



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

**Integraal verslag
van de interpellaties
en de vragen**

**Commissie voor de Territoriale
Ontwikkeling,**

**belast met de Stadsvernieuwing, de
Stedenbouw, het Grondbeleid, het Erfgoed
en het Toerisme**

**VERGADERING VAN
MAANDAG 10 MAART 2025**

ZITTING 2024-2025

**Compte rendu intégral
des interpellations
et des questions**

**Commission du Développement
territorial,**

**chargée de la Rénovation urbaine, de
l'Urbanisme, de la Politique foncière, du
Patrimoine et du Tourisme**

**RÉUNION DU
LUNDI 10 MARS 2025**

SESSION 2024-2025

Afkortingen en letterwoorden

bbp - bruto binnenlands product

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Franse Gemeenschapscommissie

DBDMH - Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

FOD - Federale Overheidsdienst

Forem - Waals tewerkstellingsagentschap

GGC - Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

KMO - kleine en middelgrote ondernemingen

MIVB - Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel

ngo - niet-gouvernementele organisatie

NMBS - Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Riziv - Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering

RVA - Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening

VDAB - Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

VGC - Vlaamse Gemeenschapscommissie

VUB - Vrije Universiteit Brussel

Sigles et abréviations

PIB - produit intérieur brut

BECI - Brussels Enterprises Commerce and Industry

Cocof - Commission communautaire française

Siamu - Service d'incendie et d'aide médicale urgente

SPF - service public fédéral

Forem - Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi

Cocom - Commission communautaire commune

PME - petites et moyennes entreprises

STIB - Société de transport intercommunal bruxellois

ONG - organisation non gouvernementale

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

CPAS - centre public d'action sociale

Inami - Institut national d'assurance maladie-invalidité

ONEM - Office national de l'emploi

VDAB - Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle

VGC - Commission communautaire flamande

ULB - Université libre de Bruxelles

Het **integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de directie Verslaggeving. De vertaling is een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie Verslaggeving
Tel. 02 549 68 00
E-mail criv@parlement.brussels

De verslagen kunnen geraadpleegd worden op
www.parlement.brussels

Le **compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité de la direction des comptes rendus. La traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
Tél. : 02 549 68 00
E-mail : criv@parlement.brussels

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
www.parlement.brussels

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Françoise De Smedt 5

aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

en aan mevrouw Ans Persoons, 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 verkoop van de Proximus-torens.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)

Mevrouw Isabelle Emmery (PS)

Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)

Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris

Vraag om uitleg van mevrouw Lotte Stoops 8

aan mevrouw Ans Persoons, 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 extreme verdichting op Thurn & Taxis.

Bespreking – Sprekers:

Mevrouw Lotte Stoops (Groen)

Mevrouw Aline Godfrin (MR)

SOMMAIRE

Demande d'explications de Mme Françoise De Smedt 5

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 Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 vente des tours Proximus.

Discussion – Oratrices :

Mme Françoise De Smedt (PTB)

Mme Isabelle Emmery (PS)

Mme Cécile Jodogne (DéFI)

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État

Demande d'explications de Mme Lotte Stoops 8

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 densification extrême sur le site de Tour & Taxis.

Discussion – Oratrices :

Mme Lotte Stoops (Groen)

Mme Aline Godfrin (MR)

Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris		Mme Ans Persoons, secrétaire d'État	
Mondelinge vraag van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven	16	Question orale de M. Gaëtan Van Goidsenhoven	16
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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,	
betreffende de toekomst van de vergezichten in Brussel.		concernant l'avenir des panoramas à Bruxelles.	
Toegevoegde mondelinge vraag van mevrouw Cécile Jodogne	16	Question orale jointe de Mme Cécile Jodogne	16
betreffende het gebrek aan aandacht voor het landschappelijke en stedenbouwkundige erfgoed in het project voor de inrichting van de Houtmarkt en de Baron Hortastraat en het feit dat het plein niet beschermd wordt.		concernant la non-prise en considération du patrimoine paysager et urbanistique dans le projet Aménagement des sites Marché au Bois et Baron Horta et le non-classement comme site du square.	
Mondelinge vraag van de heer Sadik Köksal	24	Question orale de M. Sadik Köksal	24
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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,	
betreffende het Vifquinproject in Schaarbeek.		concernant le projet « Vifquin » à Schaerbeek.	
Mondelinge vraag van de heer John Pitseys	26	Question orale de M. John Pitseys	26
aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,		à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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,	
betreffende de geplande sloop van 17 huizen in de Neerveldstraat.		concernant le projet de destruction de 17 maisons rue Neerveld.	

1103 Voorzitterschap: mevrouw Lotte Stoops, voorzitter.

1105 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT**

1105 **aan de heer Rudi Vervoort, minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,**

1105 **en aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1105 **betreffende de verkoop van de Proximustorens.**

1107 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).-** *In maart 2022 sloot Proximus een overeenkomst met vastgoedontwikkelaar Immobel over de verkoop van de Proximustorens voor 143 miljoen euro. Nadat Immobel zich onverwachts had teruggetrokken in augustus 2024, kelderde de prijs met bijna 70%. Vastgoedontwikkelaar Nextensa, die achter die transactie zit, vaart er wel bij. Hij kan immers de torens tegen een spotprijs kopen en bovendien gebruikmaken van de voorwaarde om de Proximusmedewerkers te verhuizen naar Thurn & Taxis, dat hij ook bezit.*

Meer nog: volgens een welingelichte bron overlegden Nextensa en Proximus al in juni 2024, nog voor Immobel zich officieel terugtrok. Amper twee weken later lag de nieuwe opdracht vast. Dat wekt de indruk dat er vooraf afspraken waren gemaakt.

Voorts vormt de stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van de torens voor Immobel een financiële troef, die 20 tot 25 miljoen euro kan opbrengen. Kan Immobel zonder overheidscontrole zijn stedenbouwkundige vergunning verkopen?

De zaak is bijzonder schimmig. De Brusselse regering moet erover waken dat het openbaar belang niet wordt geschaad ten voordele van ondoorzichtige afspraken tussen privéspelers. Kunt u de verkoopvoorwaarden en de scherpe prijsdaling toelichten, naast de rol van Nextensa en zijn relatie met Proximus?

Beïnvloedde de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan Immobel de waarde van de Proximustorens?

Is het waardeverlies uitsluitend toe te schrijven aan marktomstandigheden of spelen er ook andere factoren?

Hoe verklaart u de centrale rol die Nextensa in de transactie speelde?

Présidence : Mme Lotte Stoops, présidente.

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME FRANÇOISE DE SMEDT

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 Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 vente des tours Proximus.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- La vente des tours Proximus, situées le long du boulevard du Roi Albert II à Bruxelles, prend une tournure de plus en plus préoccupante. Initialement, en mars 2022, un accord avait été conclu entre Proximus et le promoteur Immobel pour une vente à hauteur de 143 millions d'euros. Pourtant, après le retrait inattendu d'Immobel en août 2024, la fourchette de prix s'est effondrée, tombant entre 40 et 60 millions d'euros. Une perte de valeur de près de 70 % qui pose de nombreuses questions sur la transparence et la gestion de cette opération.

Derrière cette transaction, c'est le promoteur Nextensa qui semble tirer son épingle du jeu. Non seulement il est en passe de racheter les tours à prix bradé, mais il bénéficie aussi d'une condition de relocalisation imposée dans l'appel à intérêt, qui lui permettrait de réinstaller les employés de Proximus à Tour & Taxis, site qu'il contrôle également. Une opération qualifiée de « double coup » dans la presse.

Pire encore, des révélations troublantes viennent s'ajouter à ce dossier : selon un proche du dossier, Nextensa et Proximus auraient tenu des réunions dès juin 2024, avant même que le retrait d'Immobel ne soit officiel. Deux semaines après seulement, les termes du nouveau marché étaient déjà définis. Une coïncidence troublante qui renforce le sentiment que les dés étaient pipés dès le départ.

Un autre élément clé de cette affaire concerne le permis d'urbanisme qu'Immobel détient toujours. Alors qu'il était censé permettre la rénovation des tours, il est maintenant considéré comme un atout financier que l'entreprise pourrait revendre entre 20 et 25 millions d'euros, réduisant ainsi ses pertes. Une situation qui soulève une question essentielle : ce permis, délivré dans un cadre bien précis, peut-il être revendu à un autre promoteur sans réel contrôle public ?

Face à cette affaire aux zones d'ombre évidentes, le gouvernement bruxellois doit exiger des comptes et garantir que

Speelde de regering een rol in de mogelijke doorverkoop van de stedenbouwkundige vergunning? Was ze op de hoogte van de onderhandelingen tussen de twee vastgoedontwikkelaars?

l'intérêt public ne soit pas sacrifié au profit de montages opaques entre acteurs privés. Nous demandons donc au gouvernement des explications claires sur les conditions de vente et la justification de cette dévaluation brutale, le rôle exact de Nextensa et ses relations avec Proximus avant le retrait d'Immobel, le sort du permis d'urbanisme et les mesures prévues pour éviter une spéculation immobilière déguisée.

Il est impensable que de telles transactions, ayant un impact sur les finances publiques et le développement urbain de Bruxelles, puissent se dérouler sans un contrôle rigoureux et une totale transparence. Nous attendons des réponses précises du gouvernement bruxellois sur cette affaire. Quel a été l'impact du permis d'urbanisme accordé à Immobel sur la valorisation des tours Proximus ? Le gouvernement a-t-il analysé si ce permis a contribué à la baisse du prix de vente ?

La perte de valeur des tours est-elle uniquement due aux conditions du marché immobilier ou y a-t-il d'autres facteurs, notamment liés aux réglementations régionales ?

Comment expliquez-vous le rôle central joué par Nextensa dans cette transaction ?

Le gouvernement a-t-il joué un rôle dans la revente potentielle du permis d'urbanisme d'Immobel à Nextensa ? A-t-il été informé des négociations entre ces deux acteurs ?

¹¹⁰⁹ *Zorgt de regering voor opvolging of omkadering van de renovatie van de Proximustorens? Hoe voorkomt u speculatie zonder meerwaarde voor Brussel?*

Le gouvernement a-t-il prévu un suivi ou un encadrement du projet de rénovation des tours Proximus ? Comment s'assurer que cette opération ne devienne un montage spéculatif sans réelle plus-value pour Bruxelles ?

Waarom was de verhuizing van de Proximusmedewerkers een voorwaarde? Neemt het gewest de kosten op zich? Welke gevolgen heeft de verhuizing voor de Noordwijk, die al veel leegstand kent?

Pourquoi la relocalisation des employés de Proximus à Tour & Taxis a-t-elle été imposée comme condition pour l'appel à intérêt ? Quels critères ont justifié ce choix ?

Enfin, la Région devra-t-elle supporter des coûts associés à cette relocalisation ? Quel impact cette dernière aura-t-elle sur le quartier Nord, déjà marqué par un excès de bureaux vacants ?

¹¹¹¹ **Mevrouw Isabelle Emmery (PS)** (in het Frans).- *De link met Immobel is inderdaad wat vreemd, maar wellicht is dat hoe het spel wordt gespeeld in de voor ons ondoordringbare zakenwereld.*

Mme Isabelle Emmery (PS).- Mon propos n'est pas de juger le projet de Nextensa et la secrétaire d'État pourra difficilement y répondre.

Ik stel me vragen bij de onzekere situatie van de Proximusmedewerkers. Zij zullen een eerste keer moeten verhuizen in afwachting van de werkzaamheden op de site van Thurn & Taxis, waar ze over tien jaar definitief naartoe gaan. De vraag is naar waar ze ondertussen verhuizen. Blijven ze in de wijk of in Brussel? Of verhuizen ze naar Vlaanderen? Die termijn van tien jaar is voor zowel het personeel als voor de financiën van gemeenten en gewest een slechte zaak.

La question du lien avec Immobel est effectivement un peu étrange. Il s'agit sans doute du jeu dans le monde des affaires, qui nous est hermétique. Cependant, une série de questions tout à fait légitimes ont été posées par ma collègue et je m'y joins.

Je voudrais m'attarder sur la situation incertaine du personnel de Proximus. Il ne pourra pas rester dans les lieux qu'il occupe actuellement et devra déménager une première fois en attendant que les travaux soient réalisés sur le site de Tour & Taxis. En effet, le calendrier de délivrance des permis et de recours éventuels s'étend sur une période de dix ans avant l'installation définitive du personnel sur ce site.

¹¹¹³ **Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)** (in het Frans).- *Ik kan bevestigen dat het personeel dat in de Proximustorens werkte, al verhuisd is naar het Borealgebouw.*

Als de vergunning ook doorverkocht is, dan kan de renovatie van de Proximustorens snel aanvangen, op voorwaarde dat het project beantwoordt aan het bijzonder bestemmingsplan. Gelukkig is er een overnemer, want anders zou de situatie voor de wijk rampzalig zijn.

