

**Mme la présidente.**- C'est une très bonne proposition, M. Pinxteren. Le secrétaire de commission l'actera et nous en parlerons au président de la commission. Effectivement, nous avons traité nombre d'interpellations et de questions à ce sujet et tout le monde s'est impliqué, mais je serais incapable de dire quel est le projet final. Ce serait dommage de ne pas avoir une telle présentation, car elle nous permettrait de nous l'approprier.

**M. Rudi Vervoort, ministre-président.**- Il faut au préalable l'approbation du gouvernement, mais je ne pense pas que cela pose problème pour ce dossier, la présentation par la CRD ayant reçu un accueil très positif.

**Mme la présidente.**- Pour quand prévoyez-vous cette présentation ?

**M. Rudi Vervoort, ministre-président.**- Le gouvernement vise la fin du mois, mais le temps passe vite, surtout en mai... Une présentation devrait, en tout cas, pouvoir avoir lieu avant les vacances d'été.

- *L'incident est clos.*

[ 421 ]

#### QUESTION ORALE DE MME EVELYNE HUYTEBROECK

**À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES, DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,**

**concernant "le projet Besix sur le site de l'ancien Delhaize chaussée de Waterloo".**

**Mme la présidente.**- En l'absence de l'auteure, et avec l'accord du ministre-président, la question orale est lue par M. Arnaud Pinxteren.

La parole est à M. Pinxteren.

**M. Arnaud Pinxteren (Ecolo).**- En mai 2017, Mme Huytebroeck vous interpellait sur le devenir du site de l'ancien Delhaize chaussée de Waterloo. Vous aviez alors répondu que ce projet immobilier ne passerait pas en l'état, et que le promoteur devrait même repartir d'une page blanche. Il était question que le promoteur, d'une part, réduise sensiblement la volumétrie de son projet en intérieur d'îlot et, d'autre part, propose une composition de façade plus adaptée au caractère du quartier.

Il semble cependant que ces plans révisés ne partent absolument pas de la page blanche évoquée. Le projet initial, unanimement décrié à l'époque, n'a été, semble-t-il, que retouché à la marge. C'est en tout cas ce qui ressort de l'analyse du comité de quartier qui suit ce dossier de très près et qui s'inquiète de voir arriver sur ce site un projet totalement démesuré. Avez-vous pris connaissance de ce projet soi-disant modifié ?

Vous nous rassuriez également en précisant : "Il va de soi qu'au regard de l'ampleur des modifications qui devront être apportées au projet, ce dernier sera soumis à une nouvelle enquête publique et à l'avis de la commission de concertation". Quel est le calendrier de ce dossier ?

Il semble que la Région ait décidé d'exiger du promoteur que son rapport d'incidences pour ce site tienne compte des impacts liés au futur projet Washington-Hector Denis, et inversement. Cependant, les riverains souhaitent que l'on aille plus loin dans la prise en considération des changements qui touchent ces quartiers, et réclament une étude plus complète, tenant compte des huit à neuf projets immobiliers prévus ou déjà réalisés dans le quartier.

Quelle est votre position ? La Région se doit d'anticiper et d'être plus prudente quant aux incidences de cette multiplication de projets.

[425]

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Vervoort.

**M. Rudi Vervoort, ministre-président.**- La demande de permis d'urbanisme initiale introduite par Besix a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel unanime en commission de concertation le 19 avril 2017. Le collège d'Ixelles a émis ensuite un avis défavorable mais hors délai alors que la commune avait participé à l'avis favorable conditionnel.

Le dossier revu et adapté a été introduit le 11 janvier 2018. Il a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique du 9 au 23 avril, et passera en commission de concertation le mercredi 9 mai à 18h15. C'est même le huitième point inscrit à l'ordre du jour de la commission de concertation.

Le rapport d'incidences a été complété afin de mieux tenir compte des projets en cours de procédure et des permis délivrés aux alentours, sans pouvoir relever tous les avant-projets environnants, le rapport d'incidences devant se baser sur la situation existante de droit.

