

## **PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

### **BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

#### **COMPTE RENDU INTÉGRAL DES INTERPELLATIONS ET DES QUESTIONS**

#### **INTEGRAAL VERSLAG VAN DE INTERPELLATIES EN DE VRAGEN**

#### **COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**

**CHARGÉE DE LA RÉNOVATION URBAINE, DE L'URBANISME, DE LA POLITIQUE FONCIÈRE,  
DU PATRIMOINE ET DU TOURISME**

#### **COMMISSIE VOOR DE TERRITORIALE ONTWIKKELING**

**BELAST MET DE STADSVERNIEUWING, DE STEDENBOUW, HET GRONDBELEID,  
HET ERFGOED EN HET TOERISME**

**RÉUNION DU LUNDI 15 MARS 2021**

**VERGADERING VAN MAANDAG 15 MAART 2021**

#### **COMPTE RENDU PROVISOIRE**

Non encore approuvé par les orateurs.  
Ne pas citer sans mentionner la source.

#### **VOORLOPIG VERSLAG**

Nog niet goedgekeurd door de sprekers.  
Niet citeren zonder de bron te vermelden.

**Présidence : Mme Isabelle Emmery, présidente.**

[105]

**DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME ISABELLE PAUTHIER**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le projet immobilier sur le site de l'ambassade de Chine".**

[107]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- J'ai déposé une première version de ma question le 1er février. Malheureusement, nous avons appris la semaine dernière que le permis avait été délivré. Je vais néanmoins poser les questions qui s'imposent.

La note explicative du projet minimise son impact. En réalité, l'immeuble projeté présente un gabarit équivalant à plus du double de celui des villas environnantes, sur une profondeur de 66 mètres dans l'intérieur de l'îlot et au sein d'un vaste complexe fermé qui traverse tout l'îlot.

La note explicative ne justifie que deux dérogations parmi la dizaine que présente ce projet, qui contrevient en effet à de nombreuses prescriptions et dérogations du plan régional d'affectation du sol (PRAS). Un addendum à la note explicative justifie deux dérogations supplémentaires, deux détails.

Or, il est loisible aux riverains, associations ou communes de contester chaque dérogation. C'est l'objet même des enquêtes publiques que de permettre le débat sur les demandes de dérogations. En l'espèce, la commission de concertation a considéré que les dérogations n'étaient pour la plupart pas acceptables, car non conformes au bon aménagement des lieux, principalement parce que "le nouvel immeuble est nettement plus profond que les habitations des parcelles voisines" et parce que le gabarit de la nouvelle construction est deux à trois fois plus haut que les habitations aux alentours.

Le 30 octobre dernier, en réponse à une interpellation, vous avez déclaré que "sur le fond, il n'y a pas de contradiction à ce que des logements multiples soient développés en lieu et place de villas unifamiliales." Je décèle pourtant un problème urbanistique et juridique délicat, dans cette assertion. En effet, le principe d'aménagement, à savoir une ou deux villas par terrain, qui est respecté de longue date dans ce quartier suburbain et lui confère son caractère, a été formalisé dans des actes authentiques au titre de servitude.

Il ne peut être ignoré que cette condition spécifique reflète indiscutablement le bon aménagement des lieux. En décider autrement, notamment en autorisant la construction d'immeubles à

---

appartements, implique une erreur manifeste d'appréciation que rien ne justifie et qui est inadmissible au regard de la jurisprudence du Conseil d'État en la matière.

[111]

Un avis favorable a été remis par urban.brussels et Bruxelles Environnement sous certaines conditions, dont celles de revoir l'emprise du bâtiment au sol et son gabarit, de préserver les arbres sains, à l'exception de ceux dans la zone à bâtir, et de replanter le même nombre d'arbres que ceux à abattre.

Ce permis a donc déjà été délivré, mais je pense que mes questions restent d'actualité.

Le fait que la note explicative du projet ne justifie que deux demandes de dérogation sur dix a-t-il été relevé par urban.brussels ?

Pourquoi l'addendum à cette note est-il si limité, ne justifiant que deux autres dérogations, de portée tout à fait dérisoire par rapport à l'impact de ce projet ?

Certes, les taux d'imperméabilisation et d'emprise au sol sont faibles, peut-être parce qu'ils sont calculés non pas à l'échelle de la parcelle du projet (le numéro 14), mais à l'échelle des deux parcelles agglomérées (numéros 14 et 16), le numéro 16 étant seulement en cours d'acquisition au moment du dépôt de la demande ?

Qu'est-ce qui empêcherait l'ambassade de la République populaire de Chine de déposer ultérieurement une nouvelle demande de permis pour la parcelle numéro 16, sachant que les relations entre la Belgique et la Chine ne cessent de s'intensifier, comme l'explique la note explicative jointe au projet ?

La construction en intérieur d'îlot pose des difficultés de cohabitation et de menace pour la biodiversité. Que disent les études d'ombrage relativement à la parcelle voisine ? Quel est l'impact du projet sur la biodiversité ?

Les riverains craignent, d'autre part, que la voirie de service ne serve malgré tout à des allers et venues du côté de l'avenue Bois du Dimanche. Un accès de ce côté est-il prévu ?

Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) montre que le site de l'ambassade ne dispose pas de permis d'environnement, en particulier pour ses 34 places de parking existantes. Des démarches ont-elles été entreprises pour y remédier ? Ne serait-il pas temps de passer en revue la conformité urbanistique de l'ensemble des sites diplomatiques ?

Y a-t-il une jurisprudence dérogatoire face aux demandes des ambassades et représentations ? Comme il y a une valise diplomatique, existe-t-il un urbanisme diplomatique qui mènerait les autorités à fermer les yeux sur les demandes des ambassades étrangères ? On pourrait le croire, quand on se réfère par exemple à la privatisation, par l'ambassade des États-Unis, de la rue Zinner et à son aménagement très frustrant pour les cyclistes.

[113]

Par acquit de conscience, j'ai vérifié le guide du protocole des immunités et privilèges du Royaume de Belgique, qui vise à accueillir de manière transparente et courtoise les ressortissants étrangers en poste en Belgique. Il ne comporte pas de chapitre consacré à l'urbanisme et mentionne explicitement que "l'adresse d'un chargé d'affaires ne rentre pas dans la catégorie des bâtiments officiels, ni les logements d'autres membres du personnel de la mission diplomatique". Il ne saurait donc y avoir de dérogation sur cette base.

[115]

**Mme Delphine Chabbert (PS).**- Comme Mme Pauthier, mon groupe s'interroge : la Région n'a pas suivi l'avis catégoriquement négatif qui avait été énoncé par la commission de concertation.

Cette autorisation nous surprend d'autant plus que vous aviez refusé de vous exprimer pendant l'enquête publique. Je rejoins le questionnement de fond de ma collègue sur l'existence d'un "urbanisme diplomatique" : les nombreux accords que nous avons avec ce grand pays qu'est la Chine - et qui vont en s'intensifiant - auraient-ils une influence sur votre décision ?

[117]

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- Mme Pauthier, vous êtes revenue sur les détails techniques du permis d'urbanisme, ainsi que sur son mode de délivrance. Par l'intermédiaire de mon collègue M. de Patoul, le groupe DéFI avait déjà posé des questions sur ce sujet, et je vous confirme que nous ne sommes pas d'accord sur cette décision d'octroi de permis d'urbanisme. En effet, ce projet est très critiquable sur le plan urbanistique, car il ne respecte ni les règles en vigueur, ni le caractère vert et résidentiel du quartier.

Par ailleurs, vous n'avez jamais répondu à une question très simple : un particulier portant un même type de projet aurait-il obtenu ces dérogations ? Une réflexion est-elle en cours pour éviter à l'avenir les processus de spéculation dans ces îlots, compte tenu du caractère jurisprudentiel de cette délivrance de permis d'urbanisme ? La saga n'est sans doute pas terminée puisque la commune de Woluwe-Saint-Pierre a décidé de former un recours contre ce permis.

M. le secrétaire d'État, il est compréhensible que la délivrance de ce permis d'urbanisme engendre un sentiment d'injustice profond chez les riverains. Ce genre de décision ne fait qu'élargir le fossé entre le citoyen et le monde politique. Eu égard à la décision prise, vous avez malheureusement une part de responsabilité dans ce dossier. J'attends donc des réponses à mes questions.

[119]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Het valt meteen op dat elke politieke fractie zich zeer negatief uitlaat over de beslissing. Daarom moeten we ons afvragen wat er precies is gebeurd. Ik citeer George Orwell: "All animals are equal, but some animals are more equal than others".

Hoe kan het dat er uiteindelijk toch een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, terwijl elke stap in de vergunningsprocedure, waarbij de regels strikt vastliggen, ongunstig werd beoordeeld? Dat roept vragen op over de rechtszekerheid van iedere Brusselaar in dit dossier en bij uitbreiding in andere dossiers, want het is niet de eerste keer dat er een schijn van partijdigheid is bij het afleveren

van een vergunning.

Hoe verklaart u dat een ambassade zulke grote uitzonderingen krijgt zonder afdoende motivering? Hebt u de voorbije weken of maanden gesprekken gevoerd met de Chinese ambassadeur of medewerkers van de ambassade? Hoe is het dossier tot stand gekomen?

[121]

**M. Christophe De Beukelaer (cdH).**- Riverains, commune, députés, ce projet nous mobilise tous depuis de nombreux mois déjà. Nous vous avons interrogé à ce sujet à de multiples reprises, mais vous n'avez jamais répondu, vous retranchant derrière la procédure en cours.

Vu l'ampleur du dossier, il est pourtant évident, depuis le début, qu'une position claire de la Région bruxelloise était indispensable. D'autant plus que ce projet est à l'opposé de notre conception de l'urbanisme en Région bruxelloise, qu'il menace la riche biodiversité du terrain et est en dysharmonie complète avec le reste du quartier, essentiellement composé de maisons unifamiliales. Enfin, il est contraire à notre conception du vivre ensemble à Bruxelles, point élémentaire dans ce dossier, selon moi.

La diversité fait la richesse de Bruxelles à partir du moment où les communautés ne se replient pas sur elles-mêmes. C'est pourtant clairement l'objectif de l'ambassade de Chine, qui cherche à rapatrier tout le monde dans sa forteresse. Jusqu'à ce jour, ce projet n'avait pas semblé vous émouvoir plus que de raison, et arriva ce qui devait arriver : vous avez délivré le permis. Aujourd'hui, certains partis de la majorité, à savoir Ecolo et le Parti socialiste, montent au créneau alors que le permis est délivré. Il est assez amusant de les voir pleurer sur le lait renversé.

Pour sa part, Benoit Cerexhe, bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre, a directement réagi à la délivrance du permis et annoncé un recours administratif contre la Région bruxelloise, recours avalué lors de la dernière réunion du collège.

Quel gâchis, quel temps perdu ! Une question fondamentale subsiste toutefois : vu l'opposition exprimée par l'ensemble des partis, dont ceux la majorité, pourquoi ce projet a-t-il obtenu autant de dérogations ? Nous savons pertinemment qu'elles n'auraient été accordées à aucun autre porteur de projet. Pourquoi avoir instruit ce dossier pour finalement donner raison au vendeur ?

Les 26 pages du permis d'urbanisme, disponible sur le site de la commune, indiquent que les futurs logements collectifs seront bénéfiques aux Bruxellois. L'idée était présentée de la manière suivante : les diplomates allaient libérer des logements pour les Bruxellois. Cette logique est toutefois un peu tirée par les cheveux. Toutes les parcelles appartenant à l'ambassade sont utilisées pour diminuer l'incidence de l'immeuble au sol. On utilise des permis de lotir pour une des parcelles afin de justifier ce qui sera fait. On fait ici un mélange entre les numéros 16 et 14 de l'avenue.

Ce n'est pas sérieux. Les citoyens ont le droit d'exiger que la transparence soit faite sur le processus qui a entouré ce dossier.

[123]

Je pose à nouveau la même question : quels contacts avez-vous eus avec les autorités chinoises à propos de ce dossier ? Par ailleurs, quels contacts la ministre fédérale des affaires étrangères a-t-elle eus à cet égard ? Je ne peux imaginer qu'il n'y ait pas de contacts entre autorités au plus haut niveau dans le cadre d'un dossier d'une telle ampleur.

Les riverains qui se mobilisent de manière exemplaire depuis des mois ont le droit de savoir exactement comment ce genre de dossier est instruit.

[125]

**Mme Alexia Bertrand (MR).**- Si je rejoins la position de mon collègue Christophe De Beukelaer sur le fond, je ne partage pas son point de vue sur les interventions des députés de la majorité. Tous les partis, qu'ils siègent au niveau régional ou communal, s'accordent dans ce débat, qui dépasse le clivage traditionnel entre majorité et opposition.

Je ressens une forme d'impuissance et d'injustice, car nous avons beau vous interpellé et relever une forme d'arbitraire dans ce dossier, nous n'avons reçu aucune réponse jusqu'à présent. Ce silence pose la question du rôle du parlement en démocratie, d'autant plus quand tous les partis - dont DÉFI, le PS, Ecolo, le cdH et la N-VA - abondent dans le même sens ! Quel est le rôle du contrôle parlementaire si le parlement n'est jamais entendu ?

Le cas évoqué est relativement clair. Il s'agit de la construction de 21 appartements de fonction, dans un immeuble de 66,2 m de long, avec une emprise au sol de 777 m<sup>2</sup>. Pour toutes les personnes qui connaissent cette rue, le projet est une aberration et c'est pour cette raison que la commune a rendu un avis très défavorable dans ce dossier. Celui-ci a d'ailleurs fait l'objet de 173 lettres de réclamations, de 1.840 signatures dans une pétition ; des comités de riverains et de quartier s'y sont vivement opposés étant donné son inadéquation complète avec le paysage.

Les nouveaux plans introduits par le demandeur en décembre dernier n'ont finalement été modifiés que très légèrement par rapport au projet initial. Ces modifications auraient suffi à urban.brussels pour conclure à la bonne foi du demandeur et lui octroyer le permis, en interprétant systématiquement la réglementation pour que celle-ci coïncide au maximum avec ses attentes.

Parmi ses justifications ubuesques, urban.brussels estime que le projet répond à un besoin d'équipements collectifs, qu'il contribue à libérer du logement dans le quartier au profit de nouveaux riverains et que la parcelle 14 ne se prêterait pas à la construction de maisons familiales. J'en passe, tellement c'est gros !

Un permis a été délivré, avec des dérogations sur pas moins de onze points. Nous percevons clairement que les règles urbanistiques sont soumises à un régime différent selon l'interlocuteur ou le demandeur. C'est ce dernier point qui révolte le plus le citoyen.

[127]

C'est d'autant plus étonnant que la page 4 du document relatif au permis d'urbanisme indique que le même demandeur avait introduit une demande de permis d'urbanisme en 2013 pour la création d'un poste de garde ; ce dernier a d'ailleurs été créé alors que la demande avait été classée sans suite.

---

Cette régularisation, qui ne figure même pas dans la demande qui nous occupe, remet à tout le moins en cause la volonté du demandeur de se conformer aux règles urbanistiques de notre Région.

Comment expliquez-vous, M. le secrétaire d'État, à la suite de l'introduction par le demandeur de plans modificatifs, qu'il n'y ait aucune nouvelle instruction telle que l'ouverture d'une enquête publique ? Pourquoi cela n'a-t-il pas été exigé ?

Quelles sont les justifications infondées qui ont été émises par urban.brussels pour justifier les dérogations ? De quelle manière l'avis de la commission de concertation a-t-il été pris en compte ? De nouvelles conditions ont-elles été attachées à l'octroi du permis ?

À votre avis, et connaissant les conclusions de l'enquête publique, les prescriptions du plan régional de développement durable (PRDD), du règlement régional d'urbanisme (RRU) et du droit civil ont-elles été suffisamment respectées ?

Enfin, je m'interroge sur le respect qui sera accordé à l'étape essentielle de l'enquête publique et de la prise en compte des différents avis. Pourriez-vous nous rassurer sur ce point ?

[129]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.** - Je dois d'abord vous confirmer que le permis d'urbanisme a bien été délivré le 3 mars dernier par le fonctionnaire délégué. Ce n'est donc pas moi qui délivre les permis. Pour autant, je ne me retrancherai pas derrière le fonctionnaire : j'étais au courant, puisque je porte la double casquette des relations internationales et de l'urbanisme.

Le fonctionnaire délégué s'appuie sur l'avis favorable, sous conditions, de la direction de l'urbanisme et de Bruxelles Environnement, émis lors de la commission de concertation du 22 octobre 2020.

L'ambassade a introduit un projet modifié afin de répondre aux conditions émises par la commission de concertation. J'ai demandé que le permis vous soit transmis aujourd'hui - je pense que vous l'avez lu, M. De Beukelaer - afin que vous puissiez prendre connaissance de l'analyse qui a conditionné la réponse.

Permettez-moi de répondre à vos interrogations. Tout d'abord, il n'y a pas d'"urbanisme diplomatique" ou d'"urbanisme d'ambassade" : chaque demande est traitée d'une même façon. Le permis aurait été également délivré s'il s'était agi d'un particulier répondant aux mêmes conditions, et nous ne faisons pas d'exception pour les ambassades.

Nous généralisons d'ailleurs les réunions de projet à Bruxelles. Cela signifie que l'administration a instruit le dossier, comme c'est le cas pour des centaines d'autres, en respectant les délais et les procédures, en écoutant les riverains et leurs remarques, et en imposant des conditions à une densification mesurée.

[131]

Vous m'interrogez sur les contacts que j'ai pris avec les différentes parties. Au début de la

---

législature, l'ambassadeur m'a parlé de ce dossier. C'était logique puisque nous préparions la mission économique. Il s'agit d'ailleurs d'un dossier hérité de la législature précédente.

Le comité des riverains est également venu à ma rencontre. J'ai aussi évoqué ce dossier avec la commune. J'ai en fait parlé de ce dossier avec tout le monde, dont vous, et les remarques qui m'ont été faites ont systématiquement été transmises à l'administration pour être analysées et prises en considération dans la décision du fonctionnaire délégué.

J'ai parlé de densification mesurée. Dans notre déclaration de politique régionale (DPR) figure le projet de densifier la ville de manière mesurée, et pas seulement en première couronne.

Dans ce genre de dossier, le rapport plancher/sol est une donnée très importante. À la suite des conditions énoncées par la Région en commission de concertation, le demandeur a adapté ses plans. En conséquence, le rapport plancher/sol est passé de 0,44 à 0,4, et le taux d'emprise est passé de 0,23 à 0,2.

Il s'agit donc d'une densification tout à fait raisonnée du bâti qui prend en considération l'ensemble de la propriété de l'ambassade de Chine, qui s'étend presque sur la totalité de l'îlot. En effet, le rapport plancher/sol est de 0,4 alors que le PRDD préconise un rapport plancher/sol de 0,5 pour l'avenue Bois du Dimanche. La densité a donc été estimée acceptable par l'administration, et je ne l'ai pas contredite.

[135]

Pour rappel, dans des quartiers où le bâti est fermé, le rapport plancher/sol est supérieur à 1, parfois 3, voire 5 ou 8 en pleine ville. Dans les villes américaines, il peut même atteindre 10, voire 16 dans les quartiers d'affaires. Ici, nous sommes bien loin de cela, avec un rapport plancher/sol de 0,4.

Il n'y a donc pas de privilège pour le projet de cette ambassade, d'autant plus que les remarques formulées lors de l'enquête publique ont permis d'adapter le projet et de limiter les nuisances pour les riverains, notamment en modifiant l'issue de secours du côté de l'avenue Bois du Dimanche, que les riverains craignaient de voir transformée en sortie principale des véhicules.

Le projet prévoit vingt appartements à destination de diplomates, en conséquence de quoi vingt appartements se libéreront ailleurs dans la ville.

Le deuxième point important à souligner est que des dérogations sont octroyées dans la majorité des dossiers d'urbanisme à Bruxelles, et pas uniquement dans ce dossier-ci. C'est de cette manière que l'administration de l'urbanisme travaille.

Des contacts ont été pris avec tout le monde dans ce dossier, ce qui est normal. Lors des contacts avec l'ambassade de Chine, le message était toujours très clair : son projet devait répondre aux normes urbanistiques de Bruxelles, moyennant des adaptations.

Ensuite, la note explicative du projet modifié ne justifie pas uniquement deux dérogations, mais l'ensemble des dérogations sollicitées auprès du fonctionnaire délégué. Il est à noter que celle-ci les

mentionne en partie puis transcrit des adaptations du projet afin de diminuer ces dérogations qui ont, en outre, été mentionnées par le fonctionnaire délégué dans l'avis de la commission de concertation.

Sur le taux d'imperméabilisation et le projet de l'ambassade concernant le numéro 16, la superficie imperméable est précisée en fonction de toutes les parcelles appartenant à l'ambassade de Chine, celles-ci relevant du même propriétaire et y intégrant le projet par des cheminements, la suppression d'emplacements de parking extérieurs, une voie d'accès pour le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu), etc.

Dans la demande actuelle, le projet de l'ambassade de Chine concernant le numéro 16 de l'avenue Bois du Dimanche vise à maintenir une habitation unifamiliale telle qu'existante.

[137]

Quant aux études d'ombrage relatives à la parcelle voisine, elles montrent que l'ombrage est limité et est surtout porté par les nombreux arbres actuels. Par ailleurs, le bâtiment projeté a été déplacé et est maintenant plus éloigné de la parcelle située au n° 12 de l'avenue Bois du Dimanche. L'ombrage est assez similaire à l'ombrage porté actuellement par les différentes bâtisses du quartier.

S'agissant des conséquences sur la biodiversité, 32 arbres seront abattus, dont quelques-uns ont été diagnostiqués malades ou déperissants. En contrepartie, il est prévu de replanter 41 arbres à haute tige ; cette action aura pour effet d'améliorer l'intérieur de l'îlot à l'avenir, en permettant le développement de la faune dans et autour de ces arbres. La noue paysagère participe également au développement de la faune et de la flore. Je rappelle que Bruxelles Environnement a donné un avis positif en la matière.

J'en viens à la question relative à la voirie de service. L'accès des pompiers à l'avenue Bois du Dimanche a été modifié. Comme précisé sur les plans, cet accès sera réservé uniquement au Siamu et aux évacuations d'urgence du site. L'accès sécurisé de l'ambassade se situant sur l'avenue de Tervuren, il est clair que c'est par celui-ci que se feront les allées et venues des habitants.

Concernant le RIE et les 34 places de parking existantes, les places de parking extérieures actuelles sur le site de l'ambassade, en intérieur d'îlot, sont toutes supprimées dans le plan modifié, et ce au profit d'emplacements à vélos. Le revêtement imperméable qui y était disposé est également modifié au profit d'un revêtement perméable en dalles de gazon, qui améliore les qualités de gestion de l'eau de la parcelle.

L'analyse des permis d'environnement des ambassades est du ressort de Bruxelles Environnement et du ministre compétent, mon collègue Alain Maron.

Le fonctionnaire délégué a délivré le permis. Il y a un an déjà, le bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre m'avait informé de sa volonté d'introduire un recours. En outre, il n'y a pas de procédure exceptionnelle du fait que la demande émane de la Chine. Certes, il y a des relations diplomatiques entre la Belgique et cette dernière, mais cela n'influe en rien sur le traitement de ce dossier, qui est instruit comme tous les autres dossiers.