¹¹¹⁵ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik ben het met u eens, mevrouw Jodogne.*

Mevrouw De Smedt, minister-president Vervoort antwoordde op 21 januari 2025 al op een schriftelijke vraag van de heer Dönmez over de toekomst van de Proximustorens. Ik raad u aan dat antwoord te lezen.

Het gewestelijk stedenbouwkundig kader is hetzelfde gebleven, dus de kans is klein dat dat de prijs heeft beïnvloed. Het gewest heeft Proximus van meet af aan gesteund in zijn wens om zijn hoofdzetel te renoveren. Zodra de gewestelijke richtlijnen bekend waren, heeft urban.brussels dan ook een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Immobil.

Momenteel onderzoekt urban.brussels een aanvraag voor een wijziging van de vergunning en voor een openbaar onderzoek voor het project. Die wijziging betreft kleine aanpassingen.

Voorts wil ik benadrukken dat een vergunning gekoppeld is aan een bepaald pand. Welke speler de renovatie uitvoert, is dus niet van belang. Als de plannen niet worden uitgevoerd, blijven wel de gewestelijke stedenbouwkundige richtlijnen van toepassing voor elke andere ontwikkeling.

Het personeel van Proximus is ondertussen al verhuisd naar een ander gebouw in de Noordwijk. Ik vertrouw erop dat een dergelijke grote speler een oplossing vindt als een gebouw niet tijdig klaar is, maar indien nodig zal de overheid helpen om een ander pand in het Brussels Gewest te vinden.

Pour notre Région, il est important de savoir où il déménagera : dans le même quartier, dans notre Région, en Flandre éventuellement ? Ce délai de dix ans est assez catastrophique, non seulement pour le personnel mais également pour les finances des communes et de la Région. Par ailleurs, délocalisé une première fois, ce personnel sera peut-être moins enclin à intégrer par la suite le site de Tour & Taxis. C'est un vrai enjeu de pouvoir garder le site et le personnel dans notre aire géographique.

Mme Cécile Jodogne (DéFI).- Je n'interviendrai pas au sujet des questions posées par Mme De Smedt, qui relèvent plutôt de discussions entre opérateurs privés. En revanche, je vous informe que les tours Proximus sont déjà vides. Tout le personnel a été relogé dans la tour Boréal.

Par ailleurs, c'est pour moi un soulagement de savoir que ces tours vont être rachetées. Si le permis est également racheté - je laisse Mme Persoons répondre sur ce point -, leur rénovation pourra débuter rapidement, avec un projet conforme au plan particulier d'affectation du sol. L'inquiétude aurait été, pour moi, bien plus grande en l'absence de repreneur. Pour le quartier, la situation serait devenue encore plus catastrophique.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Madame Jodogne, je suis tout à fait d'accord avec vous.

Madame De Smedt, je ne répéterai pas ce que le ministre-président a déjà eu l'occasion de communiquer le 21 janvier 2025, dans sa réponse à la question écrite de M. Dönmez concernant l'avenir des tours Proximus. Je vous invite à en prendre connaissance.

Pour être tout à fait claire, le gouvernement n'est pas impliqué dans cette transaction et ne l'a pas été non plus dans le lancement de l'appel d'offres de Proximus. Le gouvernement est donc assez peu informé des évolutions de la transaction immobilière, au-delà de ce qui se lit dans la presse. Je ne peux donc pas répondre à toutes vos questions sur ce point.

Les réglementations régionales n'ont pas été modifiées et le cadre urbanistique est toujours le même. Il y a donc peu de chances que cela ait eu une influence sur l'évolution du prix. Dès le départ, la Région a soutenu et accompagné Proximus dans sa volonté de réhabiliter son siège social. Ainsi, à la suite de la production et de la communication des lignes directrices urbanistiques régionales visant à encadrer le projet de reconversion du site, mon administration, urban.brussels, a délivré, le 7 juin 2024, un permis d'urbanisme à Immobil, en vue de concrétiser cette ambition de reconversion des tours, qui est très positive pour le quartier.

Une demande de permis modificatif est en cours d'instruction et d'enquête publique pour ce projet. Les modifications visées concernent la conservation des dalles de plancher existantes, la suppression du « Connector », l'augmentation du nombre de logements et l'augmentation du nombre d'emplacements pour vélos. Il s'agit donc de modifications mineures.

1117 **Mevrouw Françoise De Smedt (PTB)** (in het Frans).- *Ik betreur dat u niet meer informatie hebt over dergelijke transacties. Projecten van die omvang hebben immers een zware impact. Het is niet voor het eerst dat een openbare eigenaar onder de prijs aan een privéspeler verkoopt.*

1119 **Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)** (in het Frans).- *De uitwerking van de stedenbouwkundige vergunning kostte ongeveer 25 miljoen euro. Dat bedrag moet meegerekend worden in de waarde van de torens.*

- *Het incident is gesloten.*

(Mevrouw Isabelle Emmery, derde ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)

1125 **VRAAG OM UITLEG VAN MEVROUW LOTTE STOOPS**

1125 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1125 **betreffende de extreme verdichting op Thurn & Taxis.**

1127 **Mevrouw Lotte Stoops (Groen).**- *Er loopt een openbaar onderzoek over het project Lake Side van Nextensa op het terrein van Thurn & Taxis. Het gaat om een gigantisch project met*

Par ailleurs, il est important de souligner qu'un permis d'urbanisme est lié au bien en question. Nous ne pouvons donc que soutenir la mise en œuvre de ce projet de reconversion mixte, quel que soit l'opérateur qui le concrétise. Comme l'a dit Mme Jodogne, c'est une bonne chose qu'un repreneur ait été trouvé.

Quoi qu'il en soit, si le projet ne devait pas se réaliser, il est évident que les lignes directrices urbanistiques régionales resteront d'application pour tout autre développement. Du reste, comme vous le savez certainement, le territoire Nord constitue une des zones stratégiques du plan régional de développement durable. C'est pourquoi un diagnostic de ce territoire a été réalisé par perspective.brussels et publié en 2021. Une vision stratégique est en cours de finalisation et sera proposée au prochain gouvernement.

En ce qui concerne le déménagement, les tours sont déjà vides et le personnel a été relocalisé dans le quartier. Proximus étant un grand opérateur, je suis convaincue qu'il trouvera une solution si un bâtiment n'est pas prêt. C'est d'ailleurs chose faite entre-temps. Néanmoins, en cas de nouveau problème, nous l'aiderons à trouver un autre bâtiment au sein de la Région, car il est important qu'il reste sur notre territoire.

Mme Françoise De Smedt (PTB).- Je trouve regrettable, Madame la Secrétaire d'État, que vous ne soyez pas plus informée des transactions qui se passent au sein de la Région. Ces projets d'envergure ont un lourd impact. J'ai l'impression que nous assistons une nouvelle fois à un bradage des prix lorsqu'un propriétaire public vend à un privé. Nous avons déjà pu le voir sur le site de Tour & Taxis. Dans le cas inverse, c'est le prix fort qui est demandé.

Mme Cécile Jodogne (DéFI).- Je rappelle que l'élaboration du permis d'urbanisme a coûté énormément d'argent, de l'ordre sans doute de 25 millions d'euros. Un montant à inclure dans la valeur des tours.

- *L'incident est clos.*

(Mme Isabelle Emmery, troisième vice-présidente, prend place au fauteuil présidentiel)

DEMANDE D'EXPLICATIONS DE MME LOTTE STOOPS

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 densification extrême sur le site de Tour & Taxis.

Mme Lotte Stoops (Groen) (en néerlandais).- *Une enquête publique est en cours concernant le projet Lake Side de Nextensa, sur le site de Tour & Taxis. Il s'agit d'un projet*

16 torens, variërend van 3 tot 35 verdiepingen en tot 127 m hoog, met 737 woningen en 100 colivingruimten, 38.000 m² kantoren, 3.000 m² winkelruimte en een enorme ondergrondse parkeergarage met iets minder dan 600 parkeerplaatsen op twee verdiepingen.

De lokale bevolking reageert begrijpelijkerwijs verontwaardigd: een petitie van het wijkcomité Maritiem voor meer betaalbare en sociale woningen en tegen de hoge dichtheid verzamelde op twee weken tijd 2.700 handtekeningen. Ondertussen zijn het er al meer. Ook de bewoners van Park Lane delen die bezorgdheden. Een van de zorgen is het gebrek aan betaalbare en sociale woningen in het project. De heer Emile Luhahi had het daarover al in de commissie voor de Huisvesting. Ook op het vlak van mobiliteit en verdichting rijzen er vragen.

Vandaag beperk ik me tot de territoriale aspecten, in het bijzonder de extreme verdichting en verharding die het project met zich meebrengt, want dat heeft enorme gevolgen voor de leefbaarheid van de volledige wijk, met inbegrip van de Molenbeekse en Lakense wijken in de omgeving van Thurn & Taxis. Het terrein van Thurn & Taxis ligt vlak naast een wijk met een bevolkingsdichtheid van 17.000 inwoners per km², terwijl het gewestelijk gemiddelde slechts 7.000 bedraagt. Groene zones zijn er zeldzaam, ook al zijn die cruciaal voor de mentale en fysieke gezondheid, wat duidelijk bleek tijdens de coronacrisis. Niet iedereen kan gemakkelijk naar een park, het Ter Kamerenbos of buiten de stad gaan. Groen, open ruimte en rust zijn essentieel, ook in de stad. Het park van Thurn & Taxis, nu nog een groene oase in de stad, zal door de geplande verdichting worden overbelast, met een zeer negatieve impact voor de biodiversiteit.

Daarnaast staat de verharding van het terrein haaks op noodzakelijke maatregelen ten aanzien van de klimaatverstoring. De aanleg van de enorme ondergrondse parking beperkt de doorlaatbaarheid van de zone zeer sterk en brengt een risico met zich mee inzake de verstoring van het grondwater in de zeer drassige buurt bij de Molenbeek en de Drootbeek. We hebben het immers over ons geliefde Broekzele.

De groeikansen van bomen, die noodzakelijk zijn om schaduw te creëren tijdens hittegolven, worden daardoor enorm beperkt.

Hoe verklaart u het grote verschil tussen het richtschema van 2008, dat na een uitgebreid participatief proces werd opgesteld, en het bijzondere bestemmingsplan van 2017?

1129 Hoe houdt u rekening met het voortschrijdende inzicht na de coronacrisis, vooral over het belang van voldoende open, groene ruimte voor de mentale gezondheid van de Brusselaars? Een overbevolkt park valt daar vanzelfsprekend niet mee te rijmen.

Hoe neemt u de impact van de klimaatverstoring mee bij de goedkeuring van de vergunningen, vooral omdat de geplande ondergrondse parkeergarage de doorlaatbaarheid van de zone enorm zal beperken?

gigantesque de 16 tours, 737 logements et 100 espaces de colocation collaborative (coliving), 38.000 m² de bureaux, 3.000 m² d'espaces commerciaux et un peu moins de 600 places de parking.

La population locale s'indigne et une pétition du comité de quartier Le Maritime réclamant plus de logements abordables et une moindre densité a récolté 2.700 signatures en deux semaines. Les habitants de Park Lane partagent également ces préoccupations.

Je me cantonnerai aujourd'hui aux aspects d'aménagement du territoire, en particulier l'extrême densification et bétonisation qu'engendrera le projet. Le site de Tour & Taxis se situe à proximité d'un quartier d'une densité de 17.000 habitants par km², contre 7.000 pour la moyenne régionale. Les zones vertes y sont rares et la densification du parc ne fera qu'alourdir le bilan, avec un impact très négatif pour la biodiversité.

En outre, la bétonisation du site se heurte aux mesures nécessaires à prendre pour faire face au changement climatique. L'aménagement du parking souterrain réduira très fortement la perméabilité de la zone.

Comment expliquez-vous la grande différence entre le schéma directeur de 2008, élaboré au terme d'un vaste processus participatif, et le plan particulier d'affectation du sol de 2017 ?

Comment tenez-vous compte des enseignements de la crise sanitaire, en particulier l'importance des espaces verts pour la santé mentale des Bruxellois ?

Comment intégrez-vous les effets du changement climatique dans l'approbation des permis ?

Comment répondez-vous aux inquiétudes des Bruxellois, Molenbeekoïse et Laekenois, massivement opposés au projet ?

Hoe neemt u de bezorgdheden in overweging van Brusselaars, Molenbekenaars en Lakenaars, die zich massaal tegen het project verzetten? Zijn er buiten het openbaar onderzoek nog andere processen om de wijk bij het project te betrekken en hopelijk voor verbinding te zorgen?

