

Question orale de M. Bruylant : Projet immobilier rue Geleystsbeek.

Souhaitant revenir sur le projet immobilier de la rue Geleystsbeek, **M. Bruylant** précise que le règlement régional d'urbanisme (RRU) fixe la profondeur maximale des constructions mitoyennes. Il rappelle quelques dispositions de ce règlement :

- ne pas dépasser $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, hors zones de recul ;
- si l'une des parcelles mitoyennes est bâtie, ne pas dépasser de plus de trois mètres la profondeur de la construction voisine ;
- si les deux parcelles mitoyennes sont bâties, ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde et ne pas dépasser de plus de trois mètres la moins profonde.

Dans ces deux cas, une profondeur plus importante est admise si un retrait latéral d'au moins trois mètres est respecté.

La zone de cours et jardins prévue dans le projet immobilier considéré doit comporter une surface perméable représentant au moins 50 % de la superficie totale.

Les intérieurs d'îlots sont des poumons de la ville qui contribuent à la qualité du cadre de vie grâce au calme et à la verdure. Ils permettent l'infiltration de l'eau dans le sol et participent à l'épuration de l'air. Leur préservation est indispensable, surtout dans un quartier où le risque d'inondation est très élevé.

Cependant, M. Bruylant considère que le projet immobilier du terrain sis à proximité du n° 3 de la rue Geleystsbeek ne répond pas aux critères du règlement régional d'urbanisme et constitue une infraction urbanistique.

L'ensemble immobilier prévu, composé de trois maisons unifamiliales, occupe la quasi-totalité du terrain et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ainsi qu'au maillage vert et bleu en urbanisant un couloir écologique à haute valeur biologique. Cet ensemble immobilier serait bâti en partie sur le lit actuel du ruisseau Geleystsbeek, exactement sur le trajet des eaux qui descendent de l'avenue de la Chênaie et qui, en cas d'inondation, s'engouffrent dans les fonds des jardins jusqu'aux façades arrières de la chaussée de Saint-Job. M. Bruylant atteste que ce terrain a subi des inondations en 2005, 2009, 2010 et deux fois en 2011.

Autrefois, la commune a autorisé le long de la chaussée de Saint-Job le lancement de constructions qui ne tenaient pas compte de la problématique du Geleystsbeek. Ce choix inopportun ayant entraîné des dégâts importants lors de fortes précipitations, la commune a dû procéder à des investissements coûteux afin de limiter les nuisances subies par les habitants des maisons concernées. De plus, le style et les dimensions de l'immeuble ne correspondent absolument pas à l'esprit campagnard de ce quartier qualifié de « petit Saint-Job ». En réalité, ce projet vise la rentabilité maximale pour la société d'investissement à l'origine de la demande, au détriment de la convivialité et de l'harmonie du quartier.

M. Bruylant invite le Collège à faire preuve de vigilance lors de la prochaine concertation afin de protéger l'intérieur d'îlot, d'intégrer le projet dans son environnement et de préserver les riverains actuels et futurs d'éventuelles nuisances.

M. l'Echevin Cools estime qu'il eût été préférable que M. Bruylant pose sa question orale lors de la prochaine séance du Conseil communal. En effet, il n'est pas possible actuellement de fournir une réponse étayée, étant donné que l'enquête publique, censée se dérouler du 22 janvier au 5 février, n'est pas terminée et que la commission de concertation se réunit le 21 février. Néanmoins, M. l'Echevin Cools a transmis les remarques de M. Bruylant au service de l'Urbanisme afin qu'elles soient examinées, au même titre que celles qui seront émises dans le cadre de l'enquête publique.

M. l'Echevin Cools précise également que depuis quelques années, il a tenu à indiquer sur des affiches qu'un dépôt d'un projet n'engage pas la responsabilité de l'administration communale. En effet, si un promoteur souhaite construire une tour de 30 étages, la commune ne peut l'empêcher d'introduire sa demande, même si elle est évidemment habilitée à émettre un avis défavorable. De plus, le fait que des projets n'aient pas donné lieu à des dérogations ne signifie pas pour autant qu'ils seront acceptés.

Toutefois, le Collège partage les préoccupations de M. Bruylant. À cet égard, les permis délivrés au cours de ces dernières années attestent le grand soin apporté par les services communaux à tout ce qui relève de la gestion hydraulique.