[139]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Nous verrons comment l'acte administratif - le permis délivré - résistera aux analyses des avocats des parties demanderesse, qui ne manqueront pas d'introduire un recours dans ce dossier.

Nous vivons effectivement dans un système urbanistique fait de dérogations. Il est loisible d'accorder des dérogations, mais aussi de débattre de ces dernières, de leur portée et de la manière dont elles sont motivées par l'autorité délivrante. Au cœur de ce dossier figure un problème qui se reproduira probablement souvent dans un contexte de densification, car il est particulièrement difficile pour des riverains d'un quartier de villas de voir arriver, sans autre forme de concertation, des projets d'immeubles collectifs qui sont, forcément, plus massifs.

[141]

**Mme Delphine Chabbert (PS).**- Nous allons suivre avec beaucoup d'attention le recours qui sera sans doute formé par la commune, et nous en reparlerons le moment venu.

Je pense que les questions liées à la densification seront abordées lors d'autres discussions car elles ne concernent pas seulement les première et seconde couronnes.

[143]

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- Nous allons attendre les résultats du recours introduit par la commune.

La difficulté réside dans le fait que le territoire serait désormais considéré comme chinois, ce qui vous priverait de tout accès et de tout pouvoir de contrôle, en tant que service d'urbanisme régional. Ce serait dommage.

[145]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Ik blijf met vragen zitten. Bijna alle fracties hebben zeer kritische bedenkingen gemaakt, en toch krijgt het project uiteindelijk een vergunning. Mij is het een raadsel hoe een dergelijk dossier kan worden vergund. We zijn weer aanbeland bij het eeuwige spelletje: de gemeente en het gewest spannen procedures tegen elkaar aan en er ontspringen zich eindeloze discussies waarbij heel wat buurtbewoners zich onbegrepen voelen en het gevoel van rechtszekerheid ver te zoeken is. In een modern Brussel zou rechtszekerheid net een basisprincipe moeten zijn.

Dit is overigens lang niet het enige dossier waarbij wij ons ernstige vragen stellen. Ook in het verleden kon in talrijke dossiers zwart op wit vastgesteld worden dat de procedures niet gevolgd werden of dat adviezen of noodzakelijke documenten ontbraken in het dossier. Dat zijn evenwel vijgen na Pasen: ondertussen gaat de bouw van start en wordt er toch altijd weer een achterpoortje gevonden om het project vergund te krijgen.

Die werkwijze is typisch voor dit gewest. Mijnheer de staatssecretaris, u had beloofd dat u daarmee komaf zou maken, maar voorlopig is daar niets van te merken.

[147]

**M. Christophe De Beukelaer (cdH).**- M. le secrétaire d'État, vous semblez insinuer que je dispose d'informations privilégiées, que j'aurais pu consulter le permis car le bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre est membre du cdH, mais le document a été rendu public.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- J'ai compris que le permis a été publié, alors que ce n'est apparemment pas systématiquement le cas. Je voulais seulement m'assurer que tous les membres de la commission puissent le recevoir aujourd'hui. Ce n'est pas un reproche.

**M. Christophe De Beukelaer (cdH).**- Fort bien. Contrairement aux propos tenus par certains membres de cette commission, la prise de position dans ce genre de dossier important est bien politique, et heureusement d'ailleurs. Certaines impulsions peuvent être données par la législation en vigueur, mais aussi au travers de l'interprétation et de l'utilisation de ces dérogations. C'est de cette manière que fonctionne l'urbanisme à Bruxelles.

Dans ce dossier, les différences de vues politiques entre partis existent bien. Je ne partage pas la manière de voir les choses de l'ambassade de Chine, qui consiste à rassembler tous ses ressortissants en un seul endroit. Ce n'est pas l'image que j'ai du vivre ensemble à Bruxelles. Je ne partage pas non plus la vision de la densification, comparée aux chiffres d'autres villes, même s'ils sont très intéressants. Nous pouvons encore avoir, à Bruxelles, notre vision de la façon dont nous voulons vivre et conserver une certaine classe moyenne dans les quartiers.

Ces différences politiques doivent pouvoir s'exprimer. Certains partis de la majorité disent qu'ils vont appuyer le recours, mais nous, nous vous demandons d'agir. Nous vous demandons de peser de tout votre poids politique dans ce dossier pour empêcher ce projet démesuré de l'ambassade de Chine.

[153]

**Mme Alexia Bertrand (MR).**- Vos arguments ne sont pas convaincants. Vous parlez d'une densification raisonnée. D'abord, vous figez la propriété, comme si la situation n'allait jamais plus changer, et donc sans tenir compte d'une éventuelle revente, un jour. Cela n'a dès lors aucun sens de tenir compte de l'ensemble. Ensuite, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas être comparé avec les îlots les plus denses de Bruxelles, mais avec les îlots adjacents. Vos chiffres n'ont aucun sens.

L'ambassade de Chine va-t-elle démarrer la construction avant l'aboutissement des recours ? Je vous le dis solennellement, et à l'ambassade de Chine qui, j'en suis sûre, nous écoute aujourd'hui : voilà le véritable test de notre système légal.

**Mme la présidente.**- C'est vrai que, comme notre réunion est diffusée sur YouTube, même les diplomates de l'ambassade de Chine peuvent nous entendre.

- *L'incident est clos.*

[159]

## **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME VIVIANE TEITELBAUM**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "la demande d'ouverture de la procédure de classement de la partie non classée de la villa Dewin à Forest et la nouvelle demande de permis d'urbanisme".**

## **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME ISABELLE PAUTHIER**

**concernant "la nouvelle enquête publique concernant l'avenir des jardins de la villa Dewin".**

[163]

## **TOEGEVOEGDE VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW SOETKIN HOESSEN**

**betreffende "de bescherming van de tuin van de Villa Dewin".**

[165]

**Mme Viviane Teitelbaum (MR).**- Il y a un peu plus de quatre ans, en juin 2016, nous étions soulagés d'apprendre la décision de classement de l'hôtel Danckaert, la villa Art déco de l'architecte Jean-Baptiste Dewin, ainsi que d'une partie de son jardin, aux n° 29-33 de la rue Meyerbeer, à Forest.

Malheureusement, la totalité du jardin n'a pas été classée, ce que nous regrettons déjà à l'époque. Les arguments repris par le gouvernement pour justifier le classement partiel du terrain étaient les suivants : "La séparation des deux parcelles au cours de son histoire a perturbé la lisibilité du jardin dans son entièreté et cette partie du jardin, aujourd'hui isolée, fonctionne de manière autonome. Des plantations récentes ont renforcé ce caractère "indépendant" de cette partie du jardin, qui revêt dès lors un intérêt moindre dans sa relation avec la villa remarquable. Il n'en reste pas moins un élément paysager particulier dans ce quartier, avec ses grands arbres surplombant le mur de clôture de briques et se situant à proximité immédiate de la villa classée, raison pour laquelle ils ont été repris dans la zone de protection de celle-ci."

Depuis lors, je suis déjà intervenue à plusieurs reprises au nom de mon groupe pour rappeler l'importance patrimoniale de ce site, par ailleurs très convoité par les promoteurs immobiliers. La dernière intervention en date se situe en 2019, lorsque le comité de quartier avait introduit une demande d'extension du classement pour la partie non classée du jardin sur la base de faits nouveaux. Cette demande avait ensuite été reprise par la commune de Forest, en mars 2019.

Premier élément - et non des moindres - justifiant cette demande, le tracé initial du jardin aurait été conçu en tenant compte du nombre d'or - et plus précisément du rectangle d'or - élaboré sur la base des suites de Fibonacci. Les riverains attestent d'ailleurs qu'au vu de la composition mathématique

---

peu commune de cet ensemble et de l'aménagement particulier de la plus longue diagonale vue depuis la maison, il ne serait pas à exclure que l'architecte de ce jardin soit également Dewin lui-même. Celui-ci aurait ainsi réalisé une "œuvre d'art totale" comprenant la villa et les jardins.

[167]

Ensuite, contrairement à ce qu'affirme l'arrêté de classement, des photographies du lieu, prises au fil des ans, attestent que la parcelle d'origine a été scindée physiquement dans le courant des années 1980 par une palissade séparant les parties est et ouest du jardin, et rendant leur perception et leur fonctionnement autonomes. La palissade réversible n'a été construite qu'entre 1996 et 2004. En outre, cette dernière suit bien le tracé du chemin inaltéré depuis 1930 et non le tracé délimité par le classement de la Région.

Malgré plusieurs rappels, le gouvernement de la Région bruxelloise a omis de répondre à la demande de la commune de Forest d'inscrire la partie non classée du jardin d'origine sur la liste de sauvegarde. Or, comme je l'ai rappelé, des promoteurs immobiliers convoitent ce site.

En 2016 et 2019, la commission de concertation de Forest a refusé à l'unanimité la demande de permis introduite par la société Immograda. Aujourd'hui, cette dernière renouvelle, pour la troisième fois, sa demande d'obtenir un permis d'urbanisme pour des constructions dans la partie non classée du jardin d'origine de la villa Dewin, à hauteur du 35 de la rue Meyerbeer et de la rue de la Mutualité.

Ce projet, légèrement modifié, prévoit la construction de 30 appartements et de 33 emplacements de parking en sous-sol, répartis en deux immeubles. Il entraînerait ainsi la démolition de la maison adjacente et l'abattage de 21 arbres à haute tige, et par conséquent la destruction du jardin centenaire de la villa Dewin.

Par ailleurs, les raisons essentielles des précédents refus de permis demeurent. En sollicitant encore des dérogations importantes aux règlements urbanistiques, notamment en hauteur, avec un gabarit hors d'échelle de six niveaux en mitoyenneté directe avec la villa Dewin et un mur aveugle de plus de neuf mètres, ce nouveau projet, s'il était exécuté, altérerait le site classé et condamnerait un patrimoine arboré irremplaçable.

Le gouvernement bruxellois examine-t-il un projet de révision du classement de la villa Dewin ? Qu'en est-il de la demande de classement ? Quel est l'état d'avancement du dossier ? Quelles sont les raisons qui expliquent que deux ans après son dépôt, et en dépit de plusieurs rappels, cette demande de classement demeure sans réponse ? Pourquoi la demande de permis d'urbanisme a-t-elle suivi son cours alors que la question patrimoniale, déposée par la commune de Forest, n'a toujours pas été traitée et qu'un recours à ce sujet est pendant devant le Conseil d'État ?

[169]

Pourquoi la concertation avant dépôt du permis, promise aux riveraines et riverains, n'a-t-elle pas eu lieu ?

J'aimerais enfin conclure en vous assurant que je suis bien consciente du problème de logement que

connaît notre Région, mais nous ne pouvons pas pour autant accepter de construire sans tenir compte des règlements d'urbanisme en vigueur, du patrimoine arboré et du patrimoine architectural. Ce dernier ne représente que 1 % du bâti bruxellois et doit être protégé et restauré, plutôt que démoli ou laissé à l'abandon.

Nous devons, en tant que décideuses et décideurs politiques, faire le juste choix pour l'avenir de notre territoire. Celui-ci passe aussi par la préservation de son caractère vert et de son histoire, qui compte des joyaux comme la villa Dewin et ses jardins.

Nous nous trouvons ici devant un magnifique témoin de l'histoire de notre Région et du travail d'un grand architecte bruxellois. Nous estimons qu'il est indispensable de le protéger.

[171]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- J'ai déjà eu l'occasion de vous interroger au sein de cette commission sur l'avenir du site de la villa Dewin à Forest. Après de nombreuses péripéties, le projet est une nouvelle fois mis à l'enquête publique, les deux dernières demandes ayant reçu un avis défavorable de la commission de concertation, le 14 novembre 2017 et le 26 mars 2019.

En conséquence, le demandeur - l'entreprise Immograda - a introduit des plans modifiés d'initiative, conformément au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), en diminuant le nombre de logements, de parkings et d'arbres abattus. À la suite de ces modifications, la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) constate que le projet se serait amélioré sur le plan immobilier, tant au niveau des implantations que des écritures architecturales des façades et de l'intégration à l'environnement du quartier.

Par ailleurs, la CRMS rend un avis favorable assorti de conditions pour le projet du jardin, mais elle insiste sur la nécessaire mutualisation du lieu et formule le souhait d'une future affectation publique de l'hôtel Danckaert, permettant de pérenniser et de valoriser l'ensemble de jardin. Elle considère cependant que le gabarit du nouvel immeuble, mitoyen à la villa Danckaert, demeure hors d'échelle et très écrasant pour le bien classé et qu'il devrait être résolument revu à la baisse.

En outre, elle recommande de réduire de deux niveaux au moins les deux travées mitoyennes au bien classé et de maintenir un gabarit plus élevé sur l'angle. Elle recommande également de renoncer aux jardins privés et d'organiser les logements ou les affectations des rez-de-chaussée de manière à ne pas introduire de jardins privés dans un parc. Elle s'oppose à toute forme de clôture entre les deux parties du jardin afin de maintenir une fluidité de lecture spatiale du jardin comme d'un ensemble, conformément aux leçons de l'étude historique mentionnée par Mme Teitelbaum.

La CRMS fait donc une énorme concession en acceptant le principe de construction sur cette parcelle, concession qui décevra les riverains mobilisés depuis des années et qui achèvera de rendre la villa Danckaert difficile à vendre dans un contexte de travaux, puis de mitoyenneté.

[173]

Rappelons que la commune de Saint-Gilles a jadis acheté la maison et l'atelier de Victor Horta, ainsi que l'hôtel Hannon. Plus récemment, Schaerbeek a acquis la maison Autrique. Ces lieux ont

démontré aujourd'hui leur fort pouvoir d'attraction culturel et touristique. La Région dispose-t-elle d'une quelconque politique d'acquisition des biens patrimoniaux d'exception, afin d'assurer leur pérennité, mais aussi leur ouverture au public et l'implantation d'équipements de quartier ?

Comment la Région a-t-elle répondu à la demande d'inscription des jardins de la villa Dewin sur la liste de sauvegarde, effectuée il y a maintenant deux ans, en mars 2019, par la commune de Forest ? Qu'est-ce qui explique une telle lenteur ?

De nouvelles constructions sont-elles justifiées en zone de protection d'un bien classé ? N'y a-t-il pas une contradiction à reconnaître la valeur de la moitié du jardin par le classement, à dégager une perspective pour le voir, à permettre son accès au public et à accepter des constructions sur une partie de ce jardin, dont la préservation fait l'objet d'une forte demande sociale ?

[175]

**Mevrouw Soetkin Hoessen (Groen).**- In de pers stond op 18 februari 2021 dat de tuin van Villa Dewin in Vorst slechts gedeeltelijk beschermd wordt. Deze commissie heeft het daar al meermaals over gehad en mijn collega Isabelle Pauthier heeft al meerdere vragen gesteld over de bescherming van die uitzonderlijke tuin.

Ook de gemeente Vorst pleitte voor een volledige bescherming van de tuin door hem op te nemen op de bewaarlijst van beschermd Brussels erfgoed, nadat eerder ook al de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) had gevraagd om een bescherming van het geheel. De buurt mobiliseerde zich onder meer in het burgercollectief en wijkcomité Constantin Meunier.

Het is een kwestie die al lange tijd aansleept en de gemoederen verhit. U geeft in de pers aan dat er na de vraag van de gemeente Vorst opnieuw een analyse werd gemaakt van de tuin, ook van het niet-beschermd deel, maar dat de dienst Erfgoed van het gewest tot dezelfde conclusie kwam als voordien, namelijk dat er geen bijkomende elementen zijn die een opname op de Brusselse bewaarlijst zouden verantwoorden.

Kunt u wat meer inzicht geven in de precieze criteria die gehanteerd werden om de tuin niet in zijn geheel op te nemen op de bewaarlijst van beschermd Brussels erfgoed? Waarop is die beslissing gebaseerd?

Hebt u overlegd met de buurtbewoners en de betrokken verenigingen? Hoe is dat overleg verlopen?

Niet alleen op het vlak van erfgoed is het behoud van de tuin belangrijk. Ook in het licht van de klimatologische uitdagingen is de bescherming van zo veel mogelijk groene ruimte belangrijk. Groene ruimte en water spelen een belangrijke rol in de strijd tegen de klimaatopwarming en bij de verlaging van de hittestress in de stad. Op welke manier werd met dat aspect rekening gehouden in de beslissing om de tuin niet in zijn geheel te beschermen?

Hoe staat het momenteel met de stedenbouwkundige aanvraag die er loopt voor het perceel?

[177]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Bij uw aantreden gaf u in de media te kennen dat u Brussel een smoel wilde geven, maar uit de besprekingen in de commissie blijkt dat het eerder om een 'betonnen bakkes' gaat. De voorbije decennia blijkt Brussel immers 14,4% groen te hebben ingeruild voor verharding. Dat is een verontrustend tempo.

Ik hoor telkens dezelfde partijen beweren dat dat praktijken uit het verleden zijn, maar blijkbaar is het nog steeds de gebruikelijke gang van zaken. De weinige groene plekken van het gewest worden nog steeds ingepalmd door projectontwikkelaars, een praktijk waar u als staatssecretaris weinig tegenoverstelt. De grote meerderheid van partijen, gemeenten en organisaties zijn het erover eens dat dit een uniek stukje Brussel is dat dreigt verloren te gaan. U kunt daar als staatssecretaris wat aan doen, maar kiest ervoor om dat na te laten.

[179]

U haalt een advies aan waarin staat dat het domein niet volledig kan worden beschermd. Welke elementen geven voor u de doorslag om een stedenbouwkundige vergunning toe te kennen aan dit project?

Zijn er elementen die u eventueel toch nog zouden kunnen overtuigen om het park in zijn geheel te beschermen? Wat is voor u het criterium inzake de erfgoedwaarde van dit park?

[181]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Je ne sais pas si d'autres membres de cette commission ont eu l'occasion de visiter le terrain, mais c'est mon cas. Il y a déjà quelques mois, j'ai visité l'ensemble de la villa Dewin, en présence du propriétaire, à savoir la partie protégée et celle non protégée. J'ai même involontairement pénétré dans le jardin d'un voisin.

[185]

La villa et une partie de son jardin ont été classées en 2016. Le classement de cette partie a été justifié à l'époque par sa relation directe avec la villa, et non par son intérêt patrimonial.

Depuis la villa, de nombreuses vues donnent en effet sur un paysage dont la conception a été étudiée afin de lui offrir un cadre de verdure exceptionnel. Ce n'est pas le cas de la partie non classée, qui n'est pas perceptible depuis les pièces de vie de la villa, et qui ne contient pas d'éléments significatifs, dans la mesure où elle a évolué indépendamment de la villa.

Ainsi en ont jugé l'administration, qui a instruit le dossier à l'époque, et le gouvernement, qui a décidé de classer le bien et une partie du jardin.

J'ai l'impression que certaines questions confondent la protection du patrimoine immobilier et la protection des espaces verts. Ce sont deux choses différentes. Elles peuvent certes coïncider : quand un espace vert a une valeur patrimoniale majeure ou est relié au bâti, il faut évidemment le protéger.

On peut en effet poser la question de la protection de l'espace vert en tant que tel. Mais la protection du patrimoine immobilier n'est pas l'outil légal approprié. Nous avons déjà évoqué les procédures

---

d'urbanisme. Il ne faut pas contourner l'instrument du patrimoine pour empêcher les développements que l'on ne souhaite pas.

Le fait de protéger un espace vert peut être pertinent, voire nécessaire, même quand il n'a pas de valeur patrimoniale. Mais les deux ne peuvent être confondus.

[187]

En raison du réchauffement climatique et de la préservation de la biodiversité, il faut effectivement prendre des mesures de protection du patrimoine immobilier, de classement ou de sauvegarde, quand c'est possible. Cependant, cela doit rester des mesures d'exception qui ne peuvent être utilisées que pour des biens qui possèdent un ou plusieurs intérêts patrimoniaux majeurs tels que définis par l'article 206 du Cobat.

Par la suite, un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris acte et déclaré irrecevable la demande de classement de la partie non classée du jardin de la villa Danckaert soumise par le comité de quartier Meunier le 28 février 2018.

En séance du 14 mars 2019, le collège communal a formulé la demande d'inscription sur la liste de sauvegarde de la partie actuellement non classée du jardin d'origine de l'hôtel Danckaert. Comme je vous l'ai expliqué le 14 octobre 2020 en réponse à une précédente question orale, il s'avère que l'analyse de l'administration n'a pas changé depuis son rapport effectué dans le cadre de la demande de classement. La demande d'inscription sur la liste de sauvegarde a donc été classée sans suite.

Cependant, il est vrai que le Cobat ne prévoit pas de procédure visant à acter la non-entame de sauvegarde. Je suis d'accord avec vous, cela peut paraître curieux et ne répond pas à la transparence exigée aujourd'hui des autorités administratives. Dans le cadre d'une évaluation du Cobat, nous devrions prévoir une telle procédure. Toutefois, le gouvernement a toujours été très clair à ce propos, vis-à-vis du parlement, en octobre 2020, mais aussi de la commune.

En effet, je me suis rendu sur place pour rencontrer les riverains et entendre leurs objections. J'ai alors pu comprendre que l'un des points les plus importants pour eux était l'accès public total au jardin de la villa. Par ailleurs, j'ai aussi eu des échanges avec la commune.

[189]

J'ai indiqué aux riverains que je partageais leur opinion concernant l'accessibilité du jardin au public. J'ai également clairement dit au propriétaire, dans le cadre d'une réunion de projet avec le promoteur, qu'il devait organiser par l'entremise de la commune une réunion avec les riverains, afin de leur présenter le projet et de discuter de certaines modalités pratiques. Le promoteur a adressé une demande en ce sens à la commune, qui l'a refusée, affirmant vouloir attendre l'organisation d'une commission de concertation. C'est la raison pour laquelle la communication a été interrompue entre le promoteur, les riverains et la commune, ce que je regrette profondément.

De plus, j'ai moi-même proposé à la commune de Forest, soit d'acheter le terrain, soit d'assurer la gestion du jardin. Elle m'a répondu qu'elle n'avait pas l'argent nécessaire pour acheter le terrain et

qu'elle allait étudier la piste de la gestion. Un échevin forestois affirme pourtant qu'il n'était pas au courant de cette proposition, ce qui est pour le moins bizarre !

Sans me prononcer sur le projet actuel, puisqu'il y a une procédure en cours, je reste partisan d'une ouverture du jardin au public et d'une gestion communale de celui-ci, vu sa petite taille. Il s'agit de l'option la plus logique.

Nous ne pouvons remettre en cause le droit de propriété et le droit de bâtir en Région bruxelloise, sans pour autant accepter n'importe quel projet. M. Vanden Borre, quantité de projets sont modifiés et améliorés ou des démolitions évitées grâce à notre intervention, dont vous n'êtes même pas informé.

[191]

Quand quelqu'un dispose d'un droit de bâtir obtenu conformément à nos instruments juridiques régionaux et que l'autorité publique interdit de bâtir pour préserver un espace vert, même si l'intention est louable, il faut prévoir une compensation. Le cas échéant, l'autorité publique doit acheter ou exproprier le terrain, ce que la Région est parfois en mesure de faire. À Forest, par exemple, Alain Maron, Rudi Vervoort et moi-même avons protégé le marais Wiels, dont je connais bien l'histoire désormais. Cela a coûté beaucoup d'argent à la Région, mais nous avons pu développer un projet immobilier dans un cadre de protection.