Bent u bereid om de bouwvolumes, die nog worden toegelaten op grond van het achterhaalde bijzonder bestemmingsplan van 2017, aanzienlijk te verminderen? Zo kan er echt worden ingezet op een leefbare stad.

1131 **Mevrouw Aline Godfrin (MR)** (in het Frans).- *Brussel staat voor enorme uitdagingen op het gebied van huisvesting. Enerzijds zijn er niet genoeg betaalbare en kwaliteitsvolle middenklassewoningen. Anderzijds is er weliswaar veel groen, maar dat is niet goed verdeeld over de stad.*

We moeten beide uitdagingen tegelijk aanpakken en politieke verdeeldheid over grote stadsontwikkelingsprojecten absoluut vermijden. De afgelopen vijf jaar lagen socialisten en groenen geregeld met elkaar overhoop, waardoor veel bouwprojecten onmogelijk werden gemaakt in wijken die dringend aan stadsvernieuwing toe waren.

Burgers verwachten concrete woonoplossingen en investeerders willen duidelijkere regels. De hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) laat echter al meer dan tien jaar op zich wachten. Dat is de schuld van de vorige regeringen.

Brussel is al niet erg aantrekkelijk voor investeerders. Het kan eindeloze beroepsprocedures en patstellingen missen als kiespijn. Het overleg met de omwonenden komt vaak te laat in de ontwikkeling van projecten. Daarom diende mijn collega Gaëtan Van Goidsenhoven een voorstel in om eerder met hen te overleggen over grote stadsprojecten, maar dat werd verworpen.

Klopt het dat het openbaar onderzoek voor het Thurn & Taxis-project is afgerond en dat we de resultaten mogen verwachten in september? Hoeveel deelnemers waren er? Wat zal er mee gebeuren?

Is de bezorgdheid van het collectief We Are Nature over de milieu-impact van het project terecht? Het park van lijn 28, blijft toch behouden?

Wat voor soort woningen komen er op het terrein? Hoeveel middenklassewoningen en hoeveel sociale woningen? Een sociale mix zou bevorderlijk zijn, want het kanaal vormt helaas een sociale scheidslijn.

Hormis l'enquête publique, existe-t-il d'autres procédures pour associer le quartier au projet ?

Êtes-vous prête à revoir sensiblement à la baisse les volumes de construction, toujours autorisés sur la base du plan dépassé de 2017 ?

Mme Aline Godfrin (MR).- Bruxelles fait face à des défis colossaux en matière de logement. Il y a, d'une part, un nombre insuffisant de logements abordables et de qualité pour la classe moyenne. Cette pénurie de logements provoque une envolée des prix sur les marchés locatif et acquisitif, car la demande excède l'offre.

D'autre part, Bruxelles est une ville verte, mais ses espaces verts sont très mal répartis sur son territoire. Un cinquième des Bruxellois n'a pas accès à un espace vert à proximité de son domicile.

Ces deux enjeux doivent être poursuivis concomitamment pour réussir à développer un projet urbain moderne et qualitatif, qui rencontre aussi bien les enjeux de logement que de préservation de la nature. Le MR veut absolument éviter les distensions politiques sur les grands projets de développement urbain, comme Bruxelles en a malheureusement fait les frais ces cinq dernières années avec des oppositions assez fréquentes entre socialistes et écologistes. Ces deux groupes politiques se sont déchirés avec, pour résultat, le blocage de nombreux projets dans des quartiers qui avaient justement un énorme besoin de rénovation urbaine. Je pense notamment au palais du Midi.

Nous avons une double responsabilité politique, d'une part envers les citoyens qui attendent des solutions concrètes en matière de logement et, d'autre part, envers des investisseurs qui réclament des règles et une direction politique plus claire à Bruxelles. La réforme du règlement régional d'urbanisme (RRU) est attendue depuis plus de dix ans ! C'est un autre échec cuisant des deux majorités sortantes.

Bruxelles souffre déjà d'un manque d'attractivité aux yeux des investisseurs. N'en rajoutons pas une couche avec des recours et des blocages à n'en plus finir ! Comme dans tout projet, le groupe MR est fortement attaché à la concertation avec les riverains, concertation qui arrive souvent bien trop tardivement dans le développement des projets. Les citoyens ont rarement le sentiment d'avoir été écoutés, ce qui crée de nombreuses frustrations. Mon collègue Gaëtan Van Goidsenhoven avait d'ailleurs proposé de ramener la concertation en amont des grands projets urbains. Cette proposition a malheureusement été rejetée à l'époque.

Concernant le projet à Tour & Taxis, si mes informations sont exactes, l'enquête publique vient de se terminer. Nous devrions en connaître les résultats au mois de septembre. Confirmez-vous

¹¹³³ *De projectontwikkelaars zullen onvermijdelijk de bodem moeten betonneren. Zullen ze dat compenseren? De nieuwe gebouwen voldoen ongetwijfeld aan de milieunormen doordat ze energiezuinig worden. Ook dat moeten we in overweging nemen in het debat.*

Welke nieuwe infrastructuur is er gepland? Voor de levenskwaliteit van de bijna 800 nieuwe bewoners is onder meer de ontwikkeling van mobiliteitsinfrastructuur van belang.

¹¹³⁵ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris.**- Aanvankelijk stond er vlak voor uw vraag een vraag van de heer Coomans de Brachène op de agenda van deze commissievergadering. Die ging net over het tekort aan vergunningen voor woningbouw.

Als de vergunning er komt, gaat het om bijna 100.000 m², goed voor 737 woningen en 10 colivingruimten. Dat zijn heel veel woningen, en er is een grote behoefte aan woongelegenheid in het Brussels Gewest. Het project Lake Side van Nextensa past in de brede herontwikkeling van het voormalige spoorwegemplacement van Thurn & Taxis.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning dateert van 2009. Dat is al een tijd geleden. Daarom werd ze opnieuw getoetst aan een grondige milieueffectenstudie waar begeleidingscomités zich uitvoerig over bogen. Er loopt momenteel een openbaar onderzoek over de gewijzigde plannen. Het grote publiek kan die inkijken.

¹¹³⁷ *(verder in het Frans)*

Het openbaar onderzoek in Brussel-Stad liep van 5 februari tot 6 maart. Er kwamen 272 reacties binnen.

Voor het openbaar onderzoek in Sint-Jans-Molenbeek van 7 februari tot 8 maart werden tot op heden geen reacties ontvangen.

ce calendrier ? Savez-vous déjà combien de personnes y ont participé ? Quel sort réservez-vous à cette concertation ?

Le collectif « We are Nature » s'inquiète de l'impact environnemental du projet. Cet impact sur la flore et la faune a-t-il déjà été objectivé ? Sauf erreur, le site conserve tout de même les nouveaux espaces verts, tels que le parc de la ligne 28 qui est une belle réussite.

En ce qui concerne la nature des logements qui y seront construits, disposez-vous d'une topologie plus large du quartier en matière de logement : le nombre de logements moyens et sociaux dans le périmètre ? Il me semble que les logements prévus amèneront davantage de mixité sociale, ce qui permettra de réduire cette fracture malheureusement symbolisé par le canal.

Par ailleurs, la bétonisation des sols est une évidence lorsque l'on veut construire. Les promoteurs prévoient-ils de quoi la compenser ? Sans doute les nouvelles constructions respectent-elles les normes écologiques, en réduisant le gaspillage énergétique, par exemple. Il me paraît bon de ramener ces éléments dans le débat.

Enfin, en matière de vision de la ville, quelles nouvelles infrastructures viendront-elles compléter le projet ? Près de 800 nouveaux habitants investiront le quartier. Il me paraît important, pour leur qualité de vie, de penser aux infrastructures de mobilité à développer, par exemple.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État (en néerlandais).- *Le projet Lake Side de Nextensa s'inscrit dans le cadre plus large du réaménagement de l'ancienne gare de Tour & Taxis.*

Le permis d'urbanisme initial datant de 2009, il a fallu le réexaminer à la lumière d'une étude d'incidences environnementales. Une enquête publique sur les plans modifiés a été entamée et est accessible à tous.

(poursuivant en français)

À la Ville de Bruxelles, l'enquête publique a commencé le 5 février et s'est clôturée le 6 mars. À la date de rédaction de ma réponse, 272 réactions avaient été enregistrées.

1139 *(verder in het Nederlands)*

De doelstellingen van de herontwikkeling staan in het bijzonder bestemmingsplan (BBP) Thurn & Taxis, dat in mei 2017 werd goedgekeurd door de regering. In het besluit inzake het BBP van 20 april 2017 wordt nader ingegaan op de punten waarop het goedgekeurde plan afwijkt van het richtschema uit 2009. Samengevat wordt gesteld dat het BBP op een aantal punten weliswaar afwijkt van het richtschema, maar niet van de intenties die aan de basis ervan liggen.

Het gaat in wezen om aanpassingen die voortvloeien uit de gedetailleerdere uitwerking van het BBP en de bijbehorende milieueffectenstudie. Bij de uitwerking en de beoordeling van het BBP werd een openbaar onderzoek gevoerd en er werden adviezen bij de gewestelijke instanties ingewonnen. De ontwikkeling en goedkeuring dateren van 2017.

De coronacrisis heeft het belang van groene zones voor de mentale gezondheid van de Brusselaars extra onder de aandacht gebracht, waardoor de aanleg van parken nog urgenter is geworden. Het huidige parklandschap blijft in het project behouden en het wordt op bepaalde locaties zelfs uitgebreid door zogenaamde 'terugtrekkingszones' ten opzichte van de bebouwingsgrenzen in te plannen. Die terugtrekkingszones vormen zo een natuurlijke uitbreiding van het park.

Het deel van het terrein van Thurn & Taxis dat zal worden bebouwd, stemt overeen met de zone die nog als parkeerterrein in gebruik is. Aan de huidige parkzone wordt absoluut niet geraakt.

1141 *(verder in het Frans)*

Het park van lijn 28 is al aangelegd en blijft zoals het is; laat dat duidelijk zijn.

1143 *(verder in het Nederlands)*

Volgens de milieueffectenstudie zal de totale beplante oppervlakte met ongeveer 15.000 m² toenemen. Bovendien gaat de ontwikkeling van het terrein gepaard met de integratie ervan met de omliggende wijken en parken en wordt binnenkort ook de aanleg van het nieuwe Becopark langs het kanaal afgerond. Veel Brusselaars kijken ook reikhalzend uit naar de heraanleg van het Maximiliaanpark, en bovendien werd het park van lijn 28 onlangs uitgebreid tot Bockstaal. Die ingrepen moeten samen bijdragen aan de vergroening van de wijk en aan meer leefbaarheid. Daarnaast zal elke woning in het project een eigen buitenruimte krijgen, terwijl de binnenplaatsen van de gebouwen ingericht worden als collectieve, dichtbegroeide tuinen.

Une autre enquête publique a été réalisée du 7 février au 8 mars sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean. Aucune réaction n'a été reçue jusqu'à présent.

(poursuivant en néerlandais)

Les objectifs de réaménagement sont définis dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Tour & Taxis, approuvé par le gouvernement en 2017. En outre, l'arrêté du 20 avril 2017 détaille les points sur lesquels le plan approuvé s'écarte du schéma directeur de 2009.

La crise sanitaire ayant mis en lumière l'importance des zones vertes pour la santé mentale des Bruxellois, le projet préservera le paysage actuel des parcs et prévoit même l'aménagement de « zones de retrait », qui formeront une extension naturelle du parc.

La partie du site de Tour & Taxis qui sera construite correspond à la zone actuellement utilisée comme parking. La zone actuelle du parc restera intacte.

(poursuivant en français)

Nous ne touchons absolument pas au parc de la ligne 28. Toute cette zone a déjà été aménagée et restera telle quelle. Je tiens à être très claire à ce sujet, afin qu'il n'y ait aucune confusion possible.

(poursuivant en néerlandais)

Selon l'étude d'incidences environnementales, la superficie totale plantée augmentera d'environ 15.000 m², et l'aménagement du site s'accompagnera de son intégration aux quartiers et parcs avoisinants. En outre, de nombreux Bruxellois attendent impatiemment le réaménagement du parc Maximilien. Toutes ces mesures devraient contribuer à la végétalisation du quartier et à l'amélioration de la qualité de vie.

Outre le verdissement, l'impact climatique des nouveaux projets de construction reste un point crucial de la procédure d'octroi de permis. Le plan contribue par ailleurs aux objectifs de la ville à dix minutes et exclut toute utilisation de combustibles fossiles.