**Mme la présidente.**- Vous aviez d'ailleurs répondu à une question de M. Doulkeridis.

**M. Rudi Vervoort, ministre-président.**- Il fallait consolider les demandes, mais la législation est ce qu'elle est. M. Doulkeridis demandait de presque anticiper le futur dans le cadre du rapport d'incidences. Mais ce n'est pas possible. La législation n'a jamais intégré le fait qu'on anticipait des projets qui ne se feront peut-être pas.

**M. Arnaud Pinxteren (Ecolo).**- On ne peut anticiper la mesure de l'effet cumulatif des projets, c'est ce que vous voulez dire ?

**M. Rudi Vervoort, ministre-président.**- Oui, c'est cela. Même si on le voulait, c'est extrêmement compliqué à mettre en œuvre. Et cela créerait sans doute des possibilités de recours multiples.

À la suite des nombreuses réclamations déposées pendant l'enquête publique et à l'avis défavorable du collège d'Ixelles, le projet a été revu à la baisse - 74 appartements au lieu de 90 - et le volume des constructions en intérieur d'îlot a été réduit. La demande prévoit maintenant une venelle perpendiculaire à la chaussée, avec d'un côté, huit maisons unifamiliales et de l'autre côté, un immeuble à appartements dont le gabarit a été sérieusement diminué. Les commerces au rez-de-chaussée et les bureaux ont été quelque peu limités.

La commission de concertation qui se réunira à nouveau jugera si ces adaptations sont suffisantes au regard, notamment, de la prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) selon laquelle les

travaux améliorent prioritairement les qualités végétales et minérales de l'intérieur d'îlot et, si nécessaire, demandera de retravailler les façades principales dont celle donnant sur la chaussée de Waterloo.

[435]

En ce qui concerne l'appréciation de la volumétrie en intérieur d'îlot, il est à noter que le projet concerne la démolition d'un site existant couvrant la totalité de l'îlot, ainsi entièrement imperméabilisé. La demande ne part pas, dès lors, d'une feuille blanche, mais doit tenir compte d'une situation existante peu qualitative, certes destinée à une autre affectation.

La Région veillera à assurer un projet équilibré, autorisant une certaine densification, tout en veillant à contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et au respect des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant.

[437]

**Mme la présidente.**- La parole est à M. Pinxteren.

**M. Arnaud Pinxteren (Ecolo).**- Au nom de ma collègue, je pense qu'il serait intéressant, dans ce dossier comme dans d'autres à Forest notamment, de disposer d'un schéma plus global. Il est vrai qu'on ne peut pas mesurer les incidences cumulatives. C'est très compliqué techniquement et sans doute pas tout à fait autorisé d'un point de vue réglementaire. Cependant, dans la réforme du Code bruxellois d'aménagement du territoire (Cobat), il y avait précisément une volonté d'étudier les développements d'ensembles plus larges au-delà des zones particulières.

Je pense notamment aux fameux plans d'aménagement directeurs (PAD). Dans ce type de situation comme dans certains quartiers qui connaissent une densification forte ou des multiplications de projets immobiliers, il serait pertinent de suggérer aux autorités communales, puisque ce sont plutôt elles qui sont à la manœuvre, de prendre un an pour dresser un PAD et réfléchir à l'interaction entre les différents projets, à la complémentarité et aux équilibres à trouver, et aux incidences à identifier dans le cadre des différents projets.

Dans quelle mesure ne peut-on pas utiliser ce nouvel instrument qui présente un réel intérêt dans le cadre d'une perspective de planification plus globale, comme on l'a vu dans le cadre du Cobat ?

[443]

- *L'incident est clos.*

*(M. Ridouane Chahid, doyen d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)*

[447]

## **QUESTION ORALE DE MME JULIE DE GROOTE**

**À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DES POUVOIRS LOCAUX, DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, DES MONUMENTS ET SITES, DES AFFAIRES ÉTUDIANTES, DU TOURISME, DE LA FONCTION PUBLIQUE, DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE,**