Cela étant dit, la Région ne dispose pas actuellement d'un fonds destiné à l'achat de bâtiments, même si j'en serais ravi. Ce n'est pas possible au vu des finances du gouvernement, ni dans le cadre de Beliris.

Ma conviction est renforcée par les déclarations de certains membres de la majorité, que je compte utiliser dans les négociations budgétaires. Il n'en demeure pas moins que nous ne disposons pas des fonds nécessaires pour acheter ce terrain. Dans ce cas-ci, mais également ailleurs, si l'on interdit de bâtir pour préserver un espace vert, une compensation doit être délivrée soit par la commune, soit par la Région.

Je ne vais pas me prononcer sur le contenu du projet, car une enquête publique est en cours et la commission de concertation va se prononcer. Le nouveau projet est une amélioration, comme l'a reconnu Mme Pauthier qui citait la CRMS.

[193]

Tous les éléments classés et protégés le restent. La partie du jardin qui n'est pas classée n'a pas une valeur suffisante pour l'être. La question de la sauvegarde du jardin est justifiée, mais elle ne revêt aucun aspect patrimonial. La question principale était de réduire l'emprise du bâti sur le jardin et transformer le jardin en espace public de rencontre pour le quartier. Je suis par ailleurs entièrement favorable à une gestion communale de ce jardin ouvert au public.

L'enquête publique et la procédure d'urbanisme étant en cours, il m'est actuellement difficile de prendre position.

[195]

**Mme Viviane Teitelbaum (MR).**- Il ne s'agit bien sûr pas ici de déclasser un bâtiment qui a été classé.

Deux constructions sont prévues dans le jardin d'origine, qui se trouve dans la zone de protection. Cela exige le respect de certaines balises. Or, des dérogations importantes s'appliquent aux modifications apportées pour l'instant.

D'autre part, il est regrettable que le jardin n'ait pas été classé dans son entièreté dès le départ, en prenant en considération les arbres classés.

Par ailleurs, différents courriers de la commune de Forest sont restés sans réponse de votre part. Même si la procédure n'impose pas de répondre, c'est une question de bienséance.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- La commune était au courant.

**Mme Viviane Teitelbaum (MR).**- En tout cas, les riverains n'ont pas reçu de réponse de la part de la commune, et celle-ci dit n'avoir pas reçu de réponse de votre part.

Il faut assumer ses responsabilités, respecter la légalité et ne pas faire uniquement de l'urbanisme de dérogation. Il s'agit ici de préserver au mieux un bien exceptionnel.

[201]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Je suis d'accord avec Mme Teitelbaum. Il est incompréhensible que, à l'époque, le jardin n'ait pas été classé dans son ensemble. Il y avait là clairement une occasion de développer un projet immobilier sur le reste du terrain. C'était une mauvaise idée dès le départ. Ce n'est pas parce qu'on réduit un peu le projet aujourd'hui que cela devient subitement une bonne idée. L'idée était mauvaise avec 60 logements, elle le reste avec 30 logements.

Comment la demande de classement aurait-elle été traitée s'il n'y avait pas eu de projet immobilier ? En tant qu'autorité publique, nous devons nous placer dans une perspective de défense de l'intérêt général.

Il est très regrettable que la Région ne puisse pas envisager d'acheter l'hôtel Danckaert. Sans son écrin, et avec le projet immobilier, la villa ne vaudra plus rien et le jardin non plus.

Vous ne nous proposez que de mauvaises solutions.

[203]

**Mevrouw Soetkin Hoessen (Groen).**- Ik herhaal wat mijn collega's al zeiden: de grond van het probleem is natuurlijk dat destijds niet de hele tuin is beschermd. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) gaf al eerder te kennen dat de tuin wel degelijk een geheel vormt.

Ik begrijp wat u zegt, maar groene ruimte is ontzettend kostbaar en ik steun de oproep van de gemeente Vorst en de petitie van omwonenden om de tuin te redden. Al duizenden mensen hebben ze ondertekend. U zou hen moeten betrekken bij de plannen en met hen moeten bekijken hoe we de groene ruimte kunnen behouden.

Vorst is dichtbevolkt en ik begrijp dat de buurtbewoners het stukje groen niet willen opgeven. In het niet-beschermde deel van de tuin staan 21 hoogstammige bomen die tegen de vlakte gaan als er een vergunning komt. In deze tijden van klimaatopwarming moeten we dat voorkomen. Er is niet alleen de biodiversiteit van de tuin, want bomen en groene ruimten spelen ook een belangrijke rol in de strijd tegen de opwarming van de aarde. Ze bieden verkoeling bij extreme temperaturen en daar zullen we helaas almaar vaker mee te maken krijgen. Daarom verdient elk stukje groen bescherming.

[205]

**De heer Mathias Vanden Borre (N-VA).**- Als ik de meerderheidspartijen zo bezig hoor, vraag ik me af welke rol de oppositie nog heeft. Binnen uw eigen meerderheid hebt u geen enkele steun voor de beslissingen die u neemt. Zowel inzake het vorige dossier als met betrekking tot dit dossier wordt uw beleid fundamenteel in twijfel getrokken. Er wordt u aangewreven dat u slechte beslissingen neemt. Dat is bijna een motie van wantrouwen!

U zegt vaak dat u mij niet begrijpt of u verwijt mij dat ik het niet goed begrepen zou hebben. Ik denk dat ik u wel degelijk heb begrepen. Mevrouw Teitelbaum en mevrouw Pauthier vatten het goed samen: de helft van de tuin is beschermd en binnen uw bevoegdheid kunt u nog altijd beslissen om ook de andere helft te beschermen. U weigert die beslissing te nemen en komt dan met een uitvlucht over regeltjes enzovoort. Ik betreur dat u weigert te luisteren, zelfs naar uw eigen meerderheid.

- *De incidenten zijn gesloten.*

[107]

*(Mme Delphine Chabbert, première vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)*

[109]

## **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME MARIE NAGY**

**À M. RUDI VERVOORT, MINISTRE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE LA RÉNOVATION URBAINE, DU TOURISME, DE LA PROMOTION DE L'IMAGE DE BRUXELLES ET DU BICULTUREL D'INTÉRÊT RÉGIONAL,**

**ET À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

---

**concernant "les réflexions du gouvernement régional bruxellois sur les hauteurs limites des immeubles de grande hauteur en Région bruxelloise".**

[111]

**Mme Marie Nagy (DéFI).**- Dans sa déclaration de politique générale (DPG), notre gouvernement régional s'engage à une politique d'urbanisme au service de la qualité de vie des Bruxellois. La DPG dispose ce qui suit : "la stratégie de densification intégrera également une vision concernant les immeubles de grande hauteur, en étant vigilante à ce que ces immeubles s'intègrent le plus qualitativement possible dans leur environnement (attention aux impacts visuels de loin, à l'intégration des socles dans le contexte urbanistique local et aux impacts environnementaux spécifiques comme ceux sur la lumière et les flux d'air). Dans certaines zones stratégiques, le gouvernement intégrera les grands principes de qualité paysagère et urbanistique. Le vade-mecum des espaces publics sera revu à cet effet."

Certains passages du Guide des espaces publics bruxellois sont assez éclairants sur la nécessité de veiller à l'harmonie et à l'équilibre architectural. Ainsi, "si la qualité des espaces publics de Bruxelles a progressé ces dernières années, ces efforts nécessitent d'être poursuivis, intensifiés et généralisés à l'ensemble du territoire en garantissant une logique et une cohérence d'ensemble."

Dans ce guide sont formulées plusieurs propositions, telles que la valorisation des éléments et ensembles urbains et patrimoniaux - repérer les volumes et caractéristiques marquantes, symboliques -, ou encore celle de toucher l'ensemble des facultés sensorielles et de favoriser un sentiment de bien-être.

[113]

S'agissant de la logique et de la cohérence d'ensemble mentionnées dans le Guide des espaces publics bruxellois, notre Région n'échappe pas aux tensions entre parties prenantes que connaissent beaucoup de grandes métropoles du monde ayant une riche et longue histoire. Hauteur maximale, ombre portée, impact paysager, effet venturi, localisation et protection de bâtiments emblématiques reviennent régulièrement dans les débats, notamment dans le cadre de certains plans d'aménagement directeurs (PAD).

Un peu partout, des tensions sont apparues entre, d'une part, la volonté de préserver les vues historiques et, d'autre part, des projets immobiliers visant à occuper le panorama urbain. Monuments, points de vue, couloir de vue protégée et couloir latéral, protection d'arrière-plan, canopée urbaine visible depuis les parcs : les choix en matière d'altitudes limites et de protection des vues sont essentiels. Ces choix influencent le bien-être des habitants et des promeneurs et suscitent ou non l'envie de se promener, de découvrir la ville, voire d'y vivre ; ils attirent ou repoussent les touristes. Nous avons tous en mémoire les vues en trois dimensions du PAD Loi depuis certains points de vue comme le palais royal, le square Montgomery et la rue de la Loi.

Il est essentiel de préserver une qualité des vues dans notre Région et de mettre en avant notre patrimoine et notre histoire. À Londres, des couloirs de vue protégée ont été créés. De même, un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques aurait été adopté en France.

Entre le gigantisme et l'immobilisme immobilier, une troisième voie est possible dans ce qui est qualifié de "ville verticale". À cet effet, l'Atlas des altitudes limites, réalisé en 1972, pourrait s'avérer utile. Cet atlas se présente en dix-neuf points de vue et propose une définition et une note explicative des limitations de hauteur pour chaque point de vue en partant de l'œil du spectateur. Il projette les vues depuis des points de vue et vers ces points de vue. Pendant des années, il a fait figure de référence. Selon mes renseignements, il a d'ailleurs permis d'éviter une rehausse du Bozar - palais des beaux-arts.

[115]

Où en sont les travaux du gouvernement sur le passage de la déclaration de politique générale (DPG) repris en début de question ? De même, où en sont ses réflexions sur l'élaboration de sa stratégie de densification, plus spécifiquement pour ce qui concerne les immeubles de grande hauteur ? Où en sont la révision du vade-mecum et l'intégration de principes de qualité paysagère et urbanistique ?

Où en est le gouvernement dans ses réflexions sur la question des altitudes limites en Région bruxelloise ? Dans le cadre de ces réflexions, des contacts ont-ils été pris avec les acteurs communaux et les instances consultatives, comme la Commission royale des monuments et des sites (CRMS), le Conseil de l'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale (CERBC), Brupartners le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, etc. ?

L'Atlas des hauteurs maximales est-il partie intégrante des réflexions du gouvernement à cet égard ?

[117]

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- Nous ne voyons rien venir sur cet engagement de la DPG, qui mentionne pourtant que la stratégie de densification intégrera une vision concernant les immeubles de grande hauteur, en étant vigilante à ce que ces immeubles s'intègrent le plus qualitativement possible dans leur environnement.

La DPG évoque également l'attention qui sera portée aux impacts visuels de loin, à l'intégration des socles dans le contexte urbanistique local et aux impacts environnementaux spécifiques, comme ceux de la lumière et des flux d'air. Enfin, elle indique que, dans certaines zones stratégiques, le gouvernement intégrera les grands principes de qualité paysagère et urbanistique, et que le vade-mecum des espaces publics sera revu à cet effet.

Où en est la révision du vade-mecum des espaces publics dont il est fait mention ? Comment ces grands principes de qualité paysagère et urbanistiques s'intègrent-ils actuellement dans les grands projets urbains et dans les PAD en particulier ?

Quel sera l'impact du report de la révision du règlement régional d'urbanisme (RRU) à 2023 ? Ce report risque de mettre la question des immeubles de grande hauteur au frigo pour une partie significative de la législature. Nous sommes inquiets : même si nous comprenons un certain nombre des objectifs soulignés par le secrétaire d'État, nous gardons en mémoire le processus qui a mené à une gestion urbaine difficile dans notre ville-région.

[119]

**Mme Fadila Laanan (PS).**- La question de la construction des tours nécessiterait d'être clarifiée, voire démystifiée. Nous avons le sentiment que la tour elle-même est devenue un tabou absolu à Bruxelles, en tant que signe d'une époque révolue qui doit disparaître au même titre, jadis, que la lampe à huile, mais aussi pour son essence même, car elle a pour vocation de dépasser les bâtiments existants.

Le plan régional de développement durable (PRDD) identifie l'immeuble élevé comme un outil possible, mais pas unique, pour densifier notre territoire. Toujours selon le PRDD, cet outil pourrait être employé dans un certain contexte, et non pas à tout bout de champ. Il peut notamment servir une volonté de densification. Cette dernière est d'ailleurs encadrée par sept grands principes, auxquels s'ajoutent les engagements pris dans

la déclaration de politique régionale (DPR) qui visent un encadrement beaucoup plus poussé encore de l'usage de cet outil.

De grâce, dédramatisons ce débat manichéen ! Cette problématique ne peut être réduite à un sondage "pour ou contre les tours". En se fondant uniquement sur les prescrits du PRDD, eu égard aux réflexions menées par le gouvernement et avant même une quelconque traduction urbanistique, un porteur de projet doit répondre à une série de considérations bien plus complexes. La construction d'une tour peut se révéler pertinente, mais quel en est l'objectif ? Pourquoi la bâtir à tel ou tel endroit et à quel public le nouvel immeuble est-il destiné ? Un peu de nuance dans ce débat passionné serait la bienvenue.

En décembre 2019, le secrétaire d'État affirmait que les tours ne pouvaient pas être érigées partout et n'importe où, et que le but n'était pas de les construire à n'importe quel prix. Nous sommes d'accord sur ce point. Le cadre à élaborer relatif à la construction de tours doit être équilibré. Les considérations paysagères ne doivent pas constituer le seul critère décisif. Il convient aussi de tenir compte des fonctions et besoins auquel l'immeuble répondrait.

En outre, la vacance de bureaux n'est pas à négliger à Bruxelles, mais il faut prendre en considération le fait que la Commission européenne est toujours à la recherche d'espaces pouvant accueillir ses équipes dans le quartier européen. Elle devrait rassurer ceux qui pensent que le centre de commandement des institutions européennes est sur le point d'être implanté à Strasbourg ou au Luxembourg, ainsi que ceux qui affirment que le télétravail dû à la crise du coronavirus signe l'arrêt de mort du travail en présentiel.

[121]

Mme Nagy parlait de gigantisme, mais nous avons cru comprendre qu'aux yeux du secrétaire d'État, un immeuble de douze ou quinze étages est déjà une tour. Il est donc question d'immeubles, dont les tours Albert et Léopold, de part et d'autre du square de Meeus, qui sont loin de la folie des grandeurs de l'Émir de Dubaï qui, lui, cherchait peut-être à occuper le panorama urbain plus qu'autre chose. Nous en appelons donc à la nuance. Essayons d'encadrer l'outil et son emploi plutôt que de les interdire !

M. le secrétaire d'État, à l'occasion d'un précédent débat vous avez admis que les tours ne devaient pas être une exclusivité pour les plus fortunés de nos concitoyens et que vous entendiez privilégier la mixité sociale et des fonctions dans ces immeubles de grande hauteur. Votre réflexion a-t-elle progressé sur ce volet ? Qu'en sera-t-il de l'accessibilité des ménages plus fragiles à ces logements ?

[123]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Je souhaite appuyer le questionnement de Mme Nagy. Nous disposons de plusieurs sources :

- l'Atlas des altitudes limites, qui n'a pas été dépassé, puisqu'aucune autre étude n'a été faite sur la question des cônes de vue à Bruxelles ;

- l'étude de l'UCL intitulée "Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles", publiée en 2009, qui tentait d'objectiver les demandes des promoteurs immobiliers de faire sauter les gabarits ;

- l'étude du bureau d'urbanisme BUUR de 2012 : "Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des immeubles élevés", qui comporte énormément d'éléments.

---

- l'étude de 2013 de Cooparch, "Inventaire des lieux de densification potentiels en Région bruxelloise", réalisée en amont du plan régional de développement durable (PRDD).

Celle-ci conclut notamment que : "la croissance démographique attendue dans la Région de Bruxelles-Capitale implique de nombreux défis sociaux et économiques, mais nous pouvons raisonnablement conclure aujourd'hui que le territoire physique a la capacité d'accueillir la population projetée, sans changer significativement l'identité de la Région bruxelloise et sa qualité de vie".

En effet, il n'est pas opportun que la Région bruxelloise se mette à ressembler à Dubaï ou même à Francfort, parce que ce sont les spécificités de son identité qui font la qualité du paysage urbain. Bruxelles a gagné plus de 250.000 habitants, essentiellement par remplissage. Une marge demeure, notamment parce que de nombreux ménages occupent des biens en sous-occupation, parce que la densité moyenne est peu élevée et que la densité de la deuxième couronne est faible. Il s'agit toutefois de ne pas le faire n'importe comment et de ne pas laisser libre cours à la main invisible du marché, comme nous venons de le voir avec le projet urbanistique de l'ambassade de Chine.

Gérer des demandes de permis au coup par coup, comme on le fait actuellement, dans des quartiers résidentiels de la deuxième couronne, va devenir très problématique.

[125]

Il n'existe pas de consensus, aujourd'hui, sur les immeubles de grande hauteur. Tout urbaniste sait que plusieurs types de formes urbaines peuvent produire exactement la même densité et que la densité la plus forte est celle du modèle haussmannien.

Tout urbaniste sait également que la construction en hauteur entraîne des surcoûts, à cause des fondations, des ascenseurs et des équipements techniques, qui rendent ce modèle totalement inapproprié pour produire du logement accessible. C'est une solution pour des spéculateurs qui construisent des bureaux, pas pour des logements accessibles.

Ainsi, la tour The One, qui surgit dans les arcades du Cinquanteaire depuis le rond-point Montgomery, est un malheureux exemple de décisions arbitraires et de permis accordés en dépit de toute rationalité et de tout socle réglementaire. Un exemple qui nous montre que le problème à Bruxelles est bien réel.

Sachant que nous disposons d'un paysage urbain de très grande qualité, comment allez-vous gérer cet intéressant problème pour éviter de nouveaux carambolages dans les perspectives urbanistiques bruxelloises ?

Quelles sont vos lignes de conduite en la matière ? Allez-vous en effet vous référer à l'Atlas des altitudes limites ?

Comment protéger les perspectives qui font la qualité de la silhouette bruxelloise existante ? Qu'en est-il du plan d'aménagement directeur (PAD) Loi, particulièrement invasif en la matière ?

N'oublions pas non plus que la crise va entraîner un effondrement de la demande de bureaux.

[127]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.** - Il faut faire preuve de prudence lorsque nous abordons le sujet des mètres carrés nécessaires aux organisations et entreprises. Lors des conférences internationales auxquelles je participe, le seul consensus que je constate, c'est qu'il est prématuré de statuer sur l'avenir du travail. Certes, il y aura plus de télétravail. Dans certains pays, nous constaterons probablement un glissement vers des bureaux régionaux, dans des villes plus petites, comme l'ambitieuse Proximus. D'autre part, quand la population viendra à Bruxelles pour travailler ou se réunir, il faudra davantage de mètres carrés.

Je constate que la réflexion est en cours au sein des entreprises et organisations internationales, qui n'émettent pas de conclusion à ce stade. Outre Francfort ou Dubaï, je vois que la question de la construction de tours est également sur la table d'autres villes européennes comme Utrecht. Et leur conception écologique devient de plus en plus intéressante.

Le Guide des espaces publics bruxellois a été édité en 2017 dans le cadre du programme *pyblik*, que j'ai participé à créer et qui a été porté par la Région bruxelloise en 2007. Il évoque en effet la nécessité d'une logique et d'une cohérence d'ensemble. On touche ici exactement à la volonté de qualité du gouvernement, par une cohérence d'ensemble à l'échelle de la Région.

Nous ne pouvons pas nous focaliser sur un point d'attention tel que les immeubles de grande hauteur, au risque de passer à côté d'enjeux de densification maîtrisée du territoire. Il y a donc plusieurs niveaux de recherche en cours. Une réponse spécifique sur les axes paysagers et la ligne d'horizon, sans tenir compte de l'environnement direct d'une implantation ou de la densité du tissu alentour, n'est pas encore à l'ordre du jour.

[129]

Le ministre-président et moi-même gérons plusieurs dossiers, principalement en collaboration. Il s'agit de la modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS), de la finalisation des procédures d'élaboration des plans d'aménagement directeurs (PAD) entamées sous l'ancienne législature, de la refonte du règlement régional d'urbanisme (RRU) et enfin du vade-mecum espaces publics.

Concernant le PRAS, il s'agit d'analyser la faisabilité juridique d'insérer dans le PRAS les zones à densifier ou à "dédensifier", en prenant en considération l'amélioration du cadre de vie. Cette analyse sera menée par *perspective.brussels*, conformément à ce que prévoit la déclaration de politique régionale (DPR). Ce dossier relève de la responsabilité du ministre-président.

Autre dossier géré par le ministre-président : les PAD. La hauteur ou la densité ne sont jamais des objectifs en eux-mêmes, mais seulement des moyens que les urbanistes estiment opportuns pour répondre à un certain nombre d'enjeux identifiés. Le débat est pour le moment mené au cas par cas.

Concernant la refonte du RRU, nous allons revoir celui-ci en profondeur. La réglementation sur la hauteur des bâtiments sera évidemment discutée et probablement revue. Le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale sera partie prenante des discussions et les différentes instances seront consultées durant la procédure, conformément au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), ce qui explique que la refonte prendra donc du temps.

Quant au vade-mecum espaces publics, l'existence d'une multitude de guides, vade-mecum ou autres manuels dédiés aux espaces publics, élaborés par nombre d'administrations et organisations, montre qu'il est en effet urgent d'établir un seul guide englobant la multitude d'enjeux auxquels les espaces publics de la Région doivent faire face. Le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale sera bien entendu associé

à la rédaction de ce vade-mecum. Le cahier des charges du marché public de services à conclure avec un prestataire est en cours de rédaction et l'appel d'offres sera prochainement lancé.

Le but de ces différents travaux est de faire émerger une vision globale du domaine public, fondée sur une gestion appropriée et intégrée de l'espace, dans un objectif de résilience climatique. Il s'agit de prendre en compte l'identité des différentes parties du territoire régional et d'assurer une relation harmonieuse entre les différentes composantes de l'espace public, en prenant en considération les différentes réglementations.

À cet égard, le recueil de cartes qui constitue l'Atlas des altitudes limites à Bruxelles fera partie des sources à actualiser et permettra de nourrir le travail sur le vade-mecum. Ce recueil est le fruit de plusieurs années de travail et a abouti en 1972 à l'élaboration du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise.

Il nous reste donc beaucoup de travail à effectuer.

[131]

**Mme Marie Nagy (DéFI).**- Je salue votre volonté d'avoir une vision globale. Vous allez intégrer l'Atlas des altitudes limites : cet outil est toujours d'actualité, puisqu'il tient compte du fait qu'une ville est aussi faite de perspectives, de paysages et de patrimoine.

Mme Laanan, il ne s'agit pas d'une opposition de principe à la construction d'immeubles élevés, puisque cette proposition ne concerne pas les immeubles de quinze étages. En revanche, le fait d'intégrer cette dimension paysagère et patrimoniale de manière globale, et non au cas par cas, me semble être une démarche positive pour l'environnement ainsi que pour l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie des Bruxellois, et de leur attractivité.