Naast vergroening blijft de klimaatimpact van nieuwe bouwprojecten een cruciale factor in de vergunningsprocedure en een belangrijk aandachtspunt bij adviezen. De aanleg van de ondergrondse parking roept terecht vragen op over de doorlaatbaarheid van de ondergrond in de zone, maar toch worden er met het project hoge duurzaamheidsnormen nagestreefd. Zo worden onder meer het duurzaamheidsattest BREEAM en het WELL-certificaat behaald. Het plan draagt bij tot de doelstellingen van de 10 minutenstad, waarbij essentiële voorzieningen bereikbaar zijn op loop- en fietsafstand.

Voorts worden in het project fossiele brandstoffen volledig gebannen, wordt er een energiezuinig concept gehanteerd en wordt er ingezet op lokaal geproduceerde energie met behulp van geothermie, warmtepompen en zonnepanelen.

In het kader van de milieueffectenstudie werd er bijzondere aandacht besteed aan de configuratie van de parking en de mogelijkheid om de voetafdruk ervan te verkleinen door de open oppervlakte uit te breiden. Daarbij werd rekening gehouden met de beperkingen van het terrein, in het bijzonder de aard van de bodem en de bijna vlakke grondwaterspiegel. De aanbevelingen die gericht waren op het beperken van de effecten van de ondergrondse parkeergarage op het grondwaterpeil, worden in aanmerking genomen bij de beoordeling van de nieuwe plannen.

Inzake de communicatie met de bewoners en de omliggende wijken worden voor het project de richtlijnen uit het bijzonder bestemmingsplan Thurn & Taxis gevolgd en loopt er een openbaar onderzoek in overeenstemming met de in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) vastgelegde procedures voor projecten die onderhevig zijn aan een milieueffectenbeoordeling. Daarenboven heeft de aanvrager, Nextensa, tijdens de hele procedure initiatieven genomen op het gebied van informatie en raadpleging.

U vroeg of het mogelijk is om de bouwvolumes, zoals die vastgelegd zijn in het bijzonder bestemmingsplan van 2017, te herzien. Die vraag werd reeds vanuit verschillende juridische standpunten onderzocht. Het gewestelijk bestemmingsplan en het bijzonder bestemmingsplan (BBP) vormen het regelgevende kader voor het project. Het BWRO staat niet toe om af te wijken van bestemmingsvoorschriften. Dat zijn essentiële voorschriften van het BBP, en hoewel dat BBP een bepaalde dichtheid toestaat, legt het ook minima vast voor woningen en voorzieningen. Dat betekent dat een significante vermindering van de bouwvolumes moeilijk te realiseren is omdat het in het BBP vastgelegde aantal woningen gerespecteerd moet worden.

Dans le cadre de l'étude d'incidences environnementales, une attention particulière a été accordée à la configuration du parking et à la possibilité de réduire son emprise en étendant la surface non couverte. Et pour ce qui concerne la communication avec les résidents et les quartiers avoisinants, le projet suit les lignes directrices du plan particulier d'affectation du sol Tour & Taxis, et une enquête publique est en cours.

En réponse à votre question sur la possibilité de revoir les volumes de construction tels que définis dans le PPAS de 2017, sachez que le Cobat ne permet pas de déroger aux prescriptions d'affectation. Autrement dit, une réduction significative des volumes de construction est difficilement réalisable, car le nombre de logements fixé dans le PPAS doit être respecté.

¹¹⁴⁵ Een substantiële wijziging van het project zou niet alleen leiden tot minder woningen, maar ook juridische risico's inhouden. Uw vraag om het BBP volledig of gedeeltelijk in te trekken, geeft immers aanleiding tot rechtsonzekerheid, met mogelijk problematische gevolgen voor de vergunningen die in het verleden onder het BBP zijn toegekend. Het gaat telkens om vergunningen tot wijziging van de oorspronkelijke vergunningen uit 2009.

Une modification substantielle du projet entraînerait non seulement une réduction du nombre de logements, mais aussi des risques tels qu'une insécurité juridique.

Dans une certaine mesure, des dérogations sont possibles en ce qui concerne la hauteur, l'implantation et les caractéristiques esthétiques des bâtiments. Il conviendra d'examiner ces

In beperkte mate zijn er wel afwijkingen mogelijk in verband met de hoogte, de inplanting en de esthetische kenmerken van de gebouwen. Zo vraagt onder anderen de bouwmeester in zijn nieuwe advies om niet af te wijken van het vereiste minimum van 25% aan lage gebouwen met een maximumhoogte van 16 m, dat volgens zijn berekening nu slechts 20,5% bedraagt. Bij de conformiteitsbeoordeling van de nieuwe plannen, die naar aanleiding van het openbaar onderzoek aan bod komt, moet die kwestie nader worden onderzocht.

¹¹⁴⁷ (verder in het Frans)

Mevrouw Godfrin, er is inderdaad een tekort aan sociale woningen. Daarom is het project belangrijk. Er zijn ook veel projecten voor meer groen in de wijken, zoals dat voor het Maximiliaanpark.

Het stedenbouwkundige kader van Thurn & Taxis is stabiel voor projectontwikkelaars. Er is niets stabielers dan een BBP.

Ik ben het eens met uw voorstel om de burgers te raadplegen vóór de procedure. We hebben trouwens hetzelfde gedaan bij de analyse van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), dat de volgende regering hopelijk zal hervormen.

De gegevens over het aantal sociale woningen en middenklassewoningen zal ik aan de commissiesecretaris bezorgen.

Wat de infrastructuur betreft, hoop ik dat de tram in de Picardstraat er komt, die Thurn & Taxis zal verbinden met het station Brussel-Noord.

¹¹⁴⁹ **Mevrouw Lotte Stoops (Groen).** - Er is niets stabielers dan een BBP en niets frustrerenders dan een achterhaald BBP. We zijn het er allemaal over eens dat er woningnood is. Thurn & Taxis krijgt 700 nieuwe woningen, maar hoeveel daarvan krijgen een sociale bestemming?

Gelukkig blijft de parkzone behouden, maar meer bewoners betekent meer bezoekers die het park plattrappen, wat funest is voor de doorlaatbaarheid van de bodem. Ik sta natuurlijk achter de uitbreiding van het park in de woonzones en het nieuwe Beco- en het Maximiliaanpark. Het is noodzakelijk dat er op alle mogelijke manieren nieuwe parken worden aangelegd.

De MR-collega's vinden het normaal dat de bouw van woningen ten koste gaat van de natuur. Groen is ook voorstander van extra

dérogrations en détail lors de l'évaluation de la conformité des nouveaux plans, qui aura lieu à l'issue de l'enquête publique.

(poursuivant en français)

Madame Godfrin, la Région connaît en effet une pénurie de logements sociaux. C'est pour cette raison que le projet est important. Il manque également des espaces verts, mais il existe de nombreux projets pour en créer dans les quartiers. Dans ce sens, il est essentiel que le projet lié au parc Maximilien se réalise.

Quant au cadre urbanistique, nous sommes conscients qu'il est important pour les promoteurs immobiliers qu'il soit stable, mais c'est le cas à Tour & Taxis. On ne peut avoir plus stable qu'un plan particulier d'affectation du sol.

Je suis d'accord avec votre suggestion de réaliser des consultations citoyennes en amont de la procédure. Nous avons d'ailleurs fait la même dans le cadre de l'analyse du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. J'espère que le prochain gouvernement pourra réformer le code et y intégrer cette étape.

Au niveau de la cartographie des logements sociaux et à loyer modéré dans le quartier, je tâcherai de retrouver les données et de les transmettre au secrétariat de la commission.

Par rapport aux infrastructures, en particulier de mobilité, le tram qui passerait par la rue Picard pour relier le site de Tour & Taxis à la gare du Nord puis à la gare Centrale, me paraît essentiel. À nouveau, j'espère que le prochain gouvernement fera en sorte que ce projet voie le jour.

Mme Lotte Stoops (Groen) (en néerlandais). - Rien n'est plus stable qu'un plan particulier d'affectation du sol, mais rien n'est plus frustrant s'il est dépassé. Il faut du logement, mais sur les 700 prévus à Tour & Taxis, combien seront sociaux ?

Heureusement, le parc est maintenu. Je suis favorable à son extension dans les zones de logement et aux nouveaux parcs Béco et Maximilien. Il est essentiel d'aménager de nouveaux parcs.

Contrairement au MR, Groen préférerait que les logements soient érigés sur des terrains anciennement construits et pas aux dépens de la nature.

Les préoccupations des riverains appellent plus qu'une réponse cosmétique. J'espère qu'ils continueront à se battre.

woningen, maar die kunnen we beter bouwen op terreinen waar eerder andere constructies stonden.

Met beperkte esthetische ingrepen komen we niet tegemoet aan de bezorgdheden. Ik begrijp dat het moeilijk ligt om juridische risico's te nemen en het project toekomstgericht te laten evolueren, maar dan hoop ik dat de omwonenden de strijd niet opgeven en dat er op die manier toch nog iets kan veranderen. Dankzij de milieueffectenstudies is er gelukkig toch ook al een en ander bijgestuurd.

¹¹⁵¹ **Mevrouw Aline Godfrin (MR)** (in het Frans).- *Het verbaast met dat er in Brussel-Stad veel reacties kwamen op het openbaar onderzoek en in Sint-Jans-Molenbeek geen enkele, terwijl het project veel dichterbij Molenbeek ligt. Misschien toont dat de moeilijke toegang tot openbare onderzoeken aan. In ieder geval moeten we alle resultaten afwachten, de dialoog blijven aangaan en er de nodige lessen uit trekken.*

Het bijzonder bestemmingsplan biedt een stabiel kader. We moeten dat kader respecteren en het project in zijn geheel bekijken. Er zijn nog vergroeningsprojecten, zoals de geplande uitbreiding van het Maximiliaanpark en de ontwikkeling van geothermie in de kanaalzone. Laten we dus vermijden dat onzekerheden de projectontwikkelaars uit ons gewest verdrijven.

Wat het grondgebruik betreft, is de grote vraag of we hoger willen bouwen en daardoor minder betonneren of niet.

We hopen ook op een hervorming van het BWRO in de toekomst, met veel aandacht voor overleg.

Voor de esthetiek hebben we de neiging om eerder naar de privésector te wijzen, terwijl we niet hetzelfde verwachten van de openbare sector. Het project aan de Papenvest is bijvoorbeeld van mindere kwaliteit en heeft een grotere ecologische voetafdruk dan dat van Thurn & Taxis.

¹¹⁵³ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- *Geen enkele reactie is inderdaad erg weinig. Het is mogelijk dat de reacties nog niet zijn ingevoerd in het systeem. Niettemin heb ik*

Heureusement, les études d'incidences environnementales ont déjà permis des ajustements.

Mme Aline Godfrin (MR).- Je voudrais réagir en premier lieu sur la concertation. Je suis étonnée d'entendre qu'il y a eu beaucoup de réactions du côté de la Ville de Bruxelles, mais aucune de la part des habitants de Molenbeek-Saint-Jean. Or, du point de vue géographique, ce projet, qui se trouve à la limite de la Ville, se situe bien plus près de Molenbeek. Peut-être cela souligne-t-il encore les difficultés d'accès aux enquêtes publiques. Il me semble intéressant de retenir cet élément pour l'avenir. Bien sûr, il faudra attendre tous les résultats, comme le veut le processus démocratique, et continuer à cultiver le dialogue afin d'en tirer les enseignements qui s'imposent.

Ensuite, le plan particulier d'affectation du sol fournit un cadre assez stable. Le cadre dessiné il y a plusieurs années doit être respecté. Ce projet doit être considéré dans son ensemble, sans en isoler des éléments. Il existe encore des projets de verdurisation, avec l'extension prévue du parc Maximilien et un énorme potentiel de développement de la géothermie dans la zone du canal. Évitions donc les incertitudes qui pousseraient des promoteurs hors de nos frontières, alors que nous sommes confrontés à d'importants enjeux de logement.

Pour ce qui est de l'emprise au sol, une grande question se pose : voulons-nous construire davantage en hauteur ou pas ? Les constructions en hauteur présentent l'avantage stratégique de devoir moins bétonner les sols, pour autant qu'elles s'intègrent bien dans le quartier.

Pour l'avenir, nous espérons également une réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, avec un nouveau gouvernement de plein exercice qui fera la part belle à la concertation.

Enfin, pour ce qui est des qualités esthétiques, nous avons tendance à pointer plus facilement le secteur privé que le secteur public, alors que les qualités esthétiques sont souvent plus développées dans les projets privés. Nous n'exigeons pas les mêmes choses du secteur public. Pour ne prendre qu'un exemple, le projet des cinq blocs du Rempart des Moines est moins qualitatif et présente une plus lourde empreinte écologique que celui de Tour & Taxis.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- J'aimerais ajouter que si aucune réaction n'a encore été enregistrée à l'enquête publique réalisée à Molenbeek-Saint-Jean, peut-être est-ce parce qu'elles

helaas zelf mogen ervaren dat er altijd meer reacties komen in middenklassewijken dan in meer achtergestelde wijken.

n'ont pas encore été encodées dans le système. Zéro réaction me semble en effet très peu.

