

Comité Amitié



AUDERGHEM SECRETARIAT
Recu 15 NOV. 2024 s le
INDICATEUR GENERAL N°

Le 14 novembre 2024

Au collège des Bourgmestre et Echevins d'Auderghem
1160 Bruxelles

A l'attention de Madame Sophie de Vos, Bourgmestre
A l'attention de l'échevin de l'urbanisme en charge

PAR RECOMMANDE

RE : CONDOR DEVELOPMENT – URGENT – délivrance par la Région du permis d'urbanisme du 16 octobre 2024 – Dossier Auderghem 18300

Bonjour,

Tout d'abord, nous adressons nos félicitations à Madame de Vos pour sa réélection à la tête de la Commune. Nous la remercions également pour l'échange avec notre Comité le 25 septembre dernier, à l'occasion duquel Mme de Vos a pu prendre la mesure de la pression immobilière que subissent nos quartiers dans cette partie limitrophe de la Commune. Nous avons également apprécié sa marque de soutien par rapport au projet CONDOR, nous informant que celui-ci a été bloqué par la Commune, notamment en raison de sa trop forte densité. Mme de Vos nous a également assurés que la Commune ferait tout ce qu'elle peut pour contenir ce projet. Cela s'inscrit d'ailleurs dans l'esprit du programme de la majorité, cf. #8 du tract électoral de la liste de la Bourgmestre : « *nous allons systématiquement nous opposer aux projets qui ne respectent pas la densité des quartiers* ».

Le récent affichage en limite de site du permis sous rubrique nous a pris par surprise. Nous avons été contraints de nous présenter dans l'urgence à vos services et de nous réunir en Comité ce 12 novembre.

Cette urgence est liée aux délais de recours prévus en droit, et à la teneur de la décision régionale, laquelle est interpellante, car allant à l'encontre des positions convergentes formulées par votre Collège, la Commission de Concertation et notre Comité¹.

Notre étonnement est d'autant plus grand qu'il ressort des motivations de la décision que « *le Collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits (10/01/2024) ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 (...)* ». Ceci a laissé au fonctionnaire délégué une « autoroute » d'appréciation, de droit.

Ce retard de transmission constitue à nos yeux une négligence grave. Elle a eu pour conséquence de vider l'enquête publique et les avis rendus de leur légitimité démocratique, en privant les riverains de la voix donnée dans la confiance à leurs mandataires communaux. d'autant que cette voix éta:

¹ Voir en annexe l'avis du Comité du 14/11/2023 déposé au dossier de la commission de concertation.

concordante, à travers les avis défavorables que nous avons rendus conjointement à l'occasion de l'enquête.

Si des plans modificatifs ont été entretemps déposés par le promoteur, ils l'ont été à notre insu, et sans prendre en compte, sauf accessoirement, les griefs que nous avons soulevés.

La décision régionale consacre malheureusement la **surdensité** du programme (P/S) dans le quartier d'Auderghem qui est déjà le plus densément peuplé : le P/S du projet reste **proche de 3 (!)**, soit près de deux fois supérieur à celui préconisé par le PRDD qui suggère un P/S de 1,85 pour cet îlot. Ce P/S est également deux fois supérieur à celui des quartiers avoisinants (1.5-1.8). Le projet représente aussi une **rupture de typologie et de gabarits** par rapport au voisinage. Le nombre d'étages (4, penthouse compris) reste plus de deux fois supérieur à la moyenne de celui des maisons de l'îlot concerné (1,6 ; voir données reprises dans les annexes 2 et 3 de l'avis du Comité du 14/11/23). La profondeur du bâti reste excessive, ne laissant qu'une cour et un jardin réduits à peau de chagrin. La **perméabilité** n'a pas été améliorée dans le nouveau projet : elle reste limitée à 60 m², soit à peine 11% de la parcelle, ce qui représente un taux de perméabilité totalement insuffisant par rapport aux enjeux environnementaux et aux objectifs de la Région.

Enfin, il est fait abstraction du problème des vues qui continuent à plonger sur les cours intérieures de riverains, avec les inconvénients de voisinage et la perte de valorisation des biens qu'on devine, tant pour ces riverains que pour les biens que la Commune d'Auderghem possède à cet endroit.

La décision de la Région fait ainsi l'impasse sur plusieurs griefs soulevés par la Commune.

L'urgence étant dictée par les délais de recours (tant au fond (30 jours), qu'au conseil d'état (60 jours)), et vu le défaut de transmission de la décision du Collège dans les délais, pourriez-vous nous indiquer ce que la Commune d'Auderghem compte à présent faire pour rectifier le tir ?

Outre des adaptations de fond possibles, sur le plan de la légalité, nous constatons que des dérogations subsistent, et qu'il y en a même une qui a été ajoutée au niveau du ratio unités de logements/parkings, sans que ces éléments n'aient fait l'objet de la moindre concertation et mesure de publicité (sauf une fois le permis accordé).

Nous comptons vraiment sur votre soutien pour faire valoir auprès de la Région, avec la cohérence souhaitée, les positions communes que vous et nous avons défendues.

Au nom du Comité de l'Amitié, nous vous saurions gré de nous répondre formellement d'ici la fin du mois, afin que nous puissions refaire le point et communiquer sur la suite à donner à ce dossier.

Nous sommes bien entendu toujours ouverts au dialogue, en espérant qu'il contribue à replacer ce projet dans une perspective d'habitat moins dense et plus verdurisée, en meilleure harmonie avec la typologie de nos quartiers, et avec des vues moins plongeantes sur certaines cours ou bâtiments.

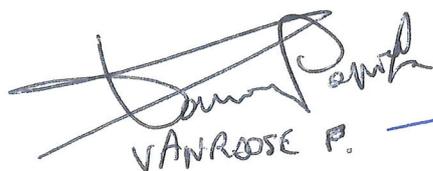
Bien cordialement,

Pour le Comité,


R. SALLER


N. NORET


Joël NORET

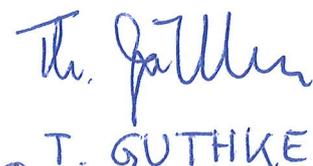

VANROOSE P.


C. de BURLET


Simon DREISE 2


N'ALLA KATE PAYERS-KERR


Christian Martini


T. GUTHKE


Chr. Guthke