En outre, l'une des recommandations principales du rapport du Comité scientifique du logement présidé par M. Moritz, est d'arrêter, dans les territoires les plus denses de la ville, la politique de dérogation systématique au règlement régional d'urbanisme (RRU) par des hauteurs dépassant très largement ce qui est autorisé par ailleurs. En effet, cette politique encourage la spéculation et, partant, a un effet sur l'augmentation des prix de l'immobilier en Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, l'Atlas des altitudes limites permet d'avoir une vue cohérente de l'espace public, des fonctions et du type de quartier.

J'espère que nous aurons l'occasion d'en débattre à nouveau.

[133]

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- Nous avons bien pris note des réponses du secrétaire d'État ainsi que des nombreuses interrogations et préoccupations exprimées dans la réplique de Mme Nagy, qui témoignent du poids de cette réelle inquiétude.

L'objectif est de réfléchir de façon globale et non pas au cas par cas. Le secrétaire d'État affirme qu'un certain nombre de points seront probablement revus lors de discussions. En attendant, la ville connaît une évolution rapide et les effets des multiples projets majeurs et autres PAD se font sentir.

S'il est bon de se questionner, il est aussi important de disposer, le plus rapidement possible, des outils appropriés afin d'encadrer l'évolution de la ville. Le désarroi de toute une série d'élus et de responsables de

---

quartier se fait entendre, en particulier dans cette commission. Nous devons les écouter, de même que nous devons disposer des outils adéquats. Nous en sommes encore loin aujourd'hui, mais nous devons veiller à concrétiser notre objectif commun, qui est celui d'avoir une ville choisie plutôt qu'une ville subie. Nous devons en faire une réalité partagée.

[135]

**Mme Fadila Laanan (PS).**- Je voudrais apporter de la nuance dans le débat : il ne s'agit pas de se positionner pour ou contre les hautes tours, mais d'en comprendre l'intérêt et d'examiner le caractère opportun de leur construction.

On sait également que des tours élevées peuvent recouvrir des logements moyens ou sociaux. En outre, dans la plupart des immeubles, des ascenseurs sont prévus pour permettre l'accessibilité des personnes. Je ne voudrais pas que Mme Pauthier déforme ce que j'ai dit plus tôt.

Le groupe PS souhaite encadrer ce développement plutôt que de l'interdire. Je remercie d'ailleurs le secrétaire d'État pour sa réponse, qui montre que le gouvernement se penche sur la question, ne cherche pas à interdire les tours pour toujours ou à autoriser leur construction partout. Il faut simplement réfléchir à ce que nous souhaitons pour notre Région, tout en offrant du logement aux citoyens.

[137]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- À Bruxelles, malheureusement, jusqu'à présent, il n'a pas été question d'interdire bêtement, mais d'autoriser bêtement ! Je suis très contente de la réponse du secrétaire d'État, qui montre qu'il est conscient des enjeux, ainsi que de l'importance du travail d'analyse et de recherche d'une vision cohérente, pertinente et équilibrée.

Le contexte ne permet plus de continuer la fuite en avant, avec les phénomènes de financiarisation de l'immobilier et de spéculation immobilière que nous devons déplorer. Aujourd'hui à Bruxelles, la moitié des logements produits sont achetés par des investisseurs. Cela doit nous interroger.

Il faudrait aussi arrêter, M. le secrétaire d'État, de comparer Bruxelles avec des villes dont les loyers n'ont rien à voir avec ceux pratiqués à Bruxelles, surtout en ces temps de crise.

Ce que nous suggérons, Mme Nagy et moi-même, n'est ni d'interdire partout ni d'autoriser partout, mais de se baser, par exemple, sur la méthode des cônes de vue, reconnue scientifiquement pour produire la ville en préservant les paysages urbains et les perspectives. N'oublions pas que ceux-ci sont de très grande qualité dans notre ville.

- *L'incident est clos.*

[141]

#### **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

**À M. ALAIN MARON, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE LA TRANSITION CLIMATIQUE, DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE,**

---

**ET À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'abattage de 397 arbres près de la rue Royale".**

[143]

**DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE,**

**concernant "la situation des arbres abattus devant l'ancienne Cité administrative de l'État".**

[145]

**DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE MME VICTORIA AUSTRÆT,**

**concernant "l'abattage de plusieurs centaines d'arbres à la Cité administrative de l'État".**

[147]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- À l'occasion de la déclaration de politique générale (DPG), qui engage le gouvernement pour cinq ans même en cas de modifications, l'intention de votre gouvernement de verduriser le moindre espace disponible de la capitale n'a échappé à personne. Cela ne m'a pas échappé non plus, moi qui ai été échevin de l'environnement de la plus grande commune du pays !

Cet objectif implique une coordination entre le ministre de l'urbanisme et les personnes concernées par les permis d'abattage des arbres présents dans les espaces publics ou privés. C'est avec stupéfaction que je découvre dans un article de la Dernière Heure du 12 février 2021 que Mme Swartenbroekx, membre très active du comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges, qualifie l'abattage des 397 arbres de "sauvage".

Pire encore, elle qualifie d'escroquerie les réponses reçues du cabinet de votre collègue, qui prétend que des arbres espacés permettront de protéger davantage les citoyens du réchauffement climatique, thème qui préoccupe tous les gouvernements du monde. J'estime que les mots employés sont si forts qu'ils nous imposent de vous interroger au sujet de cet abattage qualifié d'"escroquerie environnementale".

[149]

De quels arbres et essences est-il question ? Parmi ces arbres, certains présentaient-ils un intérêt environnemental ou étaient-ils protégés par une disposition quelconque ?

Comment l'octroi de ce permis, qui a conduit à ce que cette dame appelle un "massacre en pleine rue", est-il justifié ? Certains collègues se sont d'ailleurs joints à mes questions tellement le sujet a défrayé la chronique. Ce sont 400 arbres qui ont été abattus, et sans avoir été dessouchés. La pratique semble relever d'une époque qu'on croyait révolue en matière environnementale !

Par ailleurs, il a été répondu aux citoyens indignés que le permis et l'enquête ayant mené à l'abattage remontent à 2017, soit bien avant la mise en place du gouvernement actuel. Vous allez me dire que j'étais dans la majorité à l'époque, mais vous êtes vous aussi, M. Smet, indécrottable dans cette majorité !

Peut-on légitimer une mauvaise décision par son ancienneté ou sa durée anormalement longue ? Quels sont les coûts de cette opération et du replantage des nouvelles essences ? Toutes les essences ne sont plus recommandées de nos jours dans l'espace public, certaines nuisent à l'environnement dans les villes.

Plusieurs espèces d'arbres ont fait l'objet de ce massacre à la tronçonneuse, comme le platane, difficilement remplaçable de part sa hauteur, le hêtre, ou encore le gingko biloba, un arbre hermaphrodite plébiscité pour ses fruits dans certains quartiers. Par quels arbres les arbres abattus seront-ils remplacés ? La réponse à cette question n'apparaît pas dans les informations fournies.

[151]

Selon les riverains, qui se montrent extrêmement passionnés et fâchés, il faudra attendre au moins 25 ans pour oser espérer – sans pour autant en avoir la garantie absolue – retrouver l'état initial des végétations.

Ma dernière question porte sur le phasage de l'abattage et, surtout, le remplacement des arbres. Quelles espèces d'arbres seront-elles replantées et selon quel phasage ? Le massacre est-il vraiment réparable comme l'affirme votre collègue ?

[153]

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Voici déjà plus d'un an que le comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges a alerté les instances bruxelloises sur la situation des arbres du jardin René Pechère de l'ancienne Cité administrative de l'État (CAE), en surplomb du boulevard Pachéco. Plus de 300 arbres auraient été abattus de manière brutale, sans le moindre avertissement. Les riverains soulignent que le permis d'urbanisme violerait le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en accordant l'abattage des 224 platanes de l'allée conçue par le paysagiste René Pechère. Plusieurs recours ont d'ailleurs été introduits devant le Conseil d'État. Outre les platanes, d'autres arbres sont donc également concernés.

Urban.brussels se défend en invoquant que cela avait été précisé dans le projet et que 377 arbres seront replantés.

Comment justifiez-vous l'abattage d'autant d'arbres sur un site aussi remarquable que le jardin suspendu de René Pechère ?

Que prévoyait exactement le permis d'urbanisme délivré en 2019 au sujet de la zone de plantation des arbres ?

Y a-t-il eu une étude indépendante relative à l'état phytosanitaire des centaines d'arbres concernés ? Si oui, quelles en sont les conclusions ? Combien d'arbres exactement ont été abattus ? Parmi ceux-ci, combien se trouvaient hors de la future zone de construction ?

Où en est le permis d'urbanisme délivré en 2019 ? Quels sont les recours encore pendants concernant ce dossier ? Le cas échéant, la Région n'aurait-elle pas pu demander la levée de tous les recours avant de procéder à l'abattage complet de ces arbres ?

[155]

Comment justifiez-vous un projet relatif à une tour sur une dalle au cœur de la ville alors qu'il contrevient pourtant au plan national énergie-climat (PNEC), au plan énergie climat 2030 de la Région de Bruxelles-Capitale, à la stratégie Bruxelles bas carbone 2050 de Bruxelles Environnement ainsi qu'à la stratégie de

---

réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région bruxelloise aux horizons 2030- 2050 de Bruxelles-Environnement, que vous soutenez ?

Pourquoi avoir délivré un permis pour une tour aussi haute, sachant que selon de nombreuses études, un édifice de plus de sept étages serait plus néfaste pour l'environnement, et vu notamment ses impacts sur les perspectives, les ombres portées, les vents et les accès vers le jardin Pechère ?

Cet abattage massif hors de la zone de construction est-il justifié exclusivement pour permettre des travaux d'étanchéification de la dalle du parking de l'ancienne Cité administrative ? N'y avait-il pas d'autres solutions viables permettant de l'éviter ?

La Ville de Bruxelles a-t-elle accepté l'abattage de l'ensemble de ces arbres ainsi que la construction de cette tour malgré leur impact sur l'environnement et le climat ? A-t-elle fait remarquer que cela contrevenait totalement à son plan climat ainsi qu'à l'urgence climatique qu'elle a votée en septembre 2019 ?

Quel message de cohérence votre gouvernement souhaite-t-il faire passer quand il est à ce point en contradiction avec les objectifs qu'il s'est lui-même fixés ?

[157]

**Mme Victoria Austraet (indépendante).**- À la mi-février, le comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges déplorait, par le biais d'une publication relayée par Inter-Environnement Bruxelles (IEB), l'abattage de pas moins de 397 arbres sur le site de l'ancienne Cité administrative de l'État (CAE).

Située grosso modo dans la zone comprise entre le boulevard Pachéco, la rue Royale et la rue Montagne de l'Oratoire, la CAE est ce gigantesque complexe immobilier qui devait initialement concentrer les institutions administratives du pays. Une vocation qui sera finalement abandonnée peu de temps après la fin des travaux, qui auront duré pas moins de 25 années. Désaffectée, la cité administrative sera vendue à des promoteurs immobiliers privés au début des années 2000.

Depuis lors, les riverains s'inquiètent beaucoup du futur qui est réservé au site, plus encore depuis la formulation du projet immobilier RAC4, déposé par les promoteurs Immobil et Skyline Europe. Celui-ci prévoit de nouvelles constructions dont la forte densité est vivement décriée par les riverains. Comme c'est souvent le cas à Bruxelles, les principales victimes de la densification urbanistique sont les espaces verts et la biodiversité.

Début 2019 déjà, au moment de l'enquête publique, les riverains protestaient contre le non-sens écologique que représentait le projet et craignaient le déboisement de la zone, évoquant les 397 arbres qui étaient directement menacés. La Ville de Bruxelles avait tout de même rendu un avis favorable, assorti d'une série de conditions, dont le replantage de 377 arbres, soit moins que le nombre initial. Un permis d'urbanisme avait ensuite été délivré en août 2019, autorisant l'abattage de l'ensemble des arbres, malgré le fait que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Pachéco exige leur maintien.

Selon l'IEB, l'abattage aurait en fait été autorisé à titre dérogatoire, motivé par des travaux d'étanchéité du toit des parkings. La Région n'aurait cependant fourni aucun document d'expertise à cet égard lors de l'enquête publique.

[159]

Toujours selon IEB, cette lacune constituerait une infraction au plan particulier d'affectation du sol (PPAS), qui a donné lieu à plusieurs recours, dont des procédures en annulation auprès du Conseil d'État. Néanmoins, urban.brussels ne semble pas partager cet avis.

Lors de la rédaction de cette question, l'audience au Conseil d'État n'avait pas encore eu lieu. Les promoteurs du projet n'ont toutefois pas attendu le prononcé et ont abattu l'ensemble des arbres cette semaine.

Le gouvernement peut-il présenter l'état des lieux du chantier de la Cité administrative de l'État (CAE) ? Comment expliquer le démarrage des travaux malgré les recours en annulation devant le Conseil d'État ?

Quelle est la position du gouvernement sur l'abattage de ces arbres au regard du PPAS et des recours en annulation précités ? Comment s'est déroulée la concertation avec les riverains et les comités de quartier concernés ? Un contact a-t-il été établi avec eux depuis le début des travaux ?

[161]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- C'est pénible de devoir couper des arbres, c'était une belle canopée ! C'est un événement choquant, qui s'ajoute à des années de mauvaise gouvernance et de surdité face aux demandes des riverains dans ce dossier. Je comprends tout à fait l'exaspération de Marie-Anne Swartenbroekx, qui représente le comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges.

J'ai moi-même été témoin et actrice du long combat des comités face à ce projet. Le schéma directeur (SD) Pachéco date de 2006. Dès ce moment, la Région a choisi de "domestiquer l'urbanisme sur dalle", entre autres pour répondre à la demande de Breevast, le propriétaire, de préserver le parking de 1.779 places existant en vue des développements considérables qu'il envisageait sur cette zone.

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Pachéco a été adopté en 2012, et il a été conçu pour un tel projet urbanistique par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale. À l'époque, les propriétaires ont demandé 2.000 places de parking et le rapport d'incidences, qui démontrait une sous-utilisation des emplacements de parking réservés aux bureaux de la tour des Finances, a permis de réduire le nombre d'emplacements de parking de 675 à 314 pour la tour des Finances, et ceux pour les logements de 325 à 222. Ce sont donc 484 places de parking qui seront supprimées.

Ce qui pose problème, c'est le permis d'urbanisme, qui autorise l'abattage des arbres pour la réfection de l'étanchéité du parking.

[163]

À partir du moment où on a accepté le maintien de l'urbanisme sur dalle, le ver était cependant dans le fruit, car les dalles fuient !

Je serai contente d'entendre vos réponses au sujet de cet abattage brutal. Plusieurs d'entre nous se demandent quelle sera l'issue du projet. C'est particulièrement humiliant pour les riverains, de voir non seulement disparaître cette canopée, et d'être en outre dans l'expectative par rapport à la cicatrisation du site et l'issue des recours dans ce dossier. Pour rappel, le schéma directeur remonte à 2006, et nous sommes en 2021.

Le 7 février 2019, j'ai lu dans la presse que Breevast avait revendu la dernière tranche à des promoteurs anversoïis et qu'un nouveau permis d'urbanisme était demandé pour la quatrième phase, consacrée au logement, à la crèche et à l'école.

---

Les permis d'urbanisme sont-ils toujours valides ? Où en est cette demande ?

[165]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Grâce à l'aperçu historique donné par Mme Pauthier sur ce dossier, nous avons pu constater que, bien que le permis d'urbanisme y afférent ait été délivré au mois d'août 2019, il concerne surtout les deux législatures précédentes. M. Coomans de Brachène a d'ailleurs pris part au travail relatif à son élaboration.

Aujourd'hui, trois recours en annulation ont été introduits auprès du Conseil d'État contre le permis d'urbanisme délivré à la société CAE pour le réaménagement du site de la Cité administrative de l'État (CAE). Dans deux affaires, les parties ont déposé leurs derniers mémoires et nous attendons la fixation de l'audience. Dans la troisième, les mémoires en réponse et en réplique ont été déposés, mais le rapport de l'auditeur est toujours attendu. Nous n'avons pas de vue sur le calendrier du Conseil d'État et ne pouvons pas estimer quand un arrêt pourrait intervenir.

Les recours concernent des requêtes en annulation, et non en suspension. Il s'ensuit que, dans l'attente d'une décision du Conseil d'État, le permis contesté reste valable et peut légitimement être mis en œuvre, aux risques et périls des titulaires. Compte tenu de la législation actuelle, il n'appartient pas à la Région de décider de la réalisation ou de la non-réalisation du permis, même si une procédure de recours a été déposée auprès du Conseil d'État. La liberté du choix et la responsabilité en la matière reposent entièrement sur les titulaires du permis d'urbanisme.

[167]

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) impose aux titulaires d'avertir le collègue des bourgmestre et d'échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des actes et travaux autorisés par le permis d'urbanisme, ainsi que l'affichage, requis par l'article 194/2 du même Cobat.

La notification de début des travaux a été faite en juin à l'administration régionale, mais les titulaires du permis d'urbanisme ne sont pas tenus d'informer le gouvernement ou l'administration de l'état d'avancement de leur chantier. Le gouvernement n'est donc pas tenu précisément informé de la situation.

Le recours qui a été introduit auprès du Conseil d'État concerne des requêtes en annulation, et non en suspension. Les requêtes en annulation n'ont aucun effet suspensif, de sorte que la décision attaquée reste valable et peut être mise en œuvre aux risques et périls des titulaires. C'est à eux qu'il incombe de juger de l'opportunité de la mise en œuvre du permis à ce stade de la procédure en annulation devant le Conseil d'État.

La demande de permis d'urbanisme a été instruite par le fonctionnaire délégué, autorité délivrante compétente en l'espèce, conformément aux prescrits du Cobat. Il l'a octroyé en appliquant les règles urbanistiques en vigueur et dans les limites de son pouvoir d'appréciation tel que posé par le Cobat, ainsi que dans le respect des règles de motivation formelle d'un acte administratif, tel qu'il ressort de la législation et de la jurisprudence du Conseil d'État.

Une dérogation à la prescription 294/3 zone de promenade PPAS Pachéco du 7 février a été octroyée et motivée par le fonctionnaire délégué par la nécessaire remise à neuf des structures en béton et du complexe d'étanchéité de la toiture du parking I. Il s'est pour cela appuyé sur l'étude d'incidences réalisée par un bureau externe et encadré par un comité d'accompagnement rassemblant l'ensemble des administrations régionales et communales, ainsi que sur la note explicative des demandeurs sollicitant la dérogation.

Il appartient au Conseil d'État de se positionner sur la valeur de la motivation de la dérogation octroyée. Les riverains et les comités de quartier ont été entendus dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme. À ma connaissance, il n'y a pas eu de contact entre le promoteur, les riverains et les comités de quartiers concernés depuis le début des travaux, ce qui est regrettable.

[171]

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- M. le secrétaire d'État, je suis absolument scandalisé par votre réponse mensongère et calomnieuse. Lorsque j'ai rencontré les promoteurs, je leur ai dit que le projet ne passerait pas tant que je serais là. Vous pouvez leur demander. J'ai exigé des changements majeurs concernant l'espace public et la valorisation du lieu, qu'ils avaient commencé à intégrer et dont je possède encore des photos et des esquisses. Ils se sont évidemment empressés de balayer ces changements dès mon départ, en 2019.

Je connais la bonne foi de Mme Pauthier dans ce dossier. En 2006, nous étions, elle et moi, administrateurs d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB). Malheureusement pour elle, Ecolo était dans la majorité régionale en 2004, en 2006 et jusqu'en 2014. Ils ont validé cette architecture sur dalle et tout le processus, qui était déjà dans les mains de la Région. Je dispose encore de tous les détails et éléments.

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) a été validé en 2012, avant l'entrée de mon groupe dans cette majorité. Il n'a pas été validé par mon parti, ni, il est vrai, par le parti de Mme Pauthier. Néanmoins, il a été validé. C'était un très mauvais PPAS, et je m'y suis opposé de toutes mes forces. Affirmer l'inverse est absolument scandaleux.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Je n'ai pas dit l'inverse. J'ai dit que vous étiez impliqué dans le dossier. Il faut écouter ce que je dis et ne pas vous affoler. J'ai dit que vous aviez également suivi le dossier.

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Je m'y suis totalement opposé. Ce qui vient d'être dit est calomnieux. Je regrette que nous en arrivions là. Le fonctionnaire qui a délivré le permis pour abattre ces arbres dépend de la Région, du secrétaire d'État et du ministre-président. Ça, c'est la réalité.

[177]

**Mme Victoria Austraet (indépendante).**- Comme l'a expliqué Mme Pauthier, l'erreur a été commise lors de l'attribution du permis d'urbanisme. Nous constatons donc régulièrement au sein de ce parlement qu'on continue à gaspiller les espaces verts et à les bétonner.

J'entends que le troisième recours est un recours en annulation - et non en suspension -, mais je peine à comprendre en quoi cet élément pourrait constituer une excuse valable pour l'abattage de près de 400 arbres.

Pour le reste, nous n'avons pas entendu beaucoup d'éléments nouveaux, si ce n'est le mot "déplorable", qui est bien le terme qui convient ici.

[179]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Je comprends l'exaspération des riverains, qui voient disparaître cette canopée, et ce n'est malheureusement pas l'argument de l'étanchéité des parkings qui va les consoler. Je souhaite que les autorités parviennent un jour à cicatriser ce dossier.

Vous n'avez pas répondu à ma question sur la dernière phase du projet. Je vous interpellerais donc à nouveau à cet égard.

- *Les incidents sont clos.*

[183]

(*Mme Isabelle Emmery, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel*)

[185]

#### **DEMANDE D'EXPLICATIONS DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le manque d'encadrement des pratiques de colocation gérées par des agences spécialisées, ou 'co-living', et les risques liés à leur essor".**

#### **DEMANDE D'EXPLICATIONS JOINTE DE M. TRISTAN ROBERTI**

**concernant "l'impact du 'cohousing' sur les normes urbanistiques".**

[189]

**M. Gaëtan Van Goidsehoven (MR).**- La pratique qui consiste à diviser des maisons bruxelloises pour en faire de grandes colocations gérées par des agences spécialisées est actuellement en plein essor. La presse en a d'ailleurs fait écho.

Ce nouveau modèle met ainsi sur le marché des chambres à prix élevé, en proposant aux colocataires une certaine flexibilité sur leur arrivée et leur départ dans le logement, ainsi qu'une série de services supervisés par l'agence : logements entièrement équipés, services de maintenance et de réparation en cas de problème dans la maison, services de ménage, assistance numérique, etc.

Si la société Cohabs a été la première à proposer ce type d'offres à Bruxelles, elle a rapidement été rejointe par d'autres, telles que Colive, Ikoab ou Coloc Housing ainsi que par plusieurs propriétaires privées qui se lancent dans une démarche similaire.

Les fonds importants que sont parvenues à lever ces sociétés et le nombre de nouveaux projets qui devraient voir le jour cette année sont de nature à nous interroger sur l'ampleur que pourrait prendre le phénomène dans un futur proche. Ainsi, Cohabs aurait récemment annoncé vouloir ouvrir la plus grande colocation de Belgique dans le Passage du Nord, ne comptant pas moins de 65 chambres.

Dès lors, M. le Secrétaire d'État, étant donné l'essor assez impressionnant de cette nouvelle pratique de cohabitation, j'aurais souhaité savoir de quelle manière vous et votre cabinet l'appréhendez.