Ceci étant, pour avoir participé à de très nombreuses commissions de concertation, je peux vous affirmer par expérience que, malheureusement, il y a toujours beaucoup plus de réactions dans les quartiers occupés par les classes moyennes que dans les quartiers plus défavorisés.

¹¹⁵⁵ *(verder in het Nederlands)*

(poursuivant en néerlandais)

Mevrouw Stoops, ik wil nog even herhalen dat er ten opzichte van de huidige situatie 15.000 m² extra wordt beplant. Het project bestaat voor 24% uit woonvormen die we als betaalbaar kunnen bestempelen: er komen 61 sociale huurwoningen waarop het gewest een voorkooprecht heeft, 13.000 m² geconventioneerde woningen en 11.000 m² woningen die in een bijzondere categorie vallen ('geconventioneerde woningen +25%'). De ontwikkelaar is volgens mij bereid om meer sociale woningen te verkopen, maar dan moet het gewest daar geld voor over hebben.

Madame Stoops, je vous rappelle que la superficie totale plantée augmentera de 15.000 m². Près d'un quart du projet est constitué de logements que l'on peut considérer comme abordables. Le promoteur est peut-être prêt à vendre davantage de logements sociaux, mais la Région doit alors avoir les fonds nécessaires.

¹¹⁵⁷ **Mevrouw Lotte Stoops (Groen).**- U hebt verwezen naar meer natuur in de binnentuinen van de gebouwen en naar de tuintjes bij de woningen. Ik maak daaruit op dat die 15.000 m² bijkomende groene ruimte voor een groot deel uit privéterrein bestaat.

Mme Lotte Stoops (Groen) (en néerlandais).- Je déduis de votre description qu'une grande partie des 15.000 m² d'espaces verts supplémentaires seront privés.

- Het incident is gesloten.

- L'incident est clos.

(Mevrouw Lotte Stoops, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)

(Mme Lotte Stoops, présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)

¹¹⁶³ **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

QUESTION ORALE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

¹¹⁶³ **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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,

¹¹⁶³ **betreffende de toekomst van de vergezichten in Brussel.**

concernant l'avenir des panoramas à Bruxelles.

¹¹⁶³ **TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CÉCILE JODOGNE**

QUESTION ORALE JOINTE DE MME CÉCILE JODOGNE

¹¹⁶³ **betreffende het gebrek aan aandacht voor het landschappelijke en stedenbouwkundige erfgoed in het project voor de inrichting van de Houtmarkt en de Baron Hortastraat en het feit dat het plein niet beschermd wordt.**

concernant la non-prise en considération du patrimoine paysager et urbanistique dans le projet Aménagement des sites Marché au Bois et Baron Horta et le non-classement comme site du square.

¹¹⁶⁵ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR) (in het Frans).**- Door de toenemende druk van allerlei stadsontwikkelingsprojecten komen de historische stadslandschappen in het gedrang.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La Région bruxelloise, riche de son patrimoine historique et urbain, est aujourd'hui confrontée à une pression croissante liée aux projets d'aménagement et de réaménagement de son espace public. Certains de ces projets, comme celui des Coteaux de Bas Smets ou le réaménagement de la rue Ravenstein, risquent de remettre en cause l'intégrité des panoramas et des paysages urbains

Door de plannen van Bas Smets voor de herinrichting van de hellingen rond de Noord-Zuidverbinding dreigen er heel wat

historische erfgoedelementen te verdwijnen. Dat geldt ook voor de Ravensteinstraat.

Welke maatregelen zijn er van kracht om vergezichten en historische stadslandschappen te beschermen? Houdt urban.brussels rekening met bestaande vergezichten bij de ontwikkeling van nieuwe projecten? Bestaat er een officiële kaart van historische vergezichten? Wordt die bij stedenbouwkundige beslissingen gebruikt als referentie?

Worden er digitale instrumenten gebruikt om in te schatten wat de effecten zijn van nieuwe projecten op het stadslandschap en om het overleg met de buurtbewoners te vergemakkelijken?

Wordt er onderzocht of er nauwer samengewerkt kan worden met historici, architecten en erfgoedverenigingen opdat er bij stadsontwikkelingsprojecten meer rekening wordt gehouden met erfgoedaspecten?

historiques qui constituent un véritable témoignage de notre histoire patrimoniale collective.

Je pense notamment à l'axe de la corniche Royale, jalonné de cinq belvédères emblématiques - Jardin botanique, place du Congrès, rue Baron Horta, Mont des Arts et place Poelaert - qui constitue un élément structurant du paysage bruxellois. Cet itinéraire, conçu dès le 18^e siècle et développé au fil du temps par des architectes et urbanistes de renom - Tilman-François Suys, Jean-Pierre Cluysenaar, Joseph Poelaert, Victor Horta, entre autres - offre des vues panoramiques qui relient le haut et le bas de la ville, témoignant d'un dialogue entre l'histoire urbaine et le relief naturel.

Ces panoramas, qui relient le haut et le bas de la ville, sont non seulement des éléments visuels emblématiques de notre capitale, mais également des témoignages précieux d'aménagements réalisés au fil des siècles par des architectes et urbanistes de renom. Ils sont une partie intégrante de notre identité et contribuent à la beauté et à la singularité de Bruxelles.

Cependant, il semble que, dans le cadre de certains projets actuels, ces espaces soient menacés par des pratiques d'aménagement qui risquent de les dénaturer, voire de les effacer. À titre d'exemple, le projet de réaménagement des Coteaux de Bas Smets prévoit la « table rase » de nombreux éléments patrimoniaux, redéfinissant ainsi des liaisons historiques essentielles entre différents quartiers de la ville, souvent sans prendre en compte leur valeur paysagère et historique. De même, des projets, comme celui de la rue Ravenstein, proposent des interventions sur des espaces urbains sensibles, dont les éléments patrimoniaux, tels que les balustrades, les pavés ou les éléments paysagers, sont écartés au profit de nouveaux aménagements.

Quelles mesures concrètes sont actuellement mises en place pour protéger les panoramas et les paysages urbains historiques à Bruxelles ?

Dans quelle mesure les panoramas sont-ils pris en compte lors de l'élaboration de nouveaux projets d'aménagement par urban.brussels ?

Existe-t-il une cartographie officielle des panoramas historiques de Bruxelles, et si oui, est-elle utilisée comme outil de référence dans les décisions urbanistiques ?

Des outils numériques - modélisations 3D, visualisations interactives - sont-ils utilisés pour évaluer les effets des nouveaux aménagements sur le paysage urbain et faciliter la concertation avec les habitants ?

Des collaborations renforcées avec des historiens, des architectes et des associations spécialisées en patrimoine pour garantir une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux dans les projets d'aménagement sont-elles à l'étude ?

1167 *Is er grondig onderzocht of het project voor de hellingen rond de Noord-Zuidverbinding en de Ravensteinstraat gevolgen heeft voor het erfgoed? Is de regering bereid om haar plannen te herzien, gezien de bezorgdheid van sommige deskundigen?*

1169 **Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)** (in het Frans).- *De site waarop het masterplan 'Hellingen van de Vijfhoek' betrekking heeft, is van architecturaal, artistiek, esthetisch en historisch belang. Dat blijkt ook uit het beschermingsvoorstel van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML). Het plein grenst aan een aantal beschermde gebouwen, waaronder het Paleis voor Schone Kunsten, de Ravensteingalerij, het Centraal Station, het Koningsplein en het Warandepark.*

Kort voor de KCML haar voorstel deed, vroeg de stad Brussel een vergunning aan voor de heraanleg van de Houtmarkt en de Baron Hortastraat. Het gaat om een historische verbinding tussen de Zennevallei en de bovenstad, die in de 19e en 20e eeuw werd aangepast en verfraaid.

Volgens de beschrijving van het project komen er bomen op de centrale berm in de Baron Hortastraat, die het zicht op de gevels zullen benemen. Het effectenrapport onderstreept de gevolgen voor het vergezicht, maar doet ze verder af als beperkt. Zowel het stedelijke erfgoed als de verbinding tussen beneden- en bovenstad worden op die manier verwaarloosd.

Waarom hebt u het beschermingsvoorstel van de KCML afgewezen?

Dans quelle mesure les projets actuels comme ceux des « Coteaux du Pentagone » de l'architecte Bas Smets ou ceux de la rue Ravenstein sont-ils soumis à une évaluation rigoureuse des impacts patrimoniaux ? Le gouvernement est-il prêt à réévaluer ses projets à la lumière des préoccupations soulevées par des experts ?

Mme Cécile Jodogne (DéFI). Le patrimoine urbanistique et paysager est spécifiquement repris dans l'ordonnance « Patrimoine » comme un élément susceptible d'être protégé, au même titre que le patrimoine architectural, artistique, esthétique ou historique. Le site qui fait l'objet du projet « Les Coteaux du Pentagone », rue Ravenstein, présente indéniablement chacun de ces intérêts, ce que met en avant la proposition de classement comme site de la Commission royale des monuments et des sites. Ce square est limitrophe de plusieurs bâtiments ou sites classés : palais des Beaux-Arts, galerie Ravenstein, gare Centrale, ou encore la place Royale et son parc, un peu plus haut.

Peu avant ces propositions, la Ville de Bruxelles avait introduit sa demande de permis pour l'aménagement du Marché au Bois et de la rue Baron Horta, qui concerne la rue Ravenstein jusqu'au Mont des Arts et la rue des Douze apôtres. Le tout constitue une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et se situe dans le périmètre de protection de biens classés.

Mon intervention se concentrera sur le patrimoine. L'espace public concerné est l'une des liaisons historiques entre la vallée de la Senne et le plateau, éléments topographiques qui ont marqué et marquent encore fortement le Pentagone. Aux 19e et 20e siècles, une attention particulière et une volonté d'embellissement ont été accordées à ces liaisons et aux vues et perspectives qu'offrent ces éléments, mais aussi à la cicatrisation des espaces publics au-dessus de la jonction Nord-Midi.

Je ne remets pas en cause les objectifs du principe STOP. Toutefois, dans la description du projet, plusieurs points ont attiré mon attention : l'aménagement de l'espace vert, à savoir le square qui sert actuellement d'écrin à l'œuvre « La Maturité » ; celui de la berme centrale de la rue Baron Horta ainsi que les nombreux arbres qui cacheront toutes les façades, dont certains d'une hauteur de 10 à 20 mètres avec une couronne dense, principalement le long de Bozar et de l'hôtel Ravenstein qui, pour cause de classement antérieur à 1993, ne font pas l'objet d'une zone de protection.

Si le rapport d'incidences souligne bien l'impact sur le paysage et le patrimoine, la description de cet impact est laconique : « caractère déstructuré » du carrefour avec le Mont des Arts, « relativement peu d'impact » et une végétation qui « ne masquera pas les bâtiments significatifs » à la rue Montagne du Parc, pour la rue Baron Horta. Des arbres qui « atténueront la vue vers la galerie Ravenstein ». C'est faire peu de cas de l'importance du patrimoine paysager et urbanistique ainsi que des vues sur et depuis le périmètre du projet. C'est négliger l'articulation entre la ville basse et la ville haute que le square et la rue Ravenstein constituent avec le quartier Royal et la place Royale

1171 *Kan urban.brussels de vergunningsaanvraag ontvankelijk verklaren als een uitgebreid historisch onderzoek ontbreekt? Is het effectenrapport opgesteld door onafhankelijke experts? Welke criteria hanteert urban.brussels, en meer bepaald de directie Cultureel Erfgoed?*

In 'Stadsgezichten', een publicatie van urban.brussels uit 2022, staan meerdere voorstellen voor een correcte aanpak van stadsgezichten. Komen die voorstellen aan bod in de herziene versies van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening of het Gewestelijk Bestemmingsplan?

1173 **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).** - *Stadslandschappen maken intrinsiek deel uit van het Brusselse erfgoed. Heel wat locaties op de zogenaamde 'corniche royale' zijn dan ook wettelijk beschermd.*

Voor het bepalen van een vrijwaringszone kan er met het stadsgezicht rekening gehouden worden. Om die reden reikt de vrijwaringszone rond het Justitiepaleis bijvoorbeeld helemaal tot aan het Koningsplein. Een vrijwaringszone wordt afgebakend op het moment van de bescherming van het erfgoed.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) omvat specifieke voorschriften voor structurerende ruimten en perimeters van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, die bedoeld zijn om in het kader van een vergunningsaanvraag de architecturale of landschappelijke waarde van de openbare ruimte en gebouwen te vrijwaren, te benadrukken of te ontwikkelen. In het herziene GBP zal er overigens aandacht gaan naar stadsgezichten ter versterking van de culturele identiteit en waarde van openbare en groene ruimten.

