au patrimoine et à la typologie bruxelloise des lieux.
- Dans la mesure où un espace semi-public est transformé en espace principalement privé, y a-t-il des raisons impérieuses à octroyer des dérogations ? La règle d'un écart en hauteur de maximum 3 mètres entre deux habitations est systématiquement imposée aux habitants lorsqu'ils proposent une rénovation à titre personnel. Pourquoi ne serait-elle pas respectée ici?

Demande : Limiter les dérogations, ramener la hauteur des fronts bâtis projetés à **R+2 niveaux**, en dessous des limites maximales du PPAS et PRU. Limiter à R+1 le porche d'entrée à l'angle de la Chaussée de Wavre et de la Stratégie, par harmonie au bâti existant, pour améliorer la luminosité et élargir la perspective de vue sur le passage intra-site. Ces réductions de gabarit permettraient de réduire, à due concurrence, la densité excessive du projet (Cf. pt.1), tout en préservant plus d'espaces verts de pleine terre en intérieur d'îlot (Cf. pt. 4)

3. **Mobilité :** la zone est aux heures de pointe déjà saturée – la qualité de l'air (particules fines PM10 et PM2.5) ne répond plus à certains moments et points de concentration aux normes sanitaires EU et OMS. Le projet ne tient pas suffisamment compte de l'impact de projets à l'étude qui jouxtent ou auront un impact sensible sur nos quartiers (Colruyt-VUB, Glacières-Bouygues, nouveau site universitaire aux casernes d'Etterbeek, etc.), à la frontière d'axes urbains de transit importants (boulevard urbain DELTA, chaussée de Wavre, Boulevard du Triomphe, Boulevard Louis Schmidt).

Demande : Compléter l'étude d'incidence par une étude globale qui intègre les données de ces futurs grands chantiers. Intégrer des tronçons de mobilité douce, sécurisés et arborés, à front de chaussée de Wavre.



ENQUETE PUBLIQUE Septembre 2021 : projet « WASTRA » à Auderghem
(Chaussée de Wavre (partie), rue de la Stratégie, rue Schoofs, boulevard du Triomphe (partie))

Traduction en NL en préparation

4. **Manque de réels espaces verts.** La commune d'Auderghem, au travers des diverses enquêtes publiques et contacts avec les riverains, est consciente du manque cruel de réels espaces verts, parcs dans cette partie de sa commune. Le périmètre concerné, qui est *ou était détenu pour une partie* de sa surface par les pouvoirs publics, offre une des dernières opportunités de développer ces espaces verts. Or le projet WASTRA, dans sa mouture actuelle, ne prévoit aucun espace vert accessible au public, que ce soit en intérieur d'îlot ou à front de chaussée. De surcroît, la densité du programme entraîne la confection de garages en sous-sol qui s'étendent en îlot intérieur au-delà du bâti, en réduisant la possibilité de planter des arbres à hautes tiges, et en restreignant l'objectif régional d'accroissement de la perméabilité urbaine des sols.

Demande : Aménager le projet pour inclure au moins 20% d'espaces verts, de pleine terre, accessible au public, à front de chaussée de Wavre et/ou en intérieur d'îlot. Arborer le front de chaussée transformé.

5. **Autres points importants à prendre en compte :**

Demande :

- Donner des garanties sérieuses quant aux conditions d'accès et de gestion de l'accès piétonnier en limite sud du site, sur le plan de la sécurité, concentration de petite délinquance, trafics – Cf. vécus de la Place de l'Amitié et du petit parc Arsenal.
- Limiter la durée de chantier et ses nuisances en semaine, pas de dérogations pour les WE
- Faire valider un plan de mobilité transitoire par les riverains impactés, et ceux des quartiers qui seront traversés par délestage, suite à la fermeture d'un tronçon de la ch. de Wavre
- Faire réaliser des expertises contradictoires d'avant chantier pour les riverains impactés, sans frais pour eux.

Le Comité demande à être invité à la réunion de concertation du 07 octobre prochain. Un mail avec le détail des contacts à convoquer sera transmis dans le délai de l'enquête.

Pour le Comité de l'Amitié :


Simon Dresse


Anne Mathieu

+ Contacts riverains :

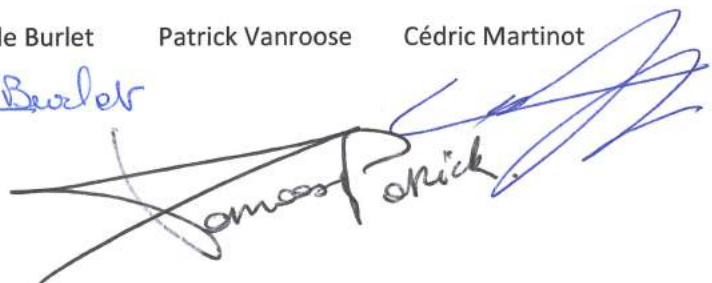
Christine de Burlet

Patrick Vanroose

Cédric Martinot

Annexes : 2




James Patrick

ANNEXE A

Position Comite Amitié enquête BOUYGES 2018 => Voir pièce jointe à la demande



Gabarits moyens (**hauteur sous corniche**) des immeubles d'appartements et maisons familiales existantes qui jouxtent le périmètre investi par WASTRA = **Rch + 1.6**
(Cf bâti surligné en jaune fluo sur le plan)

Annexe B



	N°	R+	N°	R+		N°	R+	N°	R+
Ch. de Wavre	1067	1	1002	1	Rue Strategie	2	1	1	1
Gar batt	0	0	1004	1		4	1	3	2
	1069	2	1008	2		6	2	5	2
	1071	2	1010	1		8	1	7	1
	1073	1	1014	4		10	1	9	1
	1075	1	1016	2		12	1	11	1
	1077	2	1018	3		14	2	13	1
	1079	1	1020	1		16	1	15	1
	1085	2	1022	1		18	1	17	2
	1087	1	1024	1		20	1	19	2
	1089	2	1026	3		22	1	21	1
	1091	1	1032	3		24	1	23	3
	1093	1	1034	3		26	1	25	1
	1095	1	1036	2		28	1	31	1
	1099	2	1038	0		30	1	33	1
	2001	2	1044	2		32	2	35	1
	coin	0	1046	2		34	2	37	2
Rue Schoofs	1		2 VUB*	3		36	1	39	2
	3		2			38	1	41	2
	5		2			44	2	43	1.5
	7	1.5				46	4	45	1.5
	9	1				48	5		
	11	1			Bvd Triomphe	66	3	52	1
	13	2			(suite)	65	2	51	2
	15	2				65	1	49	2
	17	2				64	2	45	1
	19	1				63	1	43	2
	21	2				62	1	42	1
	23	2				61	1	41	2.5
Bvd Triomphe	75	2				60	2	40	2
	74	2				59	1	39	2.5
	73	2				58	1	38	3
	71	3				57	1	37	2
	70	2.5				56	1	36	2
	69	1				54	1	35	2
	68	3				53	3	34	2
	Sum	58		35		55		58	
	Total	206							
Nbre batiments		125							
Moyenne étages		1.6							