Les sociétés concernées y trouvent évidemment largement leur compte et cette offre répond probablement à la demande d'une expérience de vie riche et sociale pour les résidents, majoritairement composés de jeunes travailleurs ou étudiants expatriés pour une durée limitée à Bruxelles. Cette nouvelle pratique pose cependant un certain nombre de questions.

[191]

En premier lieu, les plaintes du voisinage semblent se multiplier. Certaines de ces colocations comptant parfois plus de quinze chambres dans d'anciennes maisons de maître pas toujours bien insonorisées, le tapage nocturne est évidemment un écueil non négligeable.

En outre, étant donné l'ampleur que prend progressivement le phénomène, la question de la spéculation immobilière sur les grandes maisons de maître et l'effet induit sur l'augmentation des prix des quartiers dans lesquels elles sont majoritairement situées se pose également.

Concernant les règles d'urbanisme applicables, la question qui se pose est celle de l'affectation de ces maisons. Les travaux qui y sont effectués portant le plus souvent sur du cloisonnement, ils ne nécessitent pas de permis. Or, étant donné le nombre de chambres que comportent certaines maisons, il pourrait être légitime de se demander si un changement d'affectation, par exemple de "logement" à "établissement hôtelier", ne serait pas davantage conforme à la réalité.

De l'avis de certains spécialistes, la définition que donne le plan régional d'affectation du sol (PRAS) de l'établissement hôtelier, à savoir "un établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle", ne serait cependant pas conforme au co-living. Comment voyez-vous ces différents écueils ? Estimez-vous qu'un changement d'affectation devrait être envisagé ? Si oui, quels seraient les critères et le seuil qui permettraient une nouvelle affectation ?

Quelles communes se sont-elles tournées vers la Région pour faire état de ces différentes problématiques ? Quel dialogue entretenez-vous avec elles sur le sujet ?

De manière plus globale, une évolution de la réglementation visant à créer un cadre adapté à ce nouveau mode de vie est-il à l'étude ? Il semblerait que certaines de ces sociétés soient elles-mêmes demandeuses de clarifications. Avez-vous déjà eu l'occasion d'échanger avec elles ?

Comment serait-il envisageable de modifier le règlement régional d'urbanisme (RRU) ou le PRAS pour y intégrer le co-living ?

Quels sont les autres instruments juridiques et réglementaires qui pourraient être concernés par une éventuelle modification ?

[193]

**M. Tristan Roberti (Ecolo).**- La colocation n'est pas nouvelle dans notre Région. Jusqu'à présent, elle était plutôt "artisanale", pas toujours encadrée, même si la situation a évolué les dernières années, notamment avec l'arrivée du bail de colocation. Ce système se professionnalise désormais, avec l'arrivée sur le marché d'acteurs privés organisant ces colocations. Le phénomène prend de l'ampleur. Actuellement, plus de 80 immeubles seraient concernés, avec des loyers de 800 à 850 euros, à destination de locataires plutôt venus de l'étranger, de passage pour quelques mois ou quelques années.

---

Ces mutations influent sur la qualité de vie des quartiers, en raison du bruit par exemple, mais aussi de l'impact spéculatif sur le foncier. La Région doit se saisir du problème pour conserver une certaine maîtrise et éviter les écueils d'un développement exagéré de ces colocations organisées par des acteurs privés.

Quelle analyse le gouvernement fait-il de la situation actuelle ? Une réflexion est-elle en cours pour renforcer les normes urbanistiques, notamment à travers le règlement régional d'urbanisme (RRU), ou pour travailler sur d'autres aspects du problème ?

[195]

*(Mme Isabelle Pauthier, deuxième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)*

[199]

**Mme Isabelle Emmerly (PS).**- L'habitat groupé ou "cohousing" - pour reprendre le terme utilisé dans l'article en question - se rapproche-t-il de ce qu'on peut voir dans la série "Friends" ou dans le film "L'Auberge espagnole", dont l'action, au demeurant bien sympathique, se déroulait à Bruxelles ? Comme le relève l'article, l'habitat groupé constitue une activité fort lucrative pour les agences immobilières spécialisées qui exercent une pression à la hausse sur les loyers dans des quartiers déjà chers.

Les quartiers de prédilection de l'agence interrogée dans l'article sont l'hypercentre, Louise, Stéphanie, le parvis de Saint-Gilles ou encore le square Ambiorix. Quant aux loyers demandés, ils varient entre 600 et 750 euros par chambre, et ce pour des biens contenant en moyenne de 8 à 24 chambres, ce qui est énorme, vous en conviendrez.

Il est d'ailleurs permis de se demander si l'anglicisme "cohousing" est ici le plus indiqué dans la mesure où il ne recouvre pas exactement la même réalité. La littérature que nous avons consultée renvoie davantage à la notion d'habitat groupé, dans lequel les habitants sont propriétaires du bien acquis ou construit. Or, l'article décrit plutôt un mécanisme de colocation, avec un loyer et des charges communes somme toute assez importants.

Indépendamment du nom choisi, le problème est bien réel, comme l'ont signalé mes deux collègues, et semble mettre en évidence un chaînon manquant entre l'urbanisme et la législation encadrant le bail. Le marché s'est évidemment empressé d'exploiter ce vide pour créer une activité extrêmement lucrative.

Avez-vous une idée de l'ampleur de ce phénomène, au-delà des logements mis en location par les agences spécialisées clairement identifiables ? Dans la négative, que pourriez-vous entreprendre pour disposer d'une vue d'ensemble et, partant, d'un levier d'action pour combattre les effets pervers de cette pratique ?

[201]

Avez-vous pris des contacts avec votre collègue chargé du logement afin d'identifier une stratégie face à ce problème, sur la base de baux de location ou de tout autre élément pertinent sur lequel la Région a une vue systématisée ? Nous avons par exemple évoqué le volet urbanistique et le recours à un changement d'affectation pour ce type d'investissement.

À votre connaissance, existe-t-il des exemples de politiques entreprises par d'autres grandes villes internationales - comme Londres ou Paris - face à ce problème, et dont vous pourriez éventuellement vous inspirer ?

[203]

*(Mme Isabelle Emmery, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.** - Le phénomène du "co-living" et son récent essor en Région bruxelloise sont bien connus, de même que les risques et dérives qui y sont associés. Un large travail de réflexion est en cours au sein de mon cabinet et d'urban.brussels à ce sujet. La Ville de Bruxelles a manifesté son intérêt sur la question, notamment son souhait que soit assuré un meilleur encadrement. Elle a suggéré des pistes pour y parvenir. Outre la position et l'expérience exprimées par la Ville, des réunions ont également eu lieu avec le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) et les acteurs associatifs et professionnels du secteur, en particulier l'asbl Habitat & Participation et la société Cohabs, afin de mieux comprendre cette nouvelle réalité du marché locatif bruxellois et d'y répondre de manière adaptée.

Cette réflexion part du constat qu'à l'heure actuelle, il n'existe pas de cadre juridique satisfaisant pour encadrer ce genre de projets. En effet, la réglementation applicable - en particulier le règlement régional d'urbanisme (RRU) - ne reconnaît qu'une forme de logement auquel s'appliquent les dispositions du titre II, et ce, sous réserve des habitations exclues de son champ d'application telles que les maisons de repos, les établissements d'hébergement collectif et les installations mobiles utilisées pour de l'habitation.

Les seuls remparts existants résident dans les conditions énoncées par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte. S'agissant des logements mis en location, les conditions de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements constituent un rempart supplémentaire.

Dans le premier cas, il s'agit d'apprécier si les travaux de réaménagement de la maison ont conduit à des dérogations aux normes d'habitabilité - chambre de superficie trop faible, pièce habitable ne bénéficiant pas d'un éclairage naturel suffisant, etc. -, une hypothèse qu'il n'est pas rare de constater et pouvant conduire à un constat d'infraction urbanistique dans la mesure où des travaux dérogatoires - donc soumis à permis - auraient été entrepris sans autorisation préalable. Dans le second cas, il peut être utile de vérifier si l'exploitation de la maison en "co-living" n'a pas conduit à une suroccupation du bien. En effet, l'arrêté précité de septembre 2003 impose des normes de surface minimales calculées en fonction du nombre d'occupants.

[207]

Le non-respect de cette norme constitue un manquement en matière de salubrité du logement et peut conduire l'autorité compétente, à savoir Bruxelles Logement, à infliger une amende administrative, voire à prononcer une interdiction de mise en location du bien.

Du point de vue de la réglementation urbanistique, rien ne distingue une maison unifamiliale, en colocation artisanale ou professionnelle dans le cadre d'un logement en cohabitation. Il s'agit dans tous les cas d'un logement, au même titre qu'un appartement ou un studio, soumis aux normes du titre II du RRU, et rien n'interdit à une famille, un ménage ou plusieurs cohabitants d'occuper un logement sous réserve de l'accomplissement, pour ce faire, d'actes et travaux qui nécessitent un permis en vertu de l'article 98, § 1er du Cobat et qui ne répondent pas aux conditions de dispense de l'arrêté précité de 2008.

Une maison ou un logement en cohabitation ne constituent pas un établissement hôtelier et il n'y a donc pas changement d'affectation ou de destination dans ce cas, nonobstant l'offre de services, notamment d'entretien ou de nettoyage, que proposent le cas échéant certaines structures.

Le PRAS définit le logement comme un ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés et à l'exclusion des établissements hôteliers. Le titre II du RRU parle, quant à lui, d'un ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence.

Le PRAS définit l'établissement hôtelier comme l'établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'un hôtel, une auberge, un motel, etc. Cette définition est assez large en ce qu'elle vise toutes les formes d'établissements hôteliers, étant entendu que l'objet d'un tel établissement est d'héberger une population de passage. C'est ce critère d'hébergement temporaire, destiné à une population de passage, qui permet de distinguer l'affectation d'établissement hôtelier de celle de logement qui tend à s'appliquer par défaut dans les autres cas.

Dans la majorité des cas, et même si les professionnels du secteur proposent le cas échéant des baux plus flexibles qu'un contrat de location traditionnel, les habitants y établissent leur résidence principale ou domicile ou y demeurent de manière plus ou moins durable. On ne peut dès lors assimiler le logement en cohabitation à un établissement hôtelier fournissant un hébergement temporaire à une population de passage.

[209]

Les démarches entreprises auprès du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) visent à cerner cette problématique sous l'angle des contraintes en matière de protection contre l'incendie et de la réponse à apporter pour éviter que ce type de projet échappe à l'avis du Siamu. L'arrêté du 18 octobre 2018, qui détermine les cas de dispense d'avis du Siamu, n'exonère que certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et l'obligation de principe d'avis préalable est tenue en échec dès lors que les actes et travaux sont dispensés de permis d'urbanisme.

Quant aux contacts avec le secteur associatif ou commercial concerné, l'objectif poursuivi était de prendre connaissance de la position de ces acteurs, des craintes et des besoins qu'ils ont recensés respectivement dans leur pratique, afin de mieux encadrer la cohabitation. Cela passe par une normalisation réglementaire, qu'un acteur tel que Cohabs appelle de ses vœux, étant donné que les attentes du secteur professionnel et commercial ne sont pas nécessairement les mêmes que celles exprimées par le secteur associatif ou les pouvoirs et organismes publics.

En l'état actuel des discussions, la création d'un cadre adapté à la cohabitation passera principalement par la révision du RRU, en cours, et celle, à venir, de l'arrêté du 2 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis. Deux autres arrêtés sont susceptibles d'être concernés dans le prochain RRU.

En résumé, la réflexion en cours sur cette question de cohabitation est l'une des raisons pour lesquelles nous avons souhaité une refonte approfondie du RRU.

[211]

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- J'entends qu'un large travail de réflexion est en cours, et que, pour les raisons énumérées, il n'est pas opportun d'assimiler ce type de logements à des établissements hôteliers. J'entends également que la Ville de Bruxelles a attiré l'attention de la Région sur cette nouvelle donne

urbanistique et que l'on compte essentiellement sur la réforme prochaine du règlement régional d'urbanisme (RRU), qui devrait aboutir en 2023, pour répondre à cette évolution.

Face à ces nouveaux phénomènes qui risquent de se multiplier, les acteurs du développement de la ville doivent faire preuve de compréhension et d'adaptation. Ils se doivent de réagir au plus tôt et de veiller à élaborer la réglementation la plus adaptée à une ville en permanente évolution et mutation.

[213]

**M. Tristan Roberti (Ecolo).**- Vous rappelez que, malgré l'absence d'un cadre général s'appliquant à ce type d'habitat, certaines règles sont déjà d'application aujourd'hui. Les autorités régionales et communales peuvent donc veiller au respect de celles-ci, notamment en ce qui concerne l'habitabilité, la sécurité et le Siamu.

Nous nous réjouissons de votre volonté de prendre en considération ce nouveau phénomène pour la refonte de différents arrêtés d'application du Cobat.

Nous comprenons votre raisonnement à propos des établissements hôteliers, à charge pour les sociétés concernées de démontrer qu'elles ne multiplient pas les services offerts aux occupants et que les occupations soient d'une certaine durée, ce qui semble être le cas actuellement.

Par ailleurs, parmi les acteurs que vous avez cités je vous encourage à rester en contact avec des communes comme Saint-Gilles, Bruxelles-Ville et Ixelles, qui observent les effets de ce nouveau phénomène sur leur territoire.

*(Mme Isabelle Pauthier, deuxième vice-présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[219]

**Mme Isabelle Emmerly (PS).**- Monsieur le secrétaire d'État, j'ai bien noté toute l'attention que vous portiez aux évolutions de nos habitudes et au rôle de la ville, qui doit répondre au besoin de confort de ses habitants.

La législation sera donc adaptée et une réflexion sera menée sur ces nouvelles habitudes et ces nouveaux investissements, afin d'en éviter les effets pervers.

*- Les incidents sont clos.*

*(Mme Isabelle Emmerly, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[225]

## **QUESTION ORALE DE M. SADIK KÖKSAL**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET  
INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE  
L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "les retards dans la délivrance des permis d'urbanisme dans la Région bruxelloise".**

[227]

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- Le 9 novembre 2020, la question des retards dans la délivrance de permis d'urbanisme et dans le traitement des recours en Région bruxelloise a été abordée dans cette commission. Plusieurs députés de l'opposition mais aussi de la majorité s'étaient inquiétés de ces retards et de leurs conséquences - notamment financières - sur les particuliers et les entreprises.

Nous vous avons interrogé sur les effectifs nouvellement engagés et affectés au traitement des dossiers de demandes de permis chez urban.brussels, sur l'état de la simplification administrative nécessaire pour accélérer les procédures d'octroi de permis d'urbanisme et sur les procédures pour les écoles et le logement public. Si ce dernier point a trouvé une réponse avec la création d'une ligne prioritaire, il ne faudrait pas pour autant qu'une série de demandeurs se retrouvent confrontés aux mêmes problèmes pendant trop longtemps.

Il faut améliorer la qualité de vie de celles et ceux qui patientent longtemps avant d'avoir une réponse. Nous devons tout faire pour arrêter les départs de Bruxelles et les conséquences de ces départs pour notre Région.

Dans vos réponses, vous avez reconnu qu'un problème de délai de délivrance des permis d'urbanisme se posait sans doute. Selon les informations que vous nous avez communiquées lors de cette commission du 9 novembre 2020, "En 2019, urban.brussels a délivré 808 décisions d'octroi ou de refus de permis. Le délai de traitement moyen, c'est-à-dire le nombre de jours entre l'accusé de réception complet et la décision, est de 173 jours, soit un peu moins de six mois.

Au niveau des communes, environ 4.000 décisions ont été prises en 2019. Leur délai de traitement moyen, qui correspond donc au nombre de jours entre le dépôt et la décision, est de 337 jours, soit un peu moins d'un an. L'article de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) évoque 31 mois, soit environ 943 jours.

[229]

Pour la Région, seuls 45 des 808 dossiers atteignent ce délai. Pour les communes, seules 167 demandes le dépassent. Si je concède que ce délai ne soit pas acceptable, les dossiers délivrés en 31 mois ne représentent donc que 4 à 6 % des demandes introduites. Depuis le 1er septembre 2019, date de l'entrée en vigueur du nouveau Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), 882 demandes ont été introduites auprès de l'administration régionale. Parmi celles-ci, 46 ont été abandonnées ou classées sans suite et 308 permis ont déjà été délivrés.

Le délai entre le dépôt et la décision est en moyenne de 90 jours. Il s'agit principalement de dossiers à procédure courte dont la décision tombe 75 jours après l'accusé de réception de dossier complet. Nous aurons donc des chiffres consolidés lorsqu'il y aura davantage de permis à procédure longue, pour lesquels il faut compter 160 jours. Même s'il est trop tôt pour tirer des conclusions, nous entrevoyons une tendance à la baisse."

Pour ce qui concerne les recours en cours à traiter par le gouvernement, vous nous informiez d'un total cumulé de 284 recours depuis 2016.

En guise de conclusion, vous partagez l'avis et sans doute les inquiétudes des membres de notre commission en estimant que le délai moyen d'obtention d'un permis d'urbanisme dans notre Région est trop long et en traçant des pistes pour y remédier : réforme du Cobat, processus de numérisation, processus d'élaboration d'un vade-mecum, afin d'expliquer clairement ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas et de rendre les décisions plus cohérentes.

Pour 2021, des objectifs de raccourcissement des délais ont-ils été fixés par la Région, éventuellement avec les communes ?

Disposez-vous de chiffres pour l'année 2020 au sujet des demandes de permis introduites dans les communes et auprès de la Région, et pour lesquelles des réponses ont déjà été envoyées ?

[231]

Après le dépôt d'un dossier, électronique ou papier, à l'administration régionale ou communale, quel est le délai de réponse pour une déclaration et envoi d'un courrier pour dossier complet, voire incomplet ?

Après la prise de décision par la Région ou une commune, un délai légal pour transmettre cette décision au demandeur est-il prévu ? Quel est le nombre de recours en cours auprès du gouvernement ? Combien de recours ont-ils été introduits depuis novembre 2020 ?

Pouvez-vous nous informer de l'état de l'évaluation et de la réforme du Cobat par le gouvernement bruxellois ? L'engagement de personnel supplémentaire chez urban.brussels et le processus de numérisation commencent-ils à produire des effets ? Où en est le gouvernement dans l'élaboration du vade-mecum évoqué ?

Je me permets de souligner l'importance de tendre vers des délais plus courts dans les réponses à communiquer aux demandeurs de permis d'urbanisme. Les particuliers et les entreprises de toutes tailles doivent pouvoir obtenir des réponses, positives ou négatives, dans des délais raisonnables. L'absence de réponse ou des réponses transmises trop tardivement créent des tensions pour tout le monde. Toutes et tous n'ont sans doute pas les moyens de s'offrir les services d'un cabinet d'avocat pour accélérer les procédures.

[233]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Urban.brussels a délivré 673 décisions - permis ou refus de permis - en 2020. Un total de 834 demandes ont été introduites auprès d'urban.brussels en 2020. Au 5 mars 2021, 58 de ces demandes ont été abandonnées ou classées sans suite et 347 de ces demandes ont déjà été délivrées. Cela signifie donc que 42 % des demandes introduites en 2020 auprès d'urban.brussels ont déjà été clôturées par une décision.

Le délai de traitement moyen, soit le nombre de jours entre le dépôt et la décision, pour ces dossiers est de 106 jours, et ce bien que 77 de ces demandes aient eu un accusé de réception incomplet. Dans pareille situation, le délai de ces demandes se voit donc allongé proportionnellement au temps mis par le demandeur pour compléter son dossier.

Parmi les dossiers délivrés, 248 sont des demandes à 75 jours après un accusé de réception complet, et 51 de ces demandes sont des demandes à 160 jours après un accusé de réception complet. Six dossiers sont des dossiers écoles de la procédure accélérée.

Une évaluation a été effectuée auprès de la direction de l'urbanisme (DU) en ce qui concerne le respect du délai de 45 jours pour le premier acte d'instruction. Le nombre de jours entre la date de dépôt et la première action dans le dossier, que l'accusé soit complet ou pas, a été examiné pour les dossiers de chaque mois. Le délai théorique de 45 jours - ou 46/47 lorsque le jour de l'échéance est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, auquel cas le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant - a été prise comme référence. Cet exercice a donc été fait sans prendre en compte la suspension des délais entre le 16 mars 2020

et le 15 juin 2020. Certains courriers ont donc parfois été envoyés au-delà des 45 jours et respectent le délai légal prenant en compte la suspension, mais pas le délai théorique.

[237]

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- En période de crise sanitaire, les délais proposés n'avaient pas été respectés.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Le délai théorique, non, mais le délai légal avait bien été respecté. Pour la direction de l'urbanisme, le délai moyen est de 40 jours, ce qui est conforme aux 45 jours prévus par le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat). En comparant deux périodes similaires, l'une s'inscrivant dans le cadre de l'ancien Cobat et l'autre dans le cadre du nouveau Cobat, on constate une très nette amélioration des délais d'envoi du premier acte administratif. En effet, on passe de 54 % pour la période 2017-2018 à 74 % voire 80 % pour la période 2019-2020, en dehors de la période de confinement.

L'accusé de réception est envoyé endéans les 45 jours maximum. La plupart des recommandés envoyés en dehors de ce délai de 40 jours avaient été envoyés le même jour que la décision, et concernent donc un dossier de moindre importance. Par rapport à la période 2017-2018, plus aucun dossier ne voit le premier acte administratif dépasser les 180 jours, hormis deux dossiers concernés par une période de classement ou par une période de suspension de trois mois. En 2020, tous les dossiers introduits auprès des fonctionnaires délégués ont respecté les délais globaux de la procédure. Il n'y a pas de refus tacite.

Votre deuxième question portait sur le nombre de recours pendants auprès du gouvernement. Nous en dénombrons 10 en 2016 et 2017, 12 en 2018, 94 en 2019 et 192 en 2020, dont 117 anciennes procédures et 75 nouvelles procédures. Depuis novembre 2020, 17 recours portant sur d'anciens dossiers et 30 recours portant sur de nouveaux dossiers du Cobat ont été introduits, soit 47 dossiers au total.

En ce qui concerne l'évaluation de la réforme du Cobat, j'ai envoyé une lettre adressée au parlement à ce sujet, je me permets donc de vous y renvoyer.

[241]

L'engagement du personnel supplémentaire a probablement contribué aux chiffres. Le processus de numérisation, en revanche, n'a encore produit aucun effet car il est trop récent et seuls les pouvoirs publics peuvent introduire des demandes via la plate-forme MyPermit.

S'agissant du vade-mecum, les lignes de conduite sont en cours d'élaboration et n'ont donc pas encore été validées.

Pour le reste, je vous renvoie au document que j'ai transmis à l'assemblée.

[243]

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- Selon les chiffres, on observe une nette amélioration entre l'ancien et le nouveau Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) - du moins dans le respect des délais pour de nombreux dossiers.

Vous semblez vous référer à une question écrite à laquelle vous auriez répondu : est-ce bien le cas ?

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- En fait, il y a quelques jours, j'ai écrit une lettre au parlement sur le règlement régional d'urbanisme (RRU) et le Cobat.

**M. Sadik Köksal (DéFI).**- Nous ne l'avons pas encore reçue, mais nous suivrons l'évolution du dossier.

Nous saluons le fait que vous ayez commencé le vade-mecum. Nous attendons par ailleurs l'atlas évoqué par Mme Nagy. De nombreux travaux sont en cours : nous y serons attentifs, puisque l'objectif final est d'améliorer la qualité des services publics rendus à nos concitoyens, et aux Bruxellois dans leur majorité.