Onlangs heeft urban.brussels een handleiding opgesteld voor projectontwikkelaars, waarin voor structurerende erfgoedassen een specifiek ontwikkelingsproces wordt aanbevolen.

néoclassique, avec le nouveau quartier qui naît sur le coteau et ses bâtiments d'abord éclectiques et Beaux-Arts puis Art Déco.

Quelle motivation avez-vous donnée au refus de la proposition de la Commission royale des monuments et des sites de classer le square au regard des qualités paysagères, urbanistiques et historiques du site ?

À ma connaissance, aucune étude historique fouillée n'a été jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme, alors même que plusieurs bâtiments bordant le site concerné par le projet sont classés. Pouvez-vous me dire ce qu'il en est à ce sujet ? Dans l'hypothèse d'une absence d'étude, urban.brussels pouvait-elle déclarer le dossier complet ?

S'agissant du rapport d'incidences, vu les enjeux patrimoniaux importants du projet situé dans une zone historique de Bruxelles, des experts indépendants ont-ils été associés à sa rédaction ?

Quelles sont les balises d'urban.brussels, et singulièrement de la direction du patrimoine culturel, en matière de patrimoine paysager et de protection des vues ? Un travail est-il en cours pour créer des zones de protection autour des biens classés avant 1993, là où cela serait nécessaire ?

Enfin, le dossier « Points de vue », publié en 2022 par urban.brussels, propose différentes pistes pour mieux appréhender les points de vue et perspectives à Bruxelles. Ces pistes sont-elles abordées dans les projets actuels de révision du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et/ou du plan régional d'affectation du sol ?

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État. - Les paysages urbains sont un élément fondamental de notre patrimoine. Ils font et feront toujours l'objet d'une attention particulière. En témoigne en effet la sauvegarde des places et divers sites que vous avez cités et qui font partie de la corniche Royale. L'ensemble de ces sites bénéficie d'une protection légale : le Jardin botanique est classé comme site depuis 1964, la place du Congrès a été mise sur la liste de sauvegarde en 1998 et le Mont des Arts plus récemment en 2022.

Bien que les zones de sauvegarde qui peuvent être délimitées autour d'un bien protégé concernent principalement les vues vers et depuis ce bien, elles peuvent également prendre en compte les perspectives. C'est par exemple le cas pour la zone de sauvegarde délimitée autour du palais de justice protégé depuis 1997, qui correspond à la place Poelaert elle-même, mais va au-delà et inclut la rue de la Régence jusqu'à la place Royale. La zone de sauvegarde intègre donc clairement la perspective du palais de justice.

Pour rappel, la zone de protection est définie au moment du classement du bien. Il n'est pas à l'ordre du jour de révéler ces zones pour l'ensemble des biens protégés. De manière réglementaire, le plan régional d'affectation du sol (PRAS) intègre les prescriptions spécifiques pour les espaces structurants et les périmètres d'intérêt culturel, historique, esthétique ou

¹¹⁷⁵ *Bij de beoordeling van ontwikkelingsprojecten die zich in een vrijwaringszone bevinden, houdt urban.brussels rekening met het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML). Voor projecten van een bepaalde omvang moet de vergunningsaanvraag een driedimensionale weergave bevatten. De visuele impact op het stadslandschap van projecten die een effectenbeoordeling vereisen wordt ook onderzocht aan de hand van grafische simulaties, die tijdens het openbaar onderzoek aan de buurtbewoners worden voorgelegd. De overlegcommissie kan ook zelf om 3D-modellen of grafische simulaties vragen.*

Momenteel bestaat er geen officiële kaart van historische stadsgezichten. De atlas van toelaatbare hoogten uit 1972 bevat wel een aantal kaarten met stadsgezichten, maar die heeft geen regelgevende waarde. Het personeel van urban.brussels zorgt er echter voor dat er bij de projecten rekening gehouden wordt met het erfgoed en gaat daarvoor uit van adviezen, projectvergaderingen, effectenrapporten, openbare onderzoeken enzovoort.

Ik heb al meermaals uitgelegd waarom de beeldengroep 'De rijpheid' niet beschermd wordt en ga daar dus niet verder op in.

Het effectenrapport voor de herinrichting van de Ravensteinstraat en omgeving werd opgesteld door een extern en erkend adviesbureau. Het openbaar onderzoek is van start gegaan. Het dossier werd echter volledig verklaard door urban.brussels, terwijl de ontvangstbevestiging van de beschermingsaanvraag al betekend was. Daarop

d'embellissement (Pichee) destinés à préserver, mettre en valeur ou développer la valeur architecturale ou paysagère autant des espaces publics que des bâtiments dans le cadre des demandes de permis.

Je tiens à vous informer que la volonté de valoriser et de renforcer l'identité et la valeur culturelles des espaces publics et verts fait bel et bien partie des orientations stratégiques de la révision en cours du PRAS, en identifiant et mettant en valeur les panoramas, vues et perspectives urbains et en limitant les possibilités de construire en fonction des servitudes de vues et perspectives urbaines à protéger.

Si urban.brussels n'élabore pas elle-même des projets d'aménagement, elle a récemment finalisé le manuel des espaces publics à destination des auteurs de projets qui est un outil d'aide à la conception. Ce manuel porte une grande attention au patrimoine et tout particulièrement aux axes structurants patrimoniaux. Ces derniers rassemblent les espaces publics - tronçon ou nœud - repris comme axe structurant au plan régional de développement durable (PRDD) et ceux repris dans les tracés dits Léopold II, soit les boulevards et chaussées historiques dotés d'un rôle structurant pour la Région en ce qui concerne le patrimoine, la mobilité, le paysage, les compositions, la lisibilité et la cohérence de l'identité urbaine. Pour ces axes, le manuel recommande un processus de projet spécifique qui prévoit la prise en compte de cette particularité patrimoniale.

L'administration évalue aussi, par exemple, l'impact des projets d'aménagement sur les vues vers et depuis les monuments protégés. Dans ce cadre, la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) est également sollicitée lorsqu'un projet se situe en zone de protection d'un bien protégé. Urban.brussels tient aussi compte de l'avis de la CRMS dans l'évaluation des projets.

Le dossier à introduire lors d'une demande de permis pour un bâtiment inclut une axonométrie, ou tout système de représentation graphique à trois dimensions (3D) équivalent permettant une compréhension volumétrique aisée du projet, pour les nouvelles constructions ou extensions de plus de 400 m² ou dépassant d'un ou de plusieurs niveaux de hauteur des bâtiments environnants, ce qui permet d'évaluer l'impact du projet dans son contexte large.

Les projets soumis à l'étude d'incidences voient également leur impact visuel dans le paysage urbain examiné, sur la base de simulations graphiques qui sont soumises ensuite aux habitants dans le cadre d'une enquête publique. La commission de concertation demande aussi, le cas échéant, de fournir des modélisations 3D et des simulations graphiques pour évaluer l'inscription de la nouvelle construction dans son environnement et dans des perspectives plus lointaines.

À l'heure actuelle, il n'existe pas de cartographie officielle des panoramas historiques de Bruxelles. « L'Atlas des altitudes limites », publié en parallèle au plan du secteur en 1972, comprend une série de cartes représentant les différents cônes

moest de vergunningsprocedure worden stilgelegd. Door die procedure moet er een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd worden en moeten er opnieuw adviezen worden aangevraagd.

de vue, définissant des zones au sein desquelles des servitudes de hauteur sont appliquées pour la construction de nouveaux immeubles. Ce document, qui n'a pas de valeur réglementaire, est utilisé par l'administration comme un outil de référence à titre indicatif. Je tiens toutefois à souligner qu'urban.brussels a la chance d'avoir, en interne, des employés parfaitement qualifiés pour accompagner et garantir la prise en compte des enjeux patrimoniaux dans les projets. Ceux-ci ont notamment des formations d'historiens, d'historiens de l'art, d'architectes ou d'experts en patrimoine. Ils accompagnent et évaluent ainsi les impacts patrimoniaux des projets sur la base des différents avis et documents élaborés en cours de processus d'instruction, en réunions de projets, au travers des rapports d'incidences, des avis d'instances telles que le CRMS et aussi des réclamations faites durant les enquêtes publiques.

En ce qui concerne la décision du gouvernement d'inscrire la statue « La Maturité » sur la liste de sauvegarde et de ne pas entamer la procédure de classement comme monument et site, il me semble en avoir déjà exposé les raisons à de nombreuses reprises au sein de cette enceinte.

En ce qui concerne la demande de permis introduite par la Ville de Bruxelles, visant la rénovation de façades à façades de la rue Ravenstein, du Marché au Bois, de la rue des Douze Apôtres, de la rue Montagne du Parc et de la rue Baron Horta, son rapport d'incidences a été rédigé par un bureau d'études externe qui bénéficie d'un agrément délivré par Bruxelles Environnement. Le dossier fait actuellement l'objet d'une enquête publique. Toutefois, il a été déclaré complet par urban.brussels alors que l'accusé de réception complet du dossier de demande de classement avait déjà été notifié.

¹¹⁷⁷ *Om alle twijfel over het advies van de KCML weg te nemen, heb ik samen met urban.brussels extern juridisch advies ingewonnen. Daaruit blijkt dat de effecten van de bescherming enkel gelden voor wat de regering in de lijst heeft opgenomen. In dit geval geldt de bescherming enkel voor de beeldengroep zelf, los van zijn omgeving. Het advies van de KCML over de verplaatsing van de beeldengroep is daarom niet conform. Urban.brussels is het dossier nu verder aan het onderzoeken.*

La procédure de permis devait donc être gelée et l'accusé de réception complet du dossier de permis d'urbanisme n'aurait pas dû être envoyé. De manière malencontreuse, un premier courrier est parti le vendredi 13 septembre et un deuxième, le lundi 16 septembre. Il faudrait donc corriger ce problème de procédure et procéder à une nouvelle enquête publique ainsi qu'à de nouvelles demandes d'avis aux instances.

Ik heb de indruk dat velen niet op de hoogte zijn van de huidige versie van het project van de stad Brussel. Daarom heb ik enkele afbeeldingen meegenomen.

Je profite également de l'occasion pour vous faire part des conclusions d'une analyse juridique effectuée sur la portée de l'avis de la CRMS. En effet, dans son avis remis en février, la CRMS indiquait que son avis était conforme sur le déplacement de la statue, ce qui était mis en doute. Avec urban.brussels, nous avons préféré écarter ce doute et demander un avis juridique externe sur la question.

(Er worden afbeeldingen bezorgd aan de parlementsleden)

En conclusion, les effets de l'inscription sur la liste de sauvegarde ne portent que sur ce que le gouvernement a inscrit sur la liste. Or, il n'entend inscrire que le groupe sculpté en lui-même, indépendamment de son lieu d'installation. L'analyse indique donc qu'il est fondé de s'en tenir à la lettre au texte du Cobat, et donc d'estimer que l'avis de la CRMS n'est pas conforme sur la question du déplacement. Bien évidemment, l'analyse note également que cette position pourrait être attaquée devant le Conseil d'État, mais estime que ce dernier ne prendra pas d'autre

moeten we bomen planten om te vermijden dat Brussel één groot hitte-eiland wordt. Ik sta dan ook achter de visie van Bas Smets.

position que celle-ci. L'instruction du dossier par urban.brussels se fait donc sur cette base.

Comme nous avons déjà discuté à plusieurs reprises du projet d'aménagement de la Ville de Bruxelles pour cette zone et que j'ai souvent l'impression que les personnes qui m'interrogent ne connaissent pas le projet actuellement soumis à enquête publique, je veux en profiter pour distribuer des visuels.

(Des visuels sont distribués aux parlementaires)

Une question récurrente sur les espaces publics, et sur les places néoclassiques en particulier, est celle des arbres en ville. Les places néoclassiques n'ont pas d'arbres. Il suffit de penser à la place Royale et à la place de la Liberté. Selon la CRMS, il n'est pas question d'y planter des arbres. La place Royale a ainsi été réaménagée sans aucun arbre, ce qui est une erreur à mon sens. Nous devons développer une vision patrimoniale qui intègre des arbres sur les places néoclassiques.

Qui plus est, nous ne parlons même pas ici d'une place néoclassique, mais d'un lieu qui n'était ni classé ni repris sur la liste de sauvegarde. Il n'y avait donc aucune protection patrimoniale. Même au sujet de la place de la Liberté, j'ai eu de longues discussions avec la CRMS et avec urban.brussels sur la présence des arbres. Quand la Ville de Bruxelles a voulu réaménager cette place, il a été demandé d'enlever les arbres. Le gouvernement n'a pas accédé à cette demande et a décidé de ne pas les abattre. Le même argument était invoqué : les arbres bouchent la vue sur les bâtiments environnants. Pour ma part, je suis d'avis que le patrimoine est très important en ville, mais l'écologie et la durabilité le sont tout autant.

