

Toepassing van artikel 51 van het reglement van inwendige orde van de gemeenteraad. Interpellatie van G. VAN GOIDSENHOVEN, gemeenteraadslid, betreffende het vastgoedproject aan de Raymond Vander Bruggenlaan en de Fernand Demetskaai.

G. VAN GOIDSENHOVEN donne lecture du texte suivant :

G. VAN GOIDSENHOVEN geeft lezing van de volgende tekst:

On se souviendra que le vaste terrain situé à l'angle de l'avenue Raymond Vander Bruggen et du quai Ferdinand Demets a fait l'objet de divers projets. En 2016 un projet de logements, commerces, hôtel, avec en son centre une « marina » pour bateaux de tourisme, avait vu le jour. Bien que largement soutenu par les riverains et les commerçants, le projet approuvé en 2018 a fini par être abandonné suite à l'hostilité, aux recours de l'IEB et à l'affaiblissement du soutien institutionnel.

Par la suite, depuis 2020, il est question d'un nouveau projet qui aura finalement mis du temps à être élaboré. Lors de nos précédentes interpellations, il nous fut, de façon très générale, souligné que la Commune était partie prenante dans la définition du projet à côté de la Région et du Maître Architecte. Promesses de qualité et d'espaces publics verdoyants ont été avancées. Le Bourgmestre a même évoqué en parc public au centre du projet, en lieu et place de la pièce d'eau envisagée dans le projet précédent. Or, il semble que hormis les zones verdurisées privées, nous soyons loin d'un parc ou même d'un espace public généreux. L'actuel projet comportant 6 bâtiments comportant 343 logements, 11 commerces, 184 emplacements pour voitures et 656 emplacements pour vélos, ne semble comporter qu'un cheminement de traversée entre les bâtiments, agrémenté de façon assez anecdotique d'un kiosque et d'un petit miroir d'eau.

Dans les amendements au projet, il est mentionné que la Commune avait exprimé sa volonté de devenir propriétaire de l'îlot Centre et de le considérer comme espace public mais il semble qu'elle se soit ravisée en vue de limiter le statut public de la voirie interne au strict minimum de la voie de passage, sans autre aménagement de la place. Sur demande de la Commune, le statut de la voirie publique est réduit à la piste piétonne et cyclable avec une largeur de 4 mètres.

Bref, peut-on nous expliquer ce revirement communal attesté par les pièces figurant dans l'enquête publique ?

Plus globalement, est-ce pour des raisons de sécurité que le projet semble à ce point aussi intraverti avec deux issues (quai Demets et avenue des Orchidées) ? L'architecture semble également banale malgré la densité manifestement élevée du projet.

Approuvez-vous un nombre aussi peu élevé de stationnement dans un quartier qui en est désormais largement dépourvu (rue Wayez, etc.) alors qu'outre les 343 logements, le projet envisage pas moins de 11 commerces dont la clientèle et le personnel s'ajoutera à l'usage du stationnement disponible ?

Enfin, comment comptez-vous procéder pour l'affectation des charges d'urbanisme en cas de validation du projet ?

Monsieur l'Echevin KESTEMONT donne lecture de la réponse suivante :

De heer de scheppen KESTEMONT geeft lezing van het volgende antwoord:

Vous n'êtes pas sans connaître l'historique complexe de cette parcelle et malheureusement les précédents échecs de projets qui n'ont pu aboutir à la délivrance d'un permis d'urbanisme laissant ce terrain en chancre urbain depuis lors.

En ce qui concerne ce dossier dont l'objet de la demande est, comme vous l'aviez dit, de construire 6 nouveaux immeubles (343 logements et 11 commerces) avec un parking souterrain (184 emplacements voiture et 656 emplacements vélos), l'objet de la demande a été amendé suite aux modifications apportées au dossier après l'étude d'incidences.

Le projet est actuellement à l'enquête publique du 3 avril au 2 mai 2024 ; la séance de la Commission de Concertation est prévue le 16 mai 2024.

La procédure étant toujours en cours, je ne peux malheureusement pas m'avancer publiquement sur l'avis de ce dossier qui devra être discuté en séance de Commission de Concertation.

Néanmoins, ce projet présente de nombreuses qualités qui ont fait l'objet d'une grande attention au niveau communal et régional depuis de nombreuses années maintenant.

Le projet présenté en début de législature a été retravaillé et revu en fonction des exigences urbanistiques liées à l'actualité d'une insécurité grandissante dans les rues et intérieurs d'ilots en région bruxelloise.

Le projet maintient une accessibilité piétonne et de mobilité douce via une coulée verte qui reste ouverte en journée. Ce principe est d'ailleurs repris dans bon nombre de nouveaux projets immobiliers. Il s'agit d'une imposition du PPAS Biestebroek initial.

Cet intérieur d'ilot est donc subdivisé en un espace accessible au public, de façade à façade qui comprend une voirie dont l'emprise devient domaine public (711m²). Cette voie est nécessaire pour l'accès pompier et une zone privative/clôturée.

La majeure partie de l'espace ouvert de l'ilot reste ainsi en gestion privative.

Effectivement, pour des raisons de gestion, d'entretien et de coûts divers évidents, la Commune ne peut s'avancer sur un tel investissement pour le moment.

En ce qui concerne la dérogation aux emplacements de parking, la situation de la zone a été analysé dans l'étude d'incidence et se base sur l'offre de mobilité du quartier, à savoir une accessibilité aisée par le tram, bus et métro. Cette dérogation est permise au travers du PPAS en vigueur.

Pour clôturer, la destination des futures charges d'urbanisme est, sans surprise, imposée par le prescrit du PPAS Biestebroeck. La Commune proposera donc de les affecter aux équipements scolaires dans le quartier en question.

G. VAN GOIDSENHOVEN se dit satisfait car la réponse relative aux charges d'urbanisme correspond à ce qui était convenu. Pour le reste, il trouve que le projet est assez décevant, il s'attendait à mieux. Il avait été mis en appétit en entendant qu'un espace vert pouvait occuper le cœur de la parcelle. On aurait même pu imaginer la présence d'un plan d'eau. Certains estimaient que l'ancien projet était d'un urbanisme dépassé, mais celui-ci est pour lui d'un urbanisme déphasé.