**Mme la présidente.**- La lettre a été envoyée à tous les députés.

- *L'incident est clos.*

[253]

### QUESTION ORALE DE MME ISABELLE PAUTHIER

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "les concours privés organisés sous l'égide du maître-architecte et les dérogations à la réglementation urbanistique".**

[255]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Les concours privés organisés sous l'égide du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale facilitent-ils les dérogations à la réglementation ? À propos de la procédure de sélection du maître-architecte décrite sur votre propre site web, je lis avec intérêt un engagement du gouvernement à accorder plus d'attention au rôle de l'autorité publique et au statut de l'architecte dans le cadre de concours privés.

En effet, les concours privés se sont développés sous le précédent mandat de M. Kristiaan Borret. Avec cette nouvelle nomination, il est maintenant temps de prendre du recul. Une évaluation externe des processus d'accompagnement des concours privés par le maître-architecte sera donc lancée à la suite de la désignation. Cette évaluation doit aboutir à un cadre de collaboration clair pour tous et incitatif, pour le privé, en vue de générer davantage de qualité architecturale. Enfin, le gouvernement a également décidé d'élaborer une nouvelle procédure pour les futures nominations de maître-architecte.

Sur le site du maître-architecte, on peut lire que les procédures de concours sont également proposées aux maîtres d'ouvrage privés afin de promouvoir la qualité de l'espace à Bruxelles. Les avantages mis en exergue sont les suivants :

- la qualité du projet est stimulée par la mise en concurrence des candidats ;
- les autorités publiques concernées par le projet suivent l'évolution de celui-ci dès les premières esquisses, ce qui facilite le travail par la suite, le contact étant établi dès les premières phases ;
- le maître d'ouvrage bénéficie de l'expertise de l'équipe du maître-architecte qui l'accompagne durant la procédure ;

---

- le futur projet s'intègre pleinement dans une vision cohérente de Bruxelles.

L'intervention du maître-architecte vise à améliorer la qualité des projets, ce qui est indispensable.

[257]

J'ai examiné les différentes étapes décrites ainsi que le contenu des notes de vision, notes de projet et notes méthodologiques demandées dans le cadre des concours privés. Les annexes doivent comprendre un arsenal développé de documents d'analyse de projet. Cependant, il n'est fait mention nulle part d'un préalable imposé de respect de la législation en vigueur ou d'une note relative aux dérogations demandées si le projet envisage de s'écarter des réglementations.

Cette analyse est requise ultérieurement dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis. Nous savons que certaines dimensions, notamment les gabarits, la densité ou la préservation des zones de pleine terre, sont très sensibles dans la perspective de l'insertion urbaine recherchée par le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Or, l'ampleur des dérogations et l'écart par rapport au projet de ville défini dans le plan régional de développement durable (PRDD) peuvent faire en sorte que le projet soit rejeté au moment de la commission de concertation.

Cela pose question : le fait, pour le demandeur de s'inscrire volontairement dans le processus d'un concours privé suppose une forme d'intéressement à le faire. Les réunions avec le comité d'accompagnement engagent l'administration dans un dialogue qui est censé être gagnant-gagnant, ce qui n'est pas répréhensible en soi. Il n'y a cependant pas de témoins externes.

Le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale indique dans ses lignes directrices 2019-2024 souhaiter entamer un second mandat par une consultation large selon le modèle d'une commission d'évaluation, soit une évaluation à 360°. Il s'agit d'une évaluation par rapport à différentes catégories d'acteurs, parmi lesquels les pouvoirs publics, les concepteurs, les commanditaires privés et publics et la société civile - depuis longtemps promise, mais jamais associée -, par un tiers externe (peer) spécialiste de la qualité et du développement urbain. Cette consultation porte sur l'impact, les instruments, le fonctionnement du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, avec des recommandations pour le mandat futur.

Il s'agit bien du dossier Lebeau avec un PS de 6 accordé par le concours qui soulève ces questions. Je cite : "Les autorités publiques concernées par le projet suivent l'évolution de celui-ci dès les premières esquisses, ce qui facilite le travail par la suite". Qu'entendez-vous par "faciliter" ?

"La procédure des concours privés induit-elle un permis de déroger à la législation en vigueur du fait du dialogue qui s'instaure entre le comité d'accompagnement et le demandeur?" Cela n'introduit-il pas une forme d'inégalité de traitement avec les autres projets ?

[259]

Quand un demandeur a comme postulat la démolition-reconstruction, comment le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale apprécie-t-il la demande, au regard de ses propres balises ?

L'approbation du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale ne vient-elle pas court-circuiter la procédure des commissions de concertation ? Vos services seraient-ils ouverts à la perspective d'organiser une enquête publique en amont, sur les projets soumis à concours privés ou sur un avant-projet, ce qui

---

réduirait le risque pour les demandeurs ? Le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale se demande d'ailleurs, sur son site, comment associer les riverains.

Le comité d'accompagnement a-t-il pour ligne de promouvoir le respect des règles ? Y a-t-il une limite aux dérogations ?

L'évaluation externe a-t-elle été entamée ?

Bien qu'il n'y ait pas d'urgence, une nouvelle procédure pour les futures nominations de maître-architecte est-elle en voie d'élaboration ? Qu'en est-il du consensus, au sein de notre commission, sur le fait que cette mission devrait être intégrée à l'administration ? Est-ce la piste envisagée ?

[261]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Le terme "faciliter" est simplement à entendre au sens de "travailler de manière plus facile".

Comme vous l'avez soulevé vous-même, les associations de riverains sont impliquées à la fin du projet, pas au début. C'est un problème ! Dans le cadre de l'évaluation du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), nous devons nous demander quel est le moment le plus propice pour impliquer la population. La consultation ne serait-elle pas plus efficace en amont du projet, dès la définition de ce dernier ? Je suis, pour ma part, favorable à une telle approche.

Par ailleurs, vous savez sans doute que le concept des réunions de projet se généralise de plus en plus. Un dialogue s'installe en amont du projet avec les promoteurs, les initiatives citoyennes, le maître-architecte, mais aussi avec urban.brussels qui doit veiller à l'intérêt général et au respect de la réglementation urbanistique. Or, il y a parfois une tension entre l'organisation ou non d'un concours et la réglementation urbanistique. De plus, pour le maître-architecte, le cahier des charges établit clairement l'importance du cadre du règlement régional d'urbanisme (RRU) et du Cobat.

[263]

Faciliter le travail du maître-architecte ne signifie pas faciliter le contournement des règles urbanistiques. Cela signifie que l'on fait en sorte que le projet qui est soumis au gouvernement répond mieux aux attentes et intérêts généraux, mais présente également une qualité d'un point de vue architectural, ce qui est tout de même la mission de base du maître-architecte.

Par ailleurs, quand un concours est organisé, c'est à un architecte ou un bureau d'architectes qu'il revient de choisir. Des réunions de projet et des débats sont toutefois encore nécessaires. Nous organisons aujourd'hui un débat avec les communes, la Région et les différents acteurs pour faire en sorte que ce travail se réalise en amont. Dans notre législation actuelle, l'association du public n'est cependant prévue qu'à la fin d'une procédure, lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. C'est bien trop tard ! C'est la raison pour laquelle on incite désormais les promoteurs à inclure de leur propre initiative la population en amont de la procédure.

Un concours n'est donc pas un permis. Il s'agit seulement d'un début. Effectivement, il n'est pas toujours évident de déterminer si les résultats d'un concours correspondent ou non à la législation. Une évaluation doit améliorer le processus. Personne ne peut cependant nier que les concours sont organisés grâce aux interventions du maître-architecte. Il faut maintenant clarifier avec les différents acteurs, tels qu'urban.brussels, comment éviter les malentendus.

---

Une méthodologie d'organisation du concours existe tout de même et il y a plus de transparence que par le passé. Tous les problèmes ne sont pas résolus, mais l'important est que les différents acteurs collaborent.

[265]

Tout le monde travaille bien ensemble.

Il n'y a pas d'inégalité de traitement avec d'autres projets, pour la simple raison que chaque promoteur, même quand il organise son propre concours ou fait une proposition directe, peut demander à prendre part à une réunion de projet, dont nous avons généralisé le principe. Il y a toujours des garanties, sous forme de possibles réserves provenant de l'enquête publique ou de la commission de concertation. Lors de ces deux moments importants de la procédure actuelle, les autorités publiques ou le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale peuvent prendre position.

De plus, en raison des modifications du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), l'avis du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale sera à l'avenir requis pour les projets de plus de 5.000 m<sup>2</sup>.

Je ferai deux observations sur le postulat démolition-reconstruction. D'abord, les considérations en matière de réutilisation, de circularité, de chantiers neutres en CO<sub>2</sub> et autres sont en constante évolution en raison des nouvelles connaissances techniques et des changements de mentalité. Ensuite, tous les services régionaux impliqués dans les projets de construction - le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, urban.brussels - préconisent la réutilisation, mais pas de manière absolue.

[269]

En effet, la démolition-reconstruction n'est pas automatiquement choisie et la réutilisation est préconisée.

Le maître-architecte a élaboré un cadre d'évaluation à quatre dimensions. Il faut d'abord une enquête plus approfondie. Par ailleurs, je demande à chaque promoteur qu'il démontre dans une note qu'une démolition est nécessaire mais pas une reconstruction. Il existe déjà plusieurs projets à Bruxelles, dont le Centre Monnaie, le Citizen, le De Ligne et le Seco dans les rues d'Arlon et de Trèves, où la démolition a été exclue et où il est procédé à une rénovation. Les mentalités changent et nous préférons éviter une démolition lorsque c'est possible. Cette option n'est toutefois pas systématiquement appliquée. Cela dépend des fonctions envisagées et passées du bâtiment, de son état et du rapport coût-bénéfice.

Par ailleurs, j'ai déjà répondu que la procédure des commissions de concertation n'était pas court-circuitée. Pour les grands projets de plus de 5.000 m<sup>2</sup>, il faut l'avis, non contraignant, du maître-architecte. En tant qu'autorité délivrant le permis, urban.brussels doit avoir connaissance de cet avis.

En ce qui concerne la participation, il est effectivement souhaitable qu'elle ait lieu plus tôt. Nous devrions l'inscrire dans notre réglementation urbanistique à l'occasion de l'évaluation du Cobat. Dans la mesure où l'accord de gouvernement ne prévoit pas ce point, nous devons en débattre de manière plus approfondie.

[271]

En matière de respect des règles et des dérogations, une collaboration étroite et une interaction entre le maître-architecte et urban.brussels sont nécessaires, et même souhaitables.

Le cadre urbanistique dans des concours privés est dorénavant discuté au préalable et validé par une commission au sein de laquelle siègent Urban.Brussels, Bruxelles Environnement, le maître-architecte et la commune concernée. Il est important de l'associer dans le processus.

Pour ce qui est de l'évaluation externe, un cahier des charges a été élaboré, l'adjudication publique a été lancée en 2020 et le marché a été conçu en suivant l'exemple de la visite des établissements de l'enseignement supérieur en Flandre. Le marché sera ensuite attribué et exécuté.

Pour la nouvelle procédure, le RRU et le Cobat sont au centre de notre attention, mais avant de lancer une nouvelle procédure avec le maître-architecte, la réglementation devra être révisée, clarifiée et transparente. Ce travail doit encore être mené au sein du gouvernement.

[273]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Merci pour toutes ces précisions, qui sont autant de mises au point. Je pense que l'incident du dossier Lebeau aura servi d'avertissement. Il est effectivement malvenu que les autorités publiques encadrent de telles dérives. Je vous remercie, dès lors, de tenir compte des enseignements que nous avons pu tirer de cet incident.

- *L'incident est clos.*

[105]

*(Mme Isabelle Pauthier, deuxième vice-présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[107]

## **QUESTION ORALE DE MME ISABELLE EMMERY**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'inventaire du patrimoine mobilier de la Région de Bruxelles-Capitale".**

[109]

**Mme Isabelle Emmery (PS).**- Urban.Brussels est en train de réaliser un inventaire du patrimoine mobilier de notre Région. Un site internet accessible à tous recense déjà environ 6.800 objets détenus par des institutions tant publiques que privées.

Parmi ceux-ci, on retrouve des peintures et des sculptures, bien entendu, mais aussi des instruments de musique, des objets militaires, des habits, du mobilier, des objets archéologiques, des accessoires de spectacle ou encore des moyens de transport, parmi d'autres. Le point commun de tous ces objets classés par collection, matériaux, techniques, styles est d'être conservés ou d'avoir été réalisés à Bruxelles ou par un artiste bruxellois.

Ce site a pour objectif de présenter la diversité et la richesse de notre patrimoine culturel mobilier, mais aussi de sensibiliser les générations futures à sa préservation et d'apporter un support pour des recherches

---

historiques. Cet énorme travail de mémoire est mené avec les musées, les fabriques d'église, les administrations communales et d'autres institutions bruxelloises.

Riche déjà de 6.800 références, cet inventaire n'en est pourtant qu'à son commencement. En effet, plus de 30.000 objets sont en cours de traitement, tandis que des dizaines de milliers d'autres attendent d'être répertoriés.

Quelle méthodologie est-elle utilisée afin de répertorier ces objets ? Quelle méthode est-elle employée pour localiser et recenser des objets détenus par des particuliers ?

Quels sont les projets de la Région pour la mise en valeur de ce patrimoine ? Y a-t-il, par exemple, une volonté d'utiliser les photographies dans un but de promotion de l'image de Bruxelles ?

Que pourrait-on entreprendre avec les parties de collection détenues par divers propriétaires, qui ne sont pas nécessairement exposées ?

[111]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Initié par l'administration en charge du patrimoine au sein d'urban.brussels suite au transfert de la compétence en 2014, ce projet a récemment fait l'objet d'une présentation publique à grande échelle grâce aux plateformes de diffusion numérique. Je me réjouis de l'enthousiasme qu'il suscite tant auprès des professionnels que des citoyens amateurs de patrimoine.

Comme vous l'exposez, le projet d'inventaire diffusé au travers du site collections.heritage.brussels repose sur la participation des institutions qui conservent des collections en Région bruxelloise, notamment les musées (publics ou privés), les fabriques d'église, les administrations communales, voire les collectionneurs privés.

La méthodologie d'inventaire a été définie conjointement avec un partenaire institutionnel incontournable dans le domaine : l'Institut royal du patrimoine artistique (IRPA), avec lequel la Région est associée depuis de nombreuses années.

L'IRPA procède en effet depuis sa création à l'inventaire du patrimoine artistique belge et, lorsque la Région a hérité de nouvelles compétences culturelles, il a paru évident de mettre son expérience à profit.

Une équipe désignée de l'Institut a aidé urban.brussels à identifier, d'une part, les typologies d'objets susceptibles d'être inventoriés et, d'autre part, les institutions qui conservent des collections sur le territoire régional.

L'identification des catégories de biens s'inspire de la législation internationale, notamment des définitions du règlement européen consacré aux licences d'exportation des biens culturels. Une quinzaine de types de biens sont identifiés, regroupant des sous-divisions par thématique.

L'intérêt historique et artistique de ces biens permet d'en apprécier l'intérêt patrimonial et justifie généralement leur mention à l'inventaire.

L'IRPA continue de réaliser, en collaboration avec la Région, des inventaires de différentes collections. Ceux des églises, d'abord, inventoriées par l'IRPA dans les années 70, et qui nécessitaient une actualisation. L'IRPA a également réalisé des inventaires partiels dans des musées, qui ont permis de préciser la

---

méthodologie en portant sur des catégories de biens très variés (Musée Van Buuren, Musée du tram, La Fonderie, Hôtel Solvay, etc.).

[113]

Les collections communales se révèlent également extrêmement riches et variées. La collection de la commune de Saint-Gilles a ainsi pu être remise en évidence grâce à une mission complète d'inventaire confiée à l'Institut royal du patrimoine artistique (IRPA), en association avec l'Association du patrimoine artistique (APA), autre institution avec laquelle travaille urban.brussels. C'est lors de cette mission qu'a été redécouvert le fameux tableau de Jacob Jordaens qui a récemment fait parler de lui en Belgique, mais également dans le reste du monde. Une exposition lui sera bientôt consacrée. Sa restauration est financée par la Région.

Outre les missions réalisées par l'IRPA, le site collections.heritage.brussels sert aussi d'outil de diffusion des collections gérées sur d'autres supports informatiques, notamment celles de la commune de Schaerbeek ou du Centre international pour la ville, l'architecture et le paysage (CIVA). Enfin, il s'enrichit de collections directement encodées par les musées, tels le Musée d'Ixelles, les musées de la Ville de Bruxelles, la Maison d'Érasme et le Kanal-Centre Pompidou.

Derrière l'interface web présentant la richesse et la diversité du patrimoine au grand public, une interface de gestion permet à ceux qui le souhaitent d'encoder des données privées relatives, par exemple, à l'emplacement précis de conservation, à l'assurance, à l'état de conservation, aux éventuelles expositions auxquelles l'objet a participé et à la documentation le concernant.

Les musées ont ainsi trouvé un outil à la mesure de leurs besoins, et la Région peut procéder plus rapidement au vaste inventaire de son patrimoine, avec l'aide de partenaires professionnels.

Cet outil peut aussi mettre en évidence des collections privées, comme c'est déjà le cas pour l'atelier Fabri ou l'atelier Hastir. D'autres collections peuvent être accueillies. Si aucune prospection en ce sens n'est encore organisée, rien n'empêche les collectionneurs de prendre directement contact avec urban.brussels.

La mise en valeur des collections passe, bien sûr, d'abord par les autorités qui les conservent, à savoir les musées, les communes ou les fabriques d'église ayant à cœur de présenter physiquement leurs collections au public, mais le site permet aussi de mettre en valeur des collections temporairement ou partiellement non visibles, afin, par exemple, d'alimenter des recherches. Des animations dont vous entendrez sûrement bientôt parler sont en cours de création autour de cette thématique.

[115]

**Mme Isabelle Emmery (PS).**- Je pense comme vous que cet inventaire sera encore amené à être renforcé, notamment par des objets détenus par les particuliers. Pour faire mieux connaître encore les actions menées par la Région, un travail de mise en valeur par le biais d'expositions pourrait être enrichissant. Je ne doute pas de votre volonté de poursuivre dans cette voie.

- *L'incident est clos.*

*(Mme Isabelle Emmery, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[121]

## QUESTION ORALE DE MME ISABELLE PAUTHIER

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le bilan des commissions de concertation en temps de coronavirus".**

[123]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Pandémie oblige, un nombre important de réunions ont été forcées d'adopter le format virtuel. C'est le cas des commissions de concertation. Pour rappel, ces organes consultatifs jouent un rôle fondamental dans la participation citoyenne au débat public, puisqu'elles constituent l'unique lieu où les habitants peuvent échanger et argumenter avec les porteurs de projets, l'administration communale et les différents organes régionaux comme Bruxelles Environnement, citydev.brussels, urban.brussels, etc.

Les commissions de concertation permettent donc à tout un chacun de faire valoir son droit citoyen d'être entendu. Si le format virtuel peut s'avérer positif pour les personnes qui ne sont pas en mesure de se déplacer, force est de constater qu'il est également vecteur d'externalités négatives. Qu'en est-il de la fracture numérique et des citoyens qui ne peuvent disposer d'un ordinateur ou d'une connexion internet fiable ?

Par ailleurs, plusieurs associations - parmi lesquelles Inter-Environnement Bruxelles (IEB) - s'interrogent sur les manquements rencontrés autour de ces commissions virtuelles. Ceux-ci ne sont-ils pas susceptibles de constituer un argument en cas de recours au Conseil d'État contre un permis d'urbanisme ?

Quel bilan votre administration tire-t-elle de l'exercice virtuel des commissions de concertation ? Quels sont les principaux problèmes rencontrés ? Les organismes régionaux impliqués ont-ils pu constater une hausse de la participation citoyenne ?

Quelles communes ont-elles déjà mis en place les commissions de concertation virtuelles selon la nouvelle règle ?

[125]

Votre administration s'est-elle fait l'écho de problèmes rencontrés par certaines communes pour l'organisation de cette nouvelle forme de consultation ? Du côté des demandeurs, vos services constatent-ils une agilité plus grande des acteurs plus importants qui disposent de ressources techniques plus importantes que les particuliers ? Concernant la prolongation du délai de trois mois pour le traitement de demandes de permis d'urbanisme, il est indiqué : "Il est entendu que cette nouvelle prolongation est exceptionnelle et n'a pas vocation à être renouvelée." Les mêmes garanties existent-elles implicitement pour la tenue des commissions de concertation ?

Les obligations d'affichage des permis sur le terrain ont-elles été modifiées ? Comment faire en sorte que la date de la commission de concertation soit communiquée aux participants dans un délai d'anticipation raisonnable ? En temps normal, le public connaît la date au moment de l'affichage, près d'un mois à l'avance donc. Toutes les modalités d'exception liées aux enquêtes publiques et à la concertation sont prolongées jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans son avis, le Conseil d'État a considéré qu'au regard du principe d'égalité et du droit à la protection d'un environnement sain garanti par l'article 23 de la Constitution, il fallait se demander si la date du 31 décembre 2021 fixée au paragraphe 2 de la disposition à l'examen ne présentait pas un caractère trop éloigné, et si, par conséquent, le régime dérogatoire prévu par le paragraphe 1er ne présentait pas lui-même un caractère excessif. Quelle a été la réponse de la Région à cette objection ? Nous sommes bien d'accord que si la pandémie devait marquer le pas d'ici là - ce que nous souhaitons tous -, le retour aux réunions physiques serait assuré.

Enfin, les restrictions aux nombres de représentants des comités de quartier fait débat sur le terrain car, dans un collectif, il peut y avoir des nuances, selon le degré d'exposition des riverains, leur culture de la ville, leur niveau d'information ou de compréhension des projets. Cette restriction est-elle pertinente pour les concertations à distance où le risque de contamination est nul ?

[127]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Il faut préciser que les commissions de concertation sont organisées par les communes : ce sont donc elles qui décident de la manière de les tenir et qui choisissent le mode présentiel ou virtuel.

Dès lors, il est difficile de répondre à bon nombre de vos questions puisqu'elles relèvent pour la plupart des compétences des communes. En outre, la réponse serait différente d'une commune à l'autre, et plus particulièrement des moyens techniques dont elles disposent. Cependant, je peux vous dire que le bilan qu'urban.brussels tire de ces commissions de concertation est globalement positif. Avec urban.brussels et Brulocalis, nous avons prévu de lancer une analyse fouillée dans le cadre de laquelle nous ne manquerons pas de prendre vos questions en considération.

En ce qui concerne une éventuelle plus grande agilité des acteurs importants, l'article 6, § 1, de l'arrêté de pouvoirs spéciaux prévoit que, lorsqu'un réclamant informe la commune qu'il n'est pas en mesure de participer à une commission de concertation par vidéoconférence, la commune met un local à sa disposition dans le respect des gestes sanitaires et des gestes barrières lui permettant de suivre et participer à la commission de concertation par vidéoconférence.

Concernant votre sixième question, il convient de mener un débat avec certaines communes pour savoir s'il faut conserver ou pas certaines modalités au-delà du 31 décembre 2021. N'ayant pas d'avis sur le sujet, je reste ouvert à la discussion.