¹¹⁷⁹ *Urban.brussels zal een objectief oordeel moeten vellen over het dossier. Persoonlijk ben ik ervan overtuigd dat het mogelijk is om erfgoed en vergroening met elkaar te verzoenen*

Dès lors, partout où c'est possible, il faut planter des arbres pour éviter que Bruxelles ne devienne un grand îlot de chaleur. Certes, l'enquête publique va devoir être relancée, mais je soutiens la vision développée par Bas Smets pour cette zone, qu'il veut voir devenir une sorte de zone tampon destinée à absorber l'eau venant du haut de la ville. L'idée est aussi de planter un maximum d'arbres le long du boulevard Pachéco.

Urban.brussels devra procéder à l'évaluation des dossiers en toute connaissance de cause et rendre un avis objectif sur ce dossier, mais je reste persuadée qu'il doit être possible à Bruxelles de trouver un bon équilibre entre le souci de protection du patrimoine et la verdurisation au travers de la plantation d'arbres. C'est en effet essentiel pour l'avenir de cette ville.

¹¹⁸¹ **De heer Gaëtan Van Goidsenhoven (MR)** *(in het Frans).*- *U bent bereid om rekening te houden met vergezichten. Een overzicht daarvan kan nuttig zijn, want ze zijn niet allemaal in dezelfde mate beschermd. Het moet duidelijk worden welke vergezichten we al dan niet willen behouden.*

M. Gaëtan Van Goidsenhoven (MR).- La présentation de la secrétaire d'État était assez rassurante quant à la volonté de valoriser les panoramas, les vues et les perspectives. Le fait d'avoir un inventaire en la matière peut être utile, car un certain nombre de ces vues, perspectives et panoramas sont protégés de manière assez disparate. En outre, quelques expériences malheureuses par le passé nous ont montré qu'il est toujours utile de posséder un inventaire auquel se référer. Je ne doute pas que les fonctionnaires sont des personnes de qualité, mais dans une

Over het erfgoed in de Ravensteinstraat ben ik echter niet gerustgesteld. Zullen de balustrades verdwijnen? Ik begrijp dat er problemen waren met de procedures voor de verplaatsing van het standbeeld, maar dat er geen conform advies van

de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) nodig is, terwijl dat net doorslaggevend zou moeten zijn in het onderzoek.

Brussel moet kunnen evolueren, maar moet tegelijkertijd aspecten uit zijn geschiedenis behouden die mee zijn identiteit bepalen. Ik zal dit dossier blijven volgen.

ville qui tend à se densifier, il faut être précis sur ce que nous voulons préserver.

Vous ne m'avez par contre pas tellement rassuré sur le sort réservé aux éléments patrimoniaux de la rue Ravenstein, comme les balustrades. Seront-ils condamnés ? Il s'agit de l'une des préoccupations des défenseurs du patrimoine. J'entends que les procédures liées au déplacement de la statue ont connu un certain nombre de problèmes, mais ne nécessitent pas d'avoir un avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS). Si nous envisageons d'interroger des juristes spécialisés pour essayer de faire la part des choses, cela montre cependant que nous sommes sur une zone grise en la matière. L'avis de la CRMS devrait être capital dans ce genre d'examen.

Nous veillons à ce que cette ville puisse à la fois évoluer, mais également conserver les éléments forts de son identité, dont certains remontent au 18^e siècle et d'autres plus récents, au 19^e siècle. Nous resterons donc très attentifs à l'évolution de tous ces dossiers.

¹¹⁸³ **Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)** (in het Frans).- *Ik begrijp niet dat in de plannen van de stad Brussel de gevel van het Paleis voor Schone Kunsten volledig zal verdwijnen achter bomen van haast twintig meter hoog. Als de stad voor lagere vegetatie had gekozen en het standbeeld had behouden, zou dat veel minder afbreuk doen aan het uitzicht vanuit de Regentschapsstraat.*

U antwoordde niet op de vragen over de vergezichten. Die kwestie houdt niet alleen verband met het uitzicht op de gevels rond een plein. Het gaat ook om de langere zichtlijnen.

Ik noteer dat het openbaar onderzoek weer wordt gestart. Er zullen ongetwijfeld opnieuw veel reacties komen. Ik hoop in elk geval dat de aanplanting van het groen wordt herbekeken. Dat zou een duidelijk signaal zijn aan iedereen die zijn bezorgdheid over de plannen uitte.

Mme Cécile Jodogne (DéFI).- J'ai toujours été une fervente partisane tant du patrimoine que de l'architecture ou des aménagements contemporains. Je défends bien sûr également les objectifs de confort et de sécurité des usagers de l'espace public ou encore la présence accrue du végétal dans le centre-ville.

Néanmoins, je ne comprends pas que le projet de la Ville de Bruxelles aboutisse à faire disparaître et à cacher toute la façade du palais des Beaux-Arts, avec des arbres pouvant aller jusqu'à vingt mètres. Cela va immanquablement obstruer la vue que l'on a depuis la rue de la Régence vers l'ancien square dit de « La Maturité ».

Ce projet me fait penser à celui au pied de la tour Victoria. Il est très géométrique. Je pense qu'il y aurait eu moyen d'y laisser la sculpture. De même, des végétaux plus petits auraient permis d'amener du végétal et de répondre à cet enjeu-là, sans masquer autant les vues vers cet axe patrimonial et paysager fort.

Je n'ai pas entendu de réponses par rapport à ces perspectives. Quand on parle de paysages, il ne s'agit pas juste des façades qui délimitent strictement une place, ce sont aussi des perspectives plus longues.

Je prends note du redémarrage de l'enquête publique. Il y aura sans doute encore beaucoup de réactions. Je souhaite en tout cas que cet aspect de l'aménagement de la place avec une végétation très dense et devant des façades remarquables soit réexaminé, afin d'envoyer un signal fort à toutes les personnes qui ont manifesté leur inquiétude à l'encontre de ce projet.

¹¹⁸⁵ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- *Het gebouw van BNP Paribas belemmert nu al het uitzicht op de gevel van Bozar. Een stuk of wat bomen veranderen daar niets aan. Bas Smets, de landschapsarchitect die de omgeving van*

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Lorsqu'on tente de voir Bozar depuis la place du Marché au Bois, le bâtiment de BNP Paribas bouche la vue. Ce ne sont donc pas quelques arbres qui vont cacher le bâtiment de Bozar. De plus, il y a aussi une voirie, des distances à respecter. À Paris, Bas Smets est chargé d'aménager les alentours de Notre-Dame. S'ils parviennent, là-

de Notre-Dame in Parijs succesvol heeft aangepakt, zal ook in Brussel wel goed werk leveren.

1185 **Mevrouw Cécile Jodogne (DéFI)** (in het Frans).- Vanuit de Ravensteinstraat gezien klopt het dat het gebouw van BNP Paribas sowieso het zicht belemmert, maar vanuit andere gezichtspunten is dat niet zo en zullen die bomen wel degelijk het zicht op Bozar wegnemen.

1185 **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- Ik vind vrachtwagens voor historische gevels een groter probleem dan bomen, die in de winter niet eens bladeren hebben. Ik ben het dus niet met u eens.

- De incidenten zijn gesloten.

1193 **MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER SADIK KÖKSAL**

1193 aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

1193 betreffende het Vifquinproject in Schaarbeek.

1195 **De heer Sadik Köksal (MR)** (in het Frans).- In november 2024 verleende urban.brussels een stedenbouwkundige vergunning voor het Vifquinproject in Schaarbeek, in weerwil van de klachten van buurtbewoners en van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) over de povere architecturale kwaliteit en de omgevingsimpact.

Het geplande gebouw met 27 passiefwoningen, handels- en kantoorruimte, 40 parkeerplaatsen en twee binnenplaatsen past weliswaar binnen een verhaal van duurzaamheid en stadsvernieuwing, maar is volgens de critici een karakterloos blok, dat niet bij de mooie en soms beschermde gebouwen in die eveneens beschermde zone past. Het project staat in schril contrast met de inspanningen van de jongste jaren om het erfgoed op te waarderen via bescherming, restauratie of premies. Bovendien zouden de loggia's, de balkons en de daktuin de privacy van de omwonenden aantasten. Het project zou een buitensporige druk leggen op de al dichtbevolkte wijk. Ook zouden de overlegprocedures niet naar behoren gevolgd zijn, met een openbaar onderzoek dat tijdens de vakantieperiode liep en documenten die enkel in het Nederlands beschikbaar waren.

Moeten we stedenbouw- en erfgoedkundige harmonie opofferen aan eenvormige bouwprojecten, hoe duurzaam ze ook zijn? Waarom zijn de initiële plannen niet gevolgd, die minder hinder voor de buurt veroorzaakten? Waarom hebt u het advies van de KCML en de ongerustheid van de buurtbewoners naast zich neergelegd?

bas, à concilier patrimoine, verdurisation et écologie, nous devons aussi en être capables à Bruxelles.

Mme Cécile Jodogne (DéFI).- Je suis d'accord pour la vue depuis l'entrée de la rue Ravenstein, mais dès que l'on tourne, les arbres restent devant la façade du bâtiment Bozar.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Aujourd'hui - et ce ne sera plus possible avec le nouveau règlement régional d'urbanisme -, des camions peuvent stationner devant les bâtiments classés. C'est là un réel souci, mais pas un arbre qui n'a même pas de verdure en hiver. Bref, nous ne serons pas d'accord sur ce point.

- Les incidents sont clos.

QUESTION ORALE DE M. SADIK KÖKSAL

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 « Vifquin » à Schaerbeek.

M. Sadik Köksal (MR).- Le projet Vifquin prévoit la transformation de l'ancien centre social et administratif de la commune de Schaerbeek en un bâtiment comprenant 27 logements moyens acquisitifs passifs, 816 m² d'espaces à affectation libre - dont un espace de commerces ou de bureaux au rez-de-chaussée -, un parking de 40 places et deux cours intérieures.

Si cette initiative valorise l'architecture durable et la rénovation urbaine, elle suscite également de vives critiques et inquiétudes de la part des riverains et experts en patrimoine. Ainsi, le projet, situé dans une zone protégée en face de la maison classée Campioni-Balasse, à proximité de la maison Autrique de Victor Horta ainsi que d'autres bâtiments remarquables, est perçu comme un monobloc standardisé.

Cette conception contraste fortement avec les efforts de valorisation du patrimoine schaarbeekoïse - classements, primes et restaurations - consentis ces dernières années et risque d'appauvrir l'environnement esthétique et historique du quartier. L'ajout de loggias, de balcons et d'un jardin de toit donne lieu à un vis-à-vis direct et intrusif sur les espaces de vie des riverains, comme ceux des habitants de la maison Campioni-Balasse, affectant leur intimité et leur qualité de vie. Ces nuisances, exacerbées par la densité du quartier, excèdent les limites normales du voisinage en milieu urbain.

Les riverains ont signalé des procédures de concertation discutables, notamment la tenue d'une enquête publique

Hoe zorgt u ervoor dat er bij toekomstige projecten in dichtbevolkte wijken meer rekening gehouden wordt met de levenskwaliteit?

durant les vacances ou une documentation accessible uniquement en néerlandais, alors que la commune est peuplée majoritairement de francophones. En outre, les avis négatifs de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) et de nombreux habitants sur la pauvreté architecturale et l'impact environnemental semblent avoir été ignorés lors de l'octroi en novembre dernier du permis d'urbanisme par urban.brussels.

Ce projet soulève une réflexion plus large sur les objectifs de l'urbanisme en Région bruxelloise. Peut-on sacrifier l'harmonie urbaine et patrimoniale au profit de modèles standardisés présentés comme durables ? Le recours à des dérogations au nom de la rentabilité ne remet-il pas en cause l'intérêt des procédures de consultation ?

Madame la Secrétaire d'État, pourquoi n'y a-t-il pas eu de priorisation des plans initiaux, dans lesquels il était mieux tenu compte des nuisances pour les riverains ?

Comment le gouvernement régional justifie-t-il l'approbation d'un projet qui ne tient pas compte des avis négatifs de la CRMS et des inquiétudes des riverains ?

Comment pouvez-vous garantir que les futures interventions urbanistiques de cette envergure ne dégraderont pas davantage la qualité de vie dans des zones déjà densément peuplées ? En effet, cet argument est souvent avancé pour refuser des divisions de bâtiments lorsqu'il s'agit de créer de nouveaux logements.

¹¹⁹⁷ *Welke stappen zet u om de transparantie en burgerparticipatie bij stedenbouwkundige projecten te bevorderen? Waarom zijn de adviezen enkel in het Nederlands beschikbaar?*

Quelles actions concrètes ont été pensées pour renforcer la transparence et la participation citoyenne dans les projets urbanistiques en général ? Pourquoi les avis d'incidences sont-ils uniquement disponibles en néerlandais et non en français ?

Heeft de regering aan citydev.brussels gevraagd om het Vifquinproject aan te passen?

Le gouvernement a-t-il demandé une révision du projet Vifquin à citydev.brussels, pour mieux respecter l'environnement urbain exceptionnel de ce quartier ?

¹¹⁹⁹ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).**- Urban.brussels heeft in november 2024 inderdaad een vergunning afgegeven aan projectontwikkelaar Ciril. Het project is een contract van het type design, build, finance, maintain (DBFM), dat mee werd opgevolgd door de bouwmeester.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Urban.brussels a octroyé en novembre 2024 un permis d'urbanisme au promoteur Ciril, pour la réalisation de logements moyens acquisitifs passifs pour le compte de citydev.brussels. Ce projet est le fruit d'un concours Design & Build, dont la procédure a été encadrée par le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Het goedgekeurde project bevat aanpassingen om rekening te houden met de bekommernissen van de buurtbewoners en de uitgebrachte adviezen inzake mobiliteit, uitzicht en geluidshinder. Er is dan ook geen reden om citydev.brussels nog om een aanpassing van het project te vragen.

Avant la délivrance du permis, des modifications ont été apportées au projet afin de répondre aux inquiétudes des riverains et aux avis des instances quant aux incidences en matière de mobilité, de nuisances acoustiques et visuelles. Le projet modifié et délivré répond de manière plus adéquate à ces problématiques.

Het advies van de KCML was inderdaad negatief, maar dat advies was niet conform en urban.brussels acht de vrees voor een negatieve impact op het beschermde vastgoed in de buurt ongegrond.

L'avis de la Commission royale des monuments et des sites était en effet négatif. Cependant, c'est un avis non conforme et urban.brussels a estimé que les craintes concernant l'impact sur le bien classé voisin n'étaient pas fondées.

Over toekomstige bouwplannen in de wijk kan ik u geruststellen: conform het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Concernant votre question sur les futures interventions urbanistiques dans le quartier, je peux vous rassurer. Chaque

(BWRO) zal daarbij gekeken worden naar de impact op de buurt, via het vereiste openbaar onderzoek en eventueel effectenrapport. Zoals u weet, is het mijn wens dat het hervormde wetboek, dat hopelijk tijdens de komende regeerperiode het licht zal zien, zal zorgen voor meer transparantie en breder gedragen projecten. Daartoe zullen de bewoners in een vroeger stadium betrokken moeten worden.

In dit geval zijn de nu geldende regels voor bekendmaking volledig gevolgd. Aangezien het dossier in het Nederlands was ingediend, verliep het hele onderzoek in die taal. Dat belet niet dat in de overlegcommissie mensen evengoed Frans mochten spreken.

demande de permis d'urbanisme d'envergure sera soumise aux procédures du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) qui incluent une enquête publique et, le cas échéant, un rapport d'incidences. Ces éléments permettront aux autorités d'évaluer précisément l'impact de chaque projet avant son approbation.

Comme vous le savez probablement déjà, je souhaiterais que la réforme du Cobat, qui devra être menée lors de la prochaine législature, prévoie les échanges entre les citoyens et les porteurs de projets considérablement plus tôt dans la procédure de permis, ce qui devrait permettre plus de transparence et d'aboutir à des projets plus largement soutenus. Nous en avons déjà parlé aujourd'hui.

Par contre, dans ce cas-ci, les mesures de publicité prévues par le Cobat ont été respectées. Les citoyens ont pu s'exprimer lors de l'enquête publique et lors de la commission de concertation, et leurs remarques ont été prises en compte. Le dossier ayant été introduit en néerlandais, toute l'instruction a été menée dans cette langue, conformément aux procédures en vigueur. Lors de la commission de concertation, tout le monde peut toutefois s'exprimer dans sa langue.

Compte tenu du fait que le permis d'urbanisme a été octroyé en novembre, il n'y a pas de raison que le gouvernement invite citydev.brussels à modifier son projet.

De heer Sadik Köksal (MR) (in het Frans).- *In deze historische wijk, met gebouwen van meer dan honderd jaar oud met piepkleine smeedijzeren balkonnetjes, is een eentonig gedrocht met balkons van bijna vier vierkante meter niet op zijn plaats.*

U zegt dat er met de opmerkingen van de buurtbewoners rekening is gehouden. Nochtans loopt er nog een bezwaar tegen de afgegeven vergunning. In welke mate is er dan naar de buurtbewoners geluisterd?

Van bij het begin rekening houden met de bekommernissen van de omwonenden kan vele tijdrovende en geldverslindende procedures voorkomen.

- Het incident is gesloten.

M. Sadik Köksal (MR).- Madame Persoons, la chaussée de Haecht, la rue Vifquin et la rue de l'Est sont composées de bâtiments qui datent de plus d'un siècle et qui sont pourvus de petits balcons en fer forgé dont la profondeur est d'environ 80 cm. Nous nous trouvons ici en présence d'un système monobloc et de balcons dont la superficie approche 4 m², voire davantage. La présence de tels édifices dans des quartiers tels que celui du boulevard Mettwie ou de l'avenue des Tamaris ne choque pas, car ces quartiers comprennent déjà des bâtiments similaires. En l'occurrence, il s'agit cependant d'un quartier historique qui présente certaines spécificités.

Imposer des critères à des citoyens ou à de petits promoteurs immobiliers tout en laissant une liberté totale aux services publics est inacceptable. Dans votre intervention, vous dites qu'il a été tenu compte des remarques des riverains. À ma connaissance, le permis d'urbanisme qui a été délivré fait toutefois l'objet d'un recours. Dès lors, dans quelle mesure les remarques des riverains ont-elles été intégrées ?

Selon moi, intégrer d'emblée la majeure partie des doléances des riverains - qui sont les premiers concernés - permettrait d'éviter de nombreux recours et procédures en justice, d'autant que ces procédures coûtent cher et retardent considérablement l'exécution du projet.

- L'incident est clos.

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER JOHN PITSEYS

QUESTION ORALE DE M. JOHN PITSEYS

1205 **aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Stedenbouw en Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,**

1205 **betreffende de geplande sloop van 17 huizen in de Neerveldstraat.**

1207 **De heer John Pitseys (Ecolo) (in het Frans).**- *De pers heeft al herhaaldelijk bericht over het Neerveldproject, dat twaalf gebouwen met in totaal 192 woningen en twee ondergrondse niveaus met kelders, technische lokalen en parkeerplaatsen voor auto's en fietsen omvat. Voor dat project zouden evenwel zeventien huizen moeten worden gesloopt.*

In de toelichtende nota staat dat die huizen vrij eenvoudig zijn, weinig kwaliteitsvolle details vertonen op architecturaal vlak of qua materiaalkeuze en niet voldoen aan de normen inzake energie- en geluidsisolatie. Volgens het effectenrapport gaat het om oude huizen die in schril contrast staan met de projecten die de laatste decennia in de wijk zijn ontwikkeld. In dezelfde geest wordt in de historische studie opgemerkt dat de huizen en de boerderij oorspronkelijk verbonden waren met de witloofteelt en getuigen van het landbouwverleden, maar dat ze niet meer aangepast zijn aan de huidige noden.

Het project wijkt op een aantal punten van de voorschriften af, onder meer inzake locatie, afmetingen en omheiningen, om de oriëntatie van de woningen te kunnen optimaliseren. De totale stedenbouwkundige lasten bedragen 765.000 euro en zouden moeten worden gebruikt voor de renovatie van panden met een handelsruimte op de begane grond en woningen daarboven.

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée 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 de destruction de 17 maisons rue Neerveld.

M. John Pitseys (Ecolo).- La presse a fait état à plusieurs reprises d'un projet de destruction de dix-sept maisons rue Neerveld, en mentionnant les réserves qu'il a suscitées. Le projet « Le parc habité de la vallée de la Woluwe » prévoit la construction d'un ensemble de douze bâtiments pour un total de quelque 20.000 m², accueillant 192 logements. Il inclurait en outre la construction de deux niveaux de sous-sols rassemblant des caves, des locaux techniques et des emplacements de parkings pour voitures et pour vélos. Dans ce cadre, l'entreprise exige de démolir dix-sept maisons de type R +T et ponctuellement R+2+T.

À propos du bâti existant, la note explicative du projet indique que « les maisons sont de typologies assez simples et offrent peu de détails qualitatifs, tant dans les détails architecturaux que dans la nature de leurs matériaux ». Par ailleurs, elle constate, après analyse des maisons existantes, leur obsolescence et leur vétusté, « et ceci, sous différents aspects : obsolescence du point de vue de la performance énergétique des bâtiments, du point de vue des techniques spéciales, du point de vue acoustique, du point de vue architectural ».

Le rapport d'incidences spécifie que « les dix-sept bâtiments existants sur le site ont conservé une typologie « ancienne » qui dénote avec les développements des dernières décennies dans le quartier ». Et dans la foulée, l'étude historique nous dit que « les maisons et la ferme, originellement liées à la culture du chicon, typiques de cette zone, restent des témoins de la vie quotidienne rurale et agricole. Ces bâtiments simples témoignent d'un mode de vie passé qui a été modifié selon les exigences des individus successifs et contemporains ». Toutefois, l'étude historique conclut : « les nombreuses modifications témoignent (...) de que ce type d'habitat n'est cependant plus adapté aux besoins actuels. »

Si ces documents donnent quelques indications claires quant à la justification du projet, celui-ci contient un certain nombre de dérogations, à l'implantation, aux gabarits, aux clôtures, etc. liées au recours à l'ordre ouvert qui permet d'optimiser l'orientation des logements. Les charges d'urbanisme s'élèvent à un total de 765.000 euros. « Suite à nos contacts pris avec la commune de Woluwe-Saint-Lambert », écrit le demandeur, « les charges d'urbanisme seraient dues en numéraire et devraient être allouées, après avis consultatif du Collège des bourgmestre et échevins, à la rénovation de biens accueillant un rez-de-chaussée commercial et du logement aux étages. »

1209 *De gemeente is tegen het project gekant. Net als de vzw Wolu-Inter-Quartiers vreest ze dat het project de stabiliteit van de omliggende huizen en de grondwaterlagen zal aantasten.*

Hoe rechtvaardigt de aanvrager de sloop van de huizen? Is er een koolstofbalans uitgevoerd?

Wat zijn de specifieke bezwaren van de gemeente? Heeft ze die aan het gewest meegedeeld?

Zijn de gevolgen voor het grondwater geanalyseerd?

De Brusselse bouwmeester vraagt om de verdeling van de verschillende woningtypes in het collectieve gebouw te herzien. Is er rekening gehouden met die opmerking?

Zullen de stedenbouwkundige lasten worden gebruikt voor een project in de omgeving?

Het gaat om een project van 20.000 m², waardoor het normaal gezien 25% sociale woningen zou moeten bevatten. Is daarover overleg gepleegd met de aanvrager?

Or, le collège des bourgmestre et échevins s'oppose à ce projet. Il exprime notamment la crainte - et c'est aussi l'analyse de l'ASBL Wolu-inter-quartiers - que le projet affecte la stabilité des bâtiments alentour et qu'il perturbe les nappes phréatiques, avec un risque d'impact jusqu'à la Woluwe.

Comment la décision de démolir ces immeubles a-t-elle été motivée par le demandeur ? Un bilan carbone des bâtiments existants a-t-il été réalisé ?

La commune a-t-elle adressé à la Région une réaction circonstanciée ? Quelles sont ses objections précises ?

Une analyse des incidences sur la gestion des eaux et des nappes phréatiques a-t-elle été menée ?

L'avis du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale invite à revoir l'habitabilité du bâtiment collectif et la répartition des typologies au sein de ce bâtiment, afin de l'inclure davantage au fonctionnement collectif du site. Comment cette remarque est-elle prise en considération ?

L'affectation des charges d'urbanisme est-elle prévue à proximité du projet ?

Enfin, le projet atteint le seuil des 20.000 m² au-delà duquel le précédent gouvernement estimait, à juste titre, qu'un quota de 25 % de logements accessibles aux conditions du logement social devait être prévu. Des discussions ont-elles eu lieu en ce sens avec le demandeur ?

1211 **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans).**- *De procedure loopt nog steeds. Bovendien heeft de aanvrager laten weten dat hij gewijzigde plannen zal indienen naar aanleiding van het openbaar onderzoek