Quant à votre septième question, en effet, l'arrêté modifiant l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le gouvernement a été adopté par le gouvernement le 17 décembre 2020 et publié le 29 décembre 2020.

[129]

Nous comptons sur les autorités communales pour que les réclamants qui ont demandé à être entendus par la commission de concertation soient informés dans des délais raisonnables de la date à laquelle cette dernière se tiendra.

Concernant votre neuvième question, il a été répondu comme suit aux observations du Conseil d'État dans le rapport adressé au gouvernement : "Dans la mesure où un retour à la normale n'est pas prévu à bref délai, ces

modalités seront d'application jusqu'au 31 décembre 2021. Il convient en effet de constater que le nombre quotidien de contaminations repart à la hausse." Or, en ce moment, les chiffres sont à nouveau catastrophiques.

"Si la tendance devait se poursuivre ou s'aggraver suite aux fêtes de Noël, il est hautement probable que de nouvelles mesures seraient prises. À ce jour, il est donc impossible de prévoir quand un retour à la normale est envisageable. Dans ces circonstances, prévoir que les modifications apportées aux enquêtes publiques et aux commissions de concertation seront d'application jusqu'au 31 décembre 2021 relève d'un exercice approprié du principe de précaution."

La situation actuelle montre bien que nous ne sommes pas encore revenus à la normale. J'espère que nous serons tous vaccinés d'ici à cet été et que nous pourrions revenir aux réunions en présentiel, bien que certaines communes nous aient signalé qu'elles ne souhaitent pas exclure la possibilité de réaliser des commissions de concertation virtuelles. Il faudra peser le pour et le contre avec elles et il appartiendra ensuite au gouvernement de trancher. Pour ma part, je n'ai pas d'opinion à ce sujet.

[131]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Il importe, dans ce domaine, de garder un œil sur la réception des mesures sur le terrain.

- *L'incident est clos.*

[135]

*(Mme Isabelle Pauthier, deuxième vice-présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[137]

#### **QUESTION ORALE DE M. GEOFFROY COOMANS DE BRACHÈNE**

**À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'arrêté classant comme monument la totalité de la Lever House située place du Congrès 2 et rue Royale 150-152 à Bruxelles".**

[139]

#### **QUESTION ORALE JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

**concernant "l'opportunité de la création d'un nouveau musée de la mémoire coloniale".**

[141]

#### **QUESTION ORALE JOINTE DE MME ISABELLE EMMERY**

**concernant "la Lever House".**

[143]

## QUESTION ORALE JOINTE DE M. KALVIN SOIRESSE NJALL

**concernant "l'avenir de la Lever House dans le cadre du processus de décolonisation".**

[145]

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Je me contenterai d'évoquer les questions d'ordre patrimonial et laisserai mon collègue M. Van Goidsenhoven aborder celles relatives au musée du passé colonial.

M. le secrétaire d'État, lors du Conseil des ministres du 4 février dernier, le gouvernement bruxellois a validé un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant par extension comme monument la totalité de l'immeuble sis place du Congrès 2, rue Royale 150-152 et rue Vandermeulen à Bruxelles.

[149]

Puis-je savoir ce qui a motivé ce classement en totalité de l'édifice ? Est-ce lié à la procédure de vente par la Communauté française ? Sachant que les façades et toitures du bâtiment sont une réplique en miroir de l'édifice situé de l'autre côté de la place du Congrès, au n° 1, pourquoi ne pas avoir choisi de classer en totalité les deux immeubles pour plus de cohérence ?

La Communauté française a-t-elle été associée à cette procédure de classement ? Cela ne met-il pas à mal une reconversion possible de l'édifice pour une autre affectation après celle de haute école ?

Sachant que le classement partiel de ce bâtiment n'avait pas empêché l'installation de châssis en PVC, des chutes de pierres, la pose de filets sur la façade et des risques inquiétants dus à certaines fissures, quelles sont les garanties que cet arrêté respecte mieux le caractère entièrement classé de l'édifice ?

Savez-vous où en est la procédure de vente par la Communauté française ? Quand cette dernière devrait-elle quitter l'immeuble ? Une demande de permis d'urbanisme a-t-elle déjà été introduite en vue d'une restauration de l'édifice ? À quels montants de subsides ce classement total donne-t-il droit ?

[151]

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- À la suite de la décision prise par le gouvernement de classer la totalité de la Lever House, ainsi que de votre visite du bâtiment au mois de février, vous avez annoncé à la presse que vous projetiez désormais de faire de ce bâtiment un musée de la mémoire coloniale ou un centre de documentation ou de recherche sur le sujet.

Cette nouvelle idée se base manifestement sur l'histoire de cet immeuble, en lien avec la période coloniale, puisqu'il a notamment abrité, à l'époque, une salle de cinéma consacrée à la propagande coloniale. En outre, divers vestiges coloniaux sont présents à l'intérieur de l'édifice, notamment deux statues de bronze représentant deux Congolais dans le hall d'entrée monumentale.

Avant de lancer cette déclaration relativement inattendue, avez-vous consulté certains historiens spécialisés dans l'histoire coloniale de notre pays ou d'autres organisations particulières ? Une réflexion a-t-elle déjà eu lieu sur l'objectif précis d'un tel lieu et sur ce qui y serait présenté au public ? Dans cette optique, avez-vous déjà consulté un muséographe ou toute autre personne spécialisée dans ce type de démarche muséale, et qui pourrait la guider ?

Deux missions sont en cours : celle du groupe de travail bruxellois sur la décolonisation de l'espace public, ainsi qu'au niveau fédéral, celle de la commission spéciale de la Chambre chargée de se pencher sur le passé colonial de notre pays. Le débat sur le passé colonial belge étant en cours, n'estimez-vous pas cette déclaration quelque peu prématurée ? Comment les seize membres de ce groupe de travail bruxellois ont-ils réagi à votre annonce ? Vous leur avez manifestement suggéré de venir visiter l'édifice. Cette visite a-t-elle pu avoir lieu ? Quel a été le ressenti de ces personnes ?

En outre, la Fédération Wallonie-Bruxelles étant toujours propriétaire de l'immeuble, quels contacts ont-ils été pris dans l'optique de la création d'une nouvelle institution muséale ou d'un mémorial de ce type ? Vous pourriez d'ailleurs préciser l'orientation que devrait prendre le travail.

Enfin, lorsqu'on prend en considération l'ensemble des annonces qui ont été faites ces dernières années par les gouvernements successifs, dont vous faisiez partie, relatives à la création de tel ou tel musée, il y a légitimement de quoi s'interroger sur ce type de déclaration, qui demeure souvent sans lendemain. Il suffit de se référer au fameux grand musée bruxellois de l'immigration, dont on parle désormais depuis plus de dix ans, sans qu'il n'ait jamais vu le jour. Dès lors, cette annonce demeure-t-elle au stade de la simple déclaration d'intention, ou avez-vous au contraire entamé des démarches plus concrètes en vue d'une possible réalisation ?

[153]

**Mme Isabelle Emmerly (PS).**- L'empreinte du Congo belge à Bruxelles est omniprésente et de nombreux bâtiments réfèrent encore à l'histoire de notre ancienne colonie.

C'est notamment le cas de la Lever House située à l'angle de la rue Royale et de la place du Congrès. Des traces de l'époque coloniale y sont bel et bien présentes, notamment dans le hall d'entrée, où trônent deux statues monumentales rappelant le sort des populations congolaises sous le régime colonial.

Il y a un peu plus de 40 ans, la façade et la toiture du bâtiment ont été classées. La presse nous informait début février du classement de l'intérieur de la Lever House, par décision du gouvernement bruxellois. Ce dernier a émis le souhait de transformer cette bâtisse en un lieu de mémoire sur la colonisation et le rôle de la Belgique au Congo, tel qu'un musée ou un centre de documentation et de recherche sur la colonisation et la décolonisation.

Il est en effet primordial aujourd'hui - cela fait, je pense, l'unanimité au sein de notre parlement - de mettre en lumière cette page sombre de notre histoire. La presse vous cite : "Le bâtiment est une ode voulue par son propriétaire de l'époque, William Lever, à l'exploitation du Congo. Conçu comme un outil de propagande coloniale, nous le classons aujourd'hui pour lancer le débat et la réflexion autour du devoir de mémoire et d'inventaire lié à cette période de notre histoire et à l'exploitation des ressources du Congo."

[155]

Cet immeuble appartient aujourd'hui à la Fédération Wallonie-Bruxelles, qui souhaite le vendre, une fois entérinée la décision de relogement des étudiants.

La possibilité de transformer ce bâtiment symbolique en un lieu de mémoire et de l'ouvrir au public dépendra donc du bon vouloir du futur acquéreur. Le gouvernement bruxellois a marqué son souhait, dans la déclaration de politique générale (DPG), de mener une réflexion relative aux symboles liés à la colonisation dans l'espace public. La Lever House en est un on ne peut plus évident.

À une question parlementaire qui vous avait été posée il y a un peu plus d'un an concernant un éventuel rachat par la Région bruxelloise, vous répondiez : "La Région a beaucoup de choses à acheter ! Ce point ne figure pas dans notre liste de priorités". Qu'en est-il aujourd'hui ? Le bâtiment étant à présent entièrement classé, la Région envisage-t-elle son rachat ?

Je cite vos propos dans la presse : "On pourrait imaginer y créer un musée ou un centre de documentation et de recherche sur la colonisation et la décolonisation. Cela permettrait de garder ce patrimoine, tout en le contextualisant". S'agit-il d'un projet bien concret du gouvernement, ou bien la presse a-t-elle pris au mot une pensée à voix haute ? S'il devait s'agir d'un projet concret, pourriez-vous nous l'expliquer plus amplement ?

[157]

**M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Je me joins à l'intérêt qu'ont manifesté mes collègues quant au caractère patrimonial de ce bâtiment. Le patrimoine est intéressant en ce qu'il permet de mettre en lumière notre histoire et son impact sur notre vie actuelle et les interactions sociales et culturelles en vigueur dans notre pays. La Lever House est un symbole de cet intérêt historique.

Ainsi, ce lieu revêt un caractère important de par le rôle historique qu'il a joué sur le plan de la propagande coloniale. Il était ainsi destiné à influencer la mentalité des Belges. De manière générale, la propagande avait pour ambition de donner une image positive de l'entreprise coloniale, qui hiérarchisait les civilisations, mais aussi du capitalisme financier colonial, véritable bras armé économique du projet politique.

La situation liée à l'exploitation de l'huile de palme par William Lever était catastrophique en termes de droits humains. En effet, les Congolais qui se trouvaient sur ces territoires exploités étaient en situation de quasi esclavage dans le cadre des travaux forcés imposés par les entreprises de M. Lever.

C'est dans cette perspective que 24.000 élèves et 1.300 professeurs sont passés dans cette maison, où se trouvait un cinéma pour voir des films consacrés aux "bienfaits" de la colonisation.

Il est essentiel de donner un avenir à ce bâtiment dans le cadre du processus de décolonisation. En effet, je ne suis pas en faveur de la destruction des endroits liés à la colonisation. Ils sont autant d'outils d'histoire et de mémoire.

[159]

Je me joins aux questions concernant le classement. Le confirmez-vous ?

En janvier 2019 et en février 2020, j'avais interrogé au Parlement de la Fédération Wallonie-Bruxelles (PFWB) le ministre Frédéric Daerden sur le rôle de la Fédération dans ce dossier et sur la concertation avec le gouvernement bruxellois. Avez-vous pris contact avec le ministre Daerden ? Si oui, l'avez-vous fait avant ou après vos annonces dans la presse ? Quel est l'état de la concertation entre les deux gouvernements ?

Enfin, jusqu'à présent, le ministre est resté sur la même ligne, malgré des relances de Mme Schepmans : le bâtiment sera vendu, quoi qu'il arrive. Vous avez indiqué dans la presse que l'on pourrait imaginer y créer un musée ou un centre de documentation et de recherche sur la colonisation et la décolonisation. Cela permettrait en effet de garder ce patrimoine tout en le contextualisant.

Cette piste est-elle explorée par le gouvernement ? Celui-ci envisage-t-il de racheter le bâtiment ? Quelle est la réflexion menée pour permettre à la Région de ne pas laisser ce bâtiment à haute valeur historique et décoloniale lui échapper ?

[161]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Les façades et toitures de l'immeuble situé au n° 2 de la place du Congrès sont classées depuis 1977 comme témoins de l'aménagement de la place en 1850. L'immeuble qui lui fait pendant de l'autre côté de la place du Congrès a, quant à lui, été classé en totalité en 1988.

L'intérieur de l'immeuble dit Lever House a été complètement reconstruit en 1919 par Paul Saintenoy. Il a été transformé dès 1921 par le même architecte pour en faire le siège social belge de la société créée par les Anglais Lever Brothers : la société anonyme des huileries du Congo belge, qui exploitait la seule concession octroyée par la Belgique à une entreprise étrangère sur des territoires congolais.

Le 2 février dernier, le gouvernement bruxellois a décidé de classer par extension la totalité de cet intérieur comme témoin de l'histoire coloniale de notre pays et de la propagande qui a été développée à l'époque. Le lieu a en effet abrité un musée et une salle de cinéma destinés à propager auprès de la population belge une image positive de la colonie belge.

Malgré l'affectation en école à la fin des années 1950, l'immeuble a conservé toutes ses caractéristiques des années 1920, ce qui en fait un témoin précieux de cette époque et de l'histoire de notre pays.

La Fédération Wallonie-Bruxelles est en effet propriétaire du bâtiment et a déjà tenté de le vendre. L'école d'ingénieurs qui l'occupe a confirmé son intention de vider les lieux pour 2024, si son nouveau bâtiment est prêt. La Fédération Wallonie-Bruxelles pourrait remettre le bien en vente à cette occasion.

Le classement n'est pas lié à la volonté de la Fédération Wallonie-Bruxelles de se défaire du bâtiment, mais vise à pérenniser des aménagements qui font partie de notre histoire, aussi controversée soit-elle. La Fédération Wallonie-Bruxelles a été consultée durant l'enquête préalable au classement, mais elle n'a fait part d'aucune remarque, tout comme le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles.

[163]

Quant aux travaux absolument nécessaires, au vu de l'état des façades, je peux déjà vous informer qu'une demande de permis d'urbanisme, portant sur la restauration des façades, toitures et châssis, est en cours de finalisation sur la base du classement de l'extérieur de l'immeuble, à l'initiative de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Ce dossier fait l'objet d'une attention particulière de la part de mon administration, dans le cadre de la cellule de veille des bâtiments classés en péril. Le classement ne garantit pas qu'ils soient pris en charge, mais donne potentiellement à l'administration des moyens juridiques qui peuvent être activés en cas de nécessité.

Lorsque l'école aura quitté l'immeuble, au plus tôt en 2024, l'intérieur nécessitera certainement des travaux, mais ceux-ci dépendront du projet qui y sera développé. Le montant des subsides dépendra également à la fois de l'ampleur du projet et du statut du demandeur, si la Fédération Wallonie-Bruxelles n'est plus propriétaire.

Je n'ai pas parlé de projet à ce stade dans la presse. J'ai simplement évoqué la configuration de l'immeuble et son histoire, qui pourraient être exploités pour répondre partiellement au débat sociétal sur la décolonisation de notre histoire qui mobilise actuellement plusieurs groupes d'experts.

J'ai effectivement exprimé une intention de réflexion sur le bâtiment, et n'ai pas exclu l'analyse technique et financière de cette idée. J'ai été très clair dans mes déclarations. Il ne s'agit pas d'un projet concret, mais

d'une piste à explorer et à intégrer dans le débat public. Les membres du groupe d'experts sur la décolonisation, qui travaillent sur ces recommandations au niveau régional, doivent encore s'exprimer. Ils souhaitent visiter l'immeuble, mais cela n'a pas encore pu se faire.

Si ces experts adhèrent à l'idée, il faudra développer un projet avec la Région bruxelloise, et éventuellement avec la Fédération Wallonie-Bruxelles, Beliris, la Ville de Bruxelles, voire des partenaires privés et, bien sûr, les associations concernées. Si nous souhaitons une étude payée par Beliris, cela pourra faire l'objet de négociations pour le prochain avenant.

[165]

Si cette idée mérite d'être creusée, la Fédération Wallonie-Bruxelles indiquera si elle souhaite s'associer au projet. En attendant la nouvelle réforme de l'État, les Bruxellois font d'ailleurs partie de la Fédération Wallonie-Bruxelles ! S'ils considèrent que ce projet en vaut la peine, ils se feront donc entendre.

Le groupe d'experts sur la décolonisation, et éventuellement la commission qui traite de la décolonisation au niveau fédéral, doivent également s'exprimer. Si le sujet mérite d'être creusé, tous les acteurs seront invités à discuter en vue de la coconstruction de l'avenir de ce projet.

[167]

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Je crains de nouveaux effets d'annonce et personnellement, je m'en tiendrai aux éléments patrimoniaux. L'état de dégradation avancée du bâtiment est dramatique. La Région ne s'est jamais opposée à la pose de châssis en PVC sur une façade classée et n'est pas intervenue pendant des années. Il y a quinze ans déjà, avec ma collègue Mme Schepmans, nous soulignons l'urgence d'intervenir. À l'époque, M. le secrétaire d'État, je pense que vous étiez déjà dans des exécutifs régionaux.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Je n'étais pas compétent en ces matières !

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Il est temps, au-delà des effets d'annonce, de voir des résultats !

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- C'est un peu fort !

**M. Geoffroy Coomans de Brachène (MR).**- Je rappellerai enfin que l'intérieur du bâtiment comporte des éléments à caractère radioactif. Je l'ai déjà dit lors d'une interpellation, il y a un an. Nous devons impérativement nous en occuper avant le déménagement. Lorsque ces éléments devront être déplacés, c'est l'ensemble du quartier qui devra être évacué, d'après les experts.

[179]

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- Comme l'a souligné M. Coomans de Brachène, il s'agit avant tout d'un bâtiment en péril. Il serait opportun que la Région prenne le taureau par les cornes pour le sauver, ce qui ne semble pas une mince affaire, avant de faire des déclarations dans la presse qui semblent à tout le moins prématurées, voire malheureuses, puisque les groupes de travail remettront leurs conclusions après s'être penchés sur la question. En effet, le non-aboutissement de cette idée, qui passe pour un projet, va une fois de plus écorner l'image de sérieux de la Région.

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Je voudrais vous poser une question, M. Van Goidsenhoven : êtes-vous pour ou contre ce projet ?

---

**M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).**- Je suis en tout cas pour le règlement du parlement, qui prévoit que c'est moi qui ai la parole !

Je rappelle que je suis sans doute le seul à savoir ce qu'est exactement un musée puisque j'ai travaillé dans ce secteur. Avant de déclarer que quelque chose peut être un musée, il faut prendre connaissance des normes édictées par le Conseil international des musées (ICOM), qui dépend de l'Unesco.

Pour le reste, cela peut être une idée, mais il faut alors la porter sérieusement, avec des structures, des spécialistes et une méthode. Je peux avoir, moi aussi, dix bonnes idées par jour et convoquer la presse pour en faire part ! En tant que secrétaire d'État, vous êtes porteur de l'autorité publique et de la confiance du public. Avant de rendre ce projet public, il faut obtenir un minimum de consolidation auprès de la Communauté française, d'experts et des groupes de travail. Cela n'a pas été fait et cela n'est pas très heureux. Je le déplore, car ce que vous présentez comme une idée à creuser risque bien de devenir une idée à enterrer, au vu de la méthodologie adoptée jusqu'à présent.

[185]

**Mme Isabelle Emmerly (PS).**- M. le secrétaire d'État, vous avez marqué votre intérêt pour faire converger le travail de mémoire, qui est fait, par ailleurs, et ce bâtiment dont la configuration et l'histoire sont des pièces à verser à la réflexion des groupes d'experts, comme vous l'avez rappelé.

Cet échange est intéressant et porteur d'espoir pour qu'à Bruxelles, il existe un musée ou un centre de référence sur notre passé. Ce dossier est à suivre tant au sein de notre parlement qu'à la Fédération Wallonie-Bruxelles, où je siège également.

[187]

**M. Kalvin Soiresse Njall (Ecolo).**- Nous avons rappelé l'important caractère patrimonial de la Lever House, mais, d'un point de vue symbolique et historique, les statues illustrant l'exploitation de l'huile de palme représentent une histoire qui a encore cours. Plus d'un siècle plus tard, les villageois du Congo dont les terres ont été arrachées ont entamé des procédures judiciaires pour que les terres de leurs parents et grands-parents leur reviennent. C'est l'État belge qui a décidé d'octroyer cette concession à M. Lever, qui l'a utilisée pour l'exploitation de l'huile de palme. Ensuite la société Unilever l'a revendue à une société germano-canadienne appelée Feronia.

J'espère que cette question sera abordée au niveau fédéral dans le cadre des travaux de la commission spéciale chargée d'examiner l'État indépendant du Congo et le passé colonial de la Belgique au Congo, au Rwanda et au Burundi. Les Belges suivent cette affaire de près. D'un point de vue symbolique et en tant que Bruxellois, nous souhaitons travailler sur ce dossier.

Néanmoins, je suis au regret de vous informer que le ministre du gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles M. Daerden nous a indiqué n'avoir reçu aucun coup de fil de votre cabinet et ne pas avoir été consulté sur vos suggestions dans la presse. Vos effets d'annonce pèsent dans la concertation, qui est loin d'être optimale ! Vous vous demandez dans la presse si la Fédération Wallonie-Bruxelles souhaite conserver la Lever House : le plus simple serait de consulter le ministre compétent !

La démarche que vous adoptez est positive, mais, si nous souhaitons que ce dossier aboutisse, il est important que nous portions la parole de la Région et que la concertation soit efficiente.

- *Les incidents sont clos.*

[191]

*(Mme Isabelle Emmery, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

[195]

## **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER PEPIJN KENNIS**

**AAN DE HEER PASCAL SMET, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BEVOEGD VOOR STEDENBOUW EN ERFGOED,  
EUROPESE EN INTERNATIONALE BETREKKINGEN, BUITENLANDSE HANDEL EN  
BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,**

**betreffende "de stand van zaken betreffende de gemengde woningen in vastgoedprojecten".**

[197]

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- In het verlengde van de resolutie van de Brusselse burgerassemblee wil ik het vandaag graag hebben over het gemengd wonen, namelijk projecten die publieke en private bouwprojecten combineren. Het gaat meer bepaald om sociale huisvesting.

Om mijn vraag te illustreren verwijs ik graag naar 't Groen Kwartier in Antwerpen, een project waar met 400 woningen een sociale mix tot stand wordt gebracht door 35% in te vullen als privéwoningen tegen marktprijzen, 40% als betaalbare huisvesting en 25% voor sociale huisvesting. Een andere mix is die van eengezinswoningen met tuin enerzijds en appartementen anderzijds.

[199]

*(poursuivant en français)*

Il est pertinent de relever la récente modification appliquée aux projets comprenant au moins 25 % de logements sociaux, qui peuvent désormais obtenir plus rapidement un permis d'urbanisme.

Citons également les revendications du monde associatif. Par exemple, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) propose des logements mixtes avec 60 % de logements sociaux locatifs sur l'ensemble du foncier régional. La mixité des logements est, en effet, un moyen efficace d'améliorer la cohésion sociale d'un quartier ou d'un tissu urbain, et d'éviter ainsi la formation de ghettos ou la trop forte concentration de certains groupes de population, quels qu'ils soient.

C'est pour cette raison que l'assemblée citoyenne bruxelloise a soumis une proposition allant dans ce sens en se fondant sur le thème de la précarité, cela dans le cadre de la résolution citoyenne pour le logement. Elle propose d'appliquer un taux de logements mixtes dans les projets de développement urbain en mélangeant logements sociaux et logements privés pour obtenir une mixité sociale.

[201]

*(verder in het Nederlands)*

Hoe is de regering van plan om het gemengd wonen te bevorderen in het Brussels Gewest?

Zijn er al stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd voor projecten die gebruik willen maken van de nieuwe 25%-regel? Welke reactie heeft die regel uitgelokt bij de verschillende publieke en private bouwheren?

Zijn er vaste richtlijnen rond gemengd wonen binnen uw administraties? Zijn er richtcijfers voor het vergunnen of het realiseren van projecten?

Wat zijn de courante praktijken?

Welke bindende of niet-bindende verdeelsleutels worden toegepast bij bouwprojecten? Is er op dat vlak een verschil tussen de publieke en de private sector? Op basis waarvan worden die verdeelsleutels vastgelegd?

Welke mengvormen worden er gebruikt? Bestaan er voorbeelden van dergelijke gemengde woningen in Brussel, waarbij specifiek gekozen wordt voor bepaalde percentages sociale woningen, privéwoningen, middelgrote woningen enzovoort?

Welke evaluaties maakte de regering of de administratie reeds van dergelijke projecten?

[203]

**De heer Pascal Smet, staatssecretaris.**- U verwees zelf al naar de nieuwe ordonnantie die projecten met ten minste 25% sociale woningen moet versnellen. Daarnaast is er de cel Wonen met gespecialiseerde ambtenaren die samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de privésector wil stimuleren om dat percentage na te streven en ten derde is er de herziening van de stedenbouwkundige lasten, die we samen met de minister-president uitwerken.

Daarmee willen we de bouw van omkaderde sociale woningen voorrang geven en zelfs verplichten in gemeenten waar de sociale huisvesting minder dan 15% van het geheel bedraagt en waar de sociaal-economische index het gewestelijke gemiddelde overstijgt. Dat is de algemene filosofie die we proberen te verspreiden, ook onder projectontwikkelaars en openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's).

Het antwoord op uw tweede vraag is neen, omdat de ordonnantie pas op het einde van deze maand van kracht wordt. Er moesten nog uitvoeringsbesluiten worden goedgekeurd. De cel Wonen is al actief en er wordt al opgetreden voor de officiële vankrachtwording van de ordonnantie.

Er zijn momenteel geen vaste richtlijnen, maar uiteraard onderzoekt urban.brussels bij concrete vergunningsaanvragen of het project gevarieerde woningtypes omvat. Zo nodig legt het aanpassingen op om variatie tot stand te brengen en een mix te bereiken van appartementen voor grote gezinnen, studio's en appartement met een of twee slaapkamers.

[205]

De fastlane bij urban.brussels bestaat overigens al sinds 1 oktober 2020.

Over de courante praktijken inzake gemengd wonen heb ik net geantwoord. Er bestaat echter geen wettelijke basis om sociale of betaalbare woningen op te leggen aan privépromotoren.

Buiten het Huisvestingsplan, hanteert het gewest momenteel geen bindende of niet-bindende verdeelsleutels. Die kunnen wel opgenomen worden in richtplannen van aanleg (RPA) of bijzondere bestemmingsplannen (BBP), maar die zijn op dit moment niet bindend.

Alle functies die toegestaan zijn door het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), en eventueel het BBP en de verkaveling, kunnen gemengd worden. Een voorbeeld is de gemeentelijke basisschool 'La Nouvelle Vague' in de De Bonnestraat in Sint-Jans-Molenbeek, waar zowel sociale woningen als een nieuwe basisschool werden gebouwd door de gemeente, maar ook aan de Eklatoren aan het Weststation, waar tijdelijke sociale woningen ter beschikking worden gesteld door een sociaal verhuurkantoor (SVK).

Urban.brussels heeft tot nu toe geen evaluaties gemaakt van dergelijke projecten. Staatssecretaris Ben Hamou en ikzelf houden wel de nieuwe grote projecten in de gaten om na te gaan of we daar geen afspraken over gemengd wonen kunnen maken met de promotoren.

De regering is volledig doordrongen van het belang daarvan en ik hoop dat dat de komende maanden en jaren tot concrete resultaten zal leiden.

[207]

**De heer Pepijn Kennis (Agora).**- Het valt me op dat u vaak de bewoordingen 'overtuigen' en 'visie' gebruikt. Dat lijkt me belangrijk, net als regels die voor iedereen gelden en afdwingbaar zijn.

[209]

*(poursuivant en français)*

Il reste encore du travail au niveau de l'évaluation du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) si nous souhaitons en profiter pour créer des règles urbanistiques permettant de faciliter la transmission d'une vision et imposer la mixité sociale.

[211]

*(verder in het Nederlands)*

Zo voorkomen we grote concentraties van sociale woningen en kunnen we de verschillende bevolkingslagen beter over de stad verspreiden. Dat is in ieder geval iets wat de burgerassemblee interessant vindt.

Ik heb de indruk dat u daar in feite ook eerder voorstander van bent. Ik denk dat de herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) kansen biedt om regels vast te leggen, zeker voor grote, stedenbouwkundige projecten.

- *Het incident is gesloten.*

[215]

## QUESTION ORALE DE MME ISABELLE PAUTHIER

**À M. ALAIN MARON, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE LA TRANSITION CLIMATIQUE, DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE,**

---

**ET À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "une politique urbanistique encourageant la démolition-reconstruction".**

[217]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Notre ville-région est, comme toutes les villes, en perpétuelle évolution. Ici et là, on ne compte plus les nombreux projets immobiliers ainsi que les nouveaux chantiers qui voient le jour. Si de plus en plus d'entrepreneurs et de bureaux d'études se tournent désormais vers la rénovation ou la réhabilitation de bâtiments pour en modifier la fonction tout en préservant un maximum l'édifice d'origine, certains projets - et non des moindres - font encore le choix passéiste de processus invasifs de démolition-reconstruction. Or, si un tel choix s'avère souvent financièrement plus intéressant, entre autres parce qu'il permet de creuser de vastes parkings souterrains et de déployer davantage de superficies, il a également un coût environnemental très élevé.

Prenons le projet de réaménagement du complexe immobilier de la place de Brouckère, en plein centre-ville. La demande de permis de démolition déposée par Allianz fait état de 43.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher destinées à la démolition pure et simple. Pour avoir un ordre d'idées, en termes de déchets de chantier, c'est comme si, demain, la Silver Tower s'effondrait ! Imaginez-vous la quantité de gravats, la débauche d'énergie pour les engins de démolition, le transport des nouveaux matériaux et les émissions de CO<sub>2</sub> que cela entraînerait.

Ainsi, selon Bruxelles Environnement, les déchets de construction et de démolition représentent 38 % de l'ensemble des déchets - en tonnes par an - générés par la Région. À cela s'ajoute le ballet incessant des camions et autres engins de chantier qui doivent évacuer ces déchets. C'est d'ailleurs la situation actuelle du quartier avec le démantèlement du Parking 58.

[219]

Sur le plan environnemental, est-ce compatible avec le projet de ville que nous poursuivons ?

[221]

Il ne fait pas de doute qu'une stratégie exemplaire de rénovation du bâti constitue un levier-clé dans le processus de transition climatique. Seulement 34 % des immeubles datent d'après la Seconde Guerre mondiale, mais ceux construits bien avant sont parfois de bonne facture, solides et durables, et constituent un patrimoine : le tissu urbain historique. Une maison unifamiliale en briques construite il y a cent ans a une plus longue durée de vie qu'un immeuble en verre du quartier Nord.

Conscient du problème, le gouvernement a inscrit au sein de sa déclaration de politique régionale (DPR) le principe du développement de la construction circulaire, un mode de construction durable visant à répondre aux objectifs environnementaux de la Région, tout en veillant à localiser un maximum d'emplois et d'activités économiques sur le territoire régional.

Le plan Be Circular, élaboré par Bruxelles Environnement en concertation avec les professionnels du secteur de la construction, comprend un diagnostic, des résolutions et 111 mesures dans le cadre du programme

régional d'économie circulaire (PREC). Cependant, sur le terrain, ces mesures sont loin d'être assumées par certains acteurs des projets actuels.

Le principe central du mode de construction circulaire consiste en la réhabilitation et en la revalorisation du bâti existant. Toutefois, sur le terrain, rien n'empêche le dépôt de demandes de permis à la mode ancienne, parfois traités à l'ancienne également : primauté au marché, yeux fermés sur les impacts.

Cette nouvelle approche du tissu urbain est contrariée par les vieilles habitudes, l'objectif du profit à tout prix et un certain nombre de dispositions urbanistiques qui n'encouragent pas vraiment le recours à une construction circulaire respectueuse de l'environnement. Ainsi, au niveau des marchés publics, notre système est fondé sur le prix le plus bas, point à la ligne.

Il est donc évidemment très difficile de demander ensuite au secteur de la construction de faire un effort, sachant que le démantèlement et la déconstruction coûtent plus cher, mais permettent de réaliser d'importants bénéfices, si les autorités autorisent des accroissements importants de superficies.

[223]

La Région va-t-elle se donner les moyens de son ambition en se dotant de règles urbanistiques fortes et respectueuses de l'environnement ?

Comment la Région mettra-t-elle en œuvre le principe de la construction circulaire inscrit dans la déclaration de politique régionale (DPR) à travers l'examen des demandes de permis d'urbanisme ?

La Région étudie-t-elle la possibilité de créer un outil de calcul du bilan carbone afin d'objectiver le coût environnemental des processus de construction-démolition ?

Quels sont les incitants mis en place par la Région pour encourager le recours à la construction circulaire par les professionnels du secteur ? Quelles sont les demandes émises au moment de la délivrance des permis en vue de promouvoir le recyclage des matériaux de construction ?

[225]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- M. Maron, M. Vervoort et moi-même travaillons à une stratégie globale basée sur le règlement régional d'urbanisme (RRU). Toutes les règles urbanistiques permettant d'évaluer le projet doivent y être reprises.

Depuis je suis en fonction, les promoteurs sont tenus de justifier la nécessité de toute démolition auprès d'urban.brussels, du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale ou de moi-même. Si leurs arguments ne sont pas convaincants, nous refusons. C'est de plus en plus fréquent. Mais parfois, une rénovation n'est pas possible. Le coût et la durabilité doivent aussi être pris en considération. Cela fut en effet une dérive que d'avoir construit dans le passé des bâtiments pour 30 ans. Nous devons construire pour les 50, voire les 100 années à venir.

[227]

J'adhère complètement au principe de l'économie et de l'urbanisme circulaires. C'est la raison pour laquelle nous encourageons la réutilisation des matériaux quand une démolition est inévitable. Je constate d'ailleurs aujourd'hui que les promoteurs de la Région sont de plus en plus conscients de cette problématique.

Je pense que le changement est déjà en cours, même si nous ne disposons pas encore d'un instrument juridique adapté. La volonté du gouvernement est précisément d'ancrer ce principe dans le RRU, mais nous avons besoin de plus de temps. La lettre d'explication que je me propose d'envoyer suscitera sans doute encore des questions.

Je précise enfin que, dans le cadre de l'arrêté relatif aux travaux de minime importance que nous espérons adopter cet été, nous nous efforçons de supprimer, dans le cadre légal en vigueur, la nécessité d'un permis pour réaliser certains travaux qui visent un tel objectif.

[229]

**Mme Isabelle Pauthier (Ecolo).**- Nous sommes décidément tous très impatients de recevoir cette lettre, qui s'annonce prometteuse.

J'espère que ce changement de culture face au projet d'urbanisme sera vérifié dans les faits, car les démolitions et reconstructions ont non seulement un impact environnemental lourd, mais choquent par ailleurs les citoyens.

Nous verrons si les dispositions prévues dans le RRU suffisent ou s'il faut envisager d'inverser la charge de la preuve, et donc de faire réaliser ces études par des bureaux d'études indépendants plutôt que par le demandeur lui-même.

- *L'incident est clos.*

[233]

#### **QUESTION ORALE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**ET À M. PASCAL SMET, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉ DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, DES RELATIONS EUROPÉENNES ET INTERNATIONALES, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "l'avis du comité scientifique du logement sur la manière de concevoir le bâti public et privé".**

[235]

#### **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW SOETKIN HOESSEN,**

**betreffende "de mogelijke verplichting tot het voorzien van terrassen bij nieuwbouw".**

[237]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- C'est avec grand intérêt que nous avons appris la création du Comité scientifique logement (CSL). Avec Mme Ben Hamou, vous êtes venu renforcer l'équipe constituée

autour du ministre-président. Après quelques inquiétudes, nous avons constaté que l'expertise des personnes appelées permettrait de soutenir la Région.

Ce comité scientifique vous a rendu un rapport et, la semaine passée, a présenté ses conclusions devant la commission du logement. Selon lui, il ne faut plus construire de logements sans terrasse ni balcon à Bruxelles. Nous parlions de démolitions un peu plus tôt. Je crains que cela n'en entraîne beaucoup !

La pandémie a en effet montré qu'en cas de confinement, la vie devenait insupportable pour certaines personnes occupant des logements sans accès à un balcon ou à une terrasse. C'est le cas de beaucoup de logements publics et privés, même si M. Smet souligne, à raison, que Bruxelles offre des logements beaucoup plus vastes que d'autres capitales européennes telles que Paris ou Londres.

[239]

Que ce soit dans le cadre du plan air-climat-énergie (PACE) porté par le ministre Maron, du plan logement porté par vous-même en matière d'urbanisme, du plan d'urgence logement (PUL) ou des quadriennaux habituels - ces programmes de rénovation de logements sociaux qui existent depuis la création de la Région -, à ce jour, des milliers de logements sont déjà en rénovation.

C'est particulièrement le cas au sein des sociétés immobilières de service public (SISP) - il suffit de voir le projet de contrat de gestion qui liera la Région et la Ville de Bruxelles -, pour ne pas parler du secteur privé, dont on ne connaît pas le nombre exact de logements en rénovation, allant parfois jusqu'à supprimer des espaces locatifs pour se conformer au Code bruxellois du logement.

Je m'inquiète. Rappelons que l'alliance habitat et le plan régional du logement représentent 6.000 logements, que Mme Ben Hamou et vous-même vous êtes engagés à sortir de terre d'ici la fin de la législature. Comment allez-vous dès maintenant contraindre les nombreux opérateurs publics à prendre en considération les remarques formulées par ce comité scientifique du logement ?

Une série de logements, programmés par les SISP et certains pouvoirs publics, sont à l'étude. Dès lors, l'on pourrait dès maintenant tenir compte du futur règlement régional d'urbanisme (RRU), qui soumettrait, dans 30 ou dans 5 ans, les constructions au respect des recommandations du comité scientifique du logement.

Je vois mal comment concilier le contrat de gestion, qui prend effet immédiat, avec la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui chapeaute toutes les constructions publiques.

[243]

Allez-vous envoyer une circulaire ou attendre la publication de la nouvelle version du règlement régional d'urbanisme (RRU), afin que ceux qui sont en train de construire tiennent compte des nombreuses recommandations du comité scientifique du logement ?

Se pose donc un problème de calendrier et d'application des mesures prises.

[245]

**Mevrouw Soetkin Hoessen (Groen).**- Half februari zei uw woordvoerder in de Nederlandstalige media dat de aanwezigheid van een eigen balkon of gemeenschappelijke buitenruimte bij nieuwe bouwprojecten een vereiste wordt. In afwachting van de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zouden projectontwikkelaars worden aangemoedigd om de aanbevelingen te volgen.

In de Franstalige pers klinkt het forser: "Il ne sera plus question de construire des appartements sans terrasse ou balcon. De même, les promoteurs privés et publics devront veiller à l'intégration systématique d'espaces de vie commune, dans le bien à construire mais aussi sur le toit."

De uitspraken kwamen er na de afronding van de werkzaamheden van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting. Het rapport staat sinds 16 februari op de website van perspective.brussels en werd vorige week besproken in de commissie Huisvesting. Het resultaat van de werkzaamheden van dat comité is een erg interessant verslag met een reeks aanbevelingen rond vier pijlers:

1. de productie van openbare huisvesting beter managen, de socialisatie van het particuliere woningpark waarborgen, nieuwe instrumenten invoeren;
2. de kwaliteit en de leefomstandigheden binnen het bestaande woningspatrimonium verbeteren;
3. de infrastructurele veerkracht van het woningpark vergroten;
4. een gedeelde visie en kader tot stand brengen tussen de vele huisvestingsinstanties die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief zijn.

Over de aanwezigheid van buitenruimte bij nieuwe bouwprojecten vermeldt het verslag dat de gevel een bepaalde dikte moet hebben om een antwoord te bieden op de klimatologische uitdagingen (het schaduweffect), maar ook om een overgangsruiimte te vormen die een sterke verbinding met de buitenruimte biedt en die bijvoorbeeld kan worden voorbehouden als private buitenruimte met een zekere mate van privacy.

[247]

Die aanbeveling sluit aan bij de discussie over de meerwaarde van het terras, maar vormt daar ook een aanvulling op, in die zin dat ze het terras ook in aanmerking neemt vanuit de relatie met de context en als waarborg voor de privacy van de woningen.

Op dit moment is een dergelijk systeem nog niet verplicht door de regelgeving (titel I en II van de GSV), maar het comité is wel van mening dat het interessant zou zijn om in de toekomst een minimumpercentage van de oppervlakte van de woning voor te behouden voor een private buitenruimte of zelfs in de mogelijkheid te voorzien om die buitenruimte af te sluiten, zodat ze het hele jaar door kan worden gebruikt.

Hoewel het op het eerste zicht een nuanceverschil kan lijken, is het onderscheid tussen de uitspraken over het al dan niet verplichten van terrassen in de Nederlandstalige en Franstalige pers toch groot. In het Nederlandstalige artikel in Bruzz gaat het om een een voorzichtige 'of een eigen balkon of een gemeenschappelijke buitenruimte'. In de Franstalige pers lezen we dat er in de toekomst geen appartementen meer zullen zijn zonder terras of balkon. Kunt u dat wat verduidelijken? Wat is uw standpunt?

De aanbeveling van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting is erg genuanceerd in die zin dat het de aanwezigheid van privéterrassen aanhaalt in de context van, onder meer, de klimatologische uitdagingen van de toekomst. Terrassen zorgen immers ook voor schaduw op een gevel en kunnen zo die gevels gevoelig kouder houden. Tegelijkertijd kunnen ze ook een rol spelen in het creëren van privacy. Een terras is dus niet zomaar een terras. In dat opzicht is het verschil tussen 'terras' en 'balkon' natuurlijk essentieel. Op welke manier houdt u met dat onderscheid rekening in de hervorming van de GSV?

---

U geeft aan dat u, in afwachting van de hervorming van de GSV, promotoren en ontwikkelaars zult aanmoedigen om de aanbevelingen op te volgen. Wat zullen die aanbevelingen precies inhouden? Hoeveel vierkante meter moet een terras of balkon groot zijn? Wordt de oriëntatie van het terras of balkon ook in aanmerking genomen? Om hoeveel buitenruimte gaat het, per persoon of per kamer? Hoe wordt die aanbeveling vormgegeven en hoe zal ze gecommuniceerd worden naar de bouwheren? Wat zal de aanmoediging precies inhouden?

Hoe zult u erover waken dat een verplichte aanwezigheid van buitenruimte geen stijgende woningprijzen zal veroorzaken?

Met welke andere aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting houdt u rekening in de hervorming van de GSV?

[249]

**M. Pascal Smet, secrétaire d'État.**- Quand vous lirez cette lettre, qui vous a été envoyée, vous pourrez constater que les recommandations du comité présidé par Benoît Moritz serviront de base pour la commission chargée de réécrire le RRU. La future base légale sera dans le nouveau RRU. Un rapport d'incidences doit être rédigé et analysera les différents détails.

Actuellement, il n'y a pas de base légale pour ce faire, sauf quand le réaménagement du lieu le demande. Sans base légale, l'envoi d'une circulaire n'a pas beaucoup de sens.

Pour tous les projets importants, des balcons et des terrasses sont actuellement systématiquement demandés ou, quand ce n'est pas possible, un espace extérieur, un jardin collectif ou des jardins de toit mutualisés. Vous vous souvenez sans doute que, lorsque je suis entré en fonction, c'est-à-dire avant la crise sanitaire, j'avais déjà fait cette demande.

Je ne pense pas qu'il soit nécessaire d'imposer cette condition aux promoteurs, car ils sont eux-mêmes convaincus de son utilité. Ils savent que les candidats acheteurs attachent une attention particulière à la présence d'un balcon ou d'une terrasse. Ils ont donc eux-mêmes un intérêt économique à prévoir des balcons ou des jardins de toit mutualisés. Chaque projet pour lequel nous avons proposé un toit mutualisé a immédiatement été accepté. Je fais ici allusion à de nouveaux projets, pour lesquels une adaptation est encore possible. Cela ne concerne pas les projets dont les permis d'urbanisme ont déjà été délivrés.

[251]

Je ne suis pas si pessimiste. Le message est bel et bien passé auprès des promoteurs. Au-delà des nuances linguistiques des presses flamande et francophone, le nouveau RRU inclura effectivement l'obligation de prévoir des balcons ou des terrasses ou, au minimum une mutualisation des toits, ainsi que des jardins collectifs et une bonne intégration du bâtiment dans l'espace public pour les nouvelles constructions. Pour les promoteurs, cela constitue un argument de vente.

La crise du Covid-19 a démontré la nécessité d'une révision des normes et nous prenons le temps de la réaliser. Le secteur, que j'ai rencontré lors d'une table ronde, comprend d'ailleurs ma volonté de reculer pour mieux sauter.

[253]

**M. Bertin Mampaka Mankamba (MR).**- En attendant que les opérateurs introduisent des demandes de permis ou que vous puissiez les sensibiliser, votre cabinet pourrait revoir, au moins dans les sociétés immobilières de service public (SISP), une série de projets en cours. On y trouve nombre de démolitions-reconstructions ou de mises à niveau et vous avez la main pour retoucher ces projets.

Pour ce qui est des particuliers, je comprends votre argument, mais il n'est jamais trop tard pour sensibiliser les gens, même s'il n'y a pas encore de base légale en ce sens pour l'instant.

[255]

**Mevrouw Soetkin Hoessen (Groen).**- Ik geloof best dat de projectontwikkelaars het nut van terrassen inzien, ook de privépromotoren. We moeten natuurlijk vermijden dat de wettelijke basis zal leiden tot hogere woningprijzen.

We kunnen u alleen maar aanmoedigen om een stap terug te zetten en de GSV grondig te hervormen. Ook het verminderde aantal parkeerplaatsen bij een nieuw bouwproject is een zeer interessant aspect.

Het cocreatieproces bij de hervorming van de GSV vind ik ook erg belangrijk. Ik hoop ook dat de leden van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting betrokken zullen blijven.

Wellicht leidt uw brief nog tot verdere besprekingen hierover in deze commissie.

**Mme la présidente.**- La lettre du secrétaire d'État vous sera envoyée par les services.

- *Les incidents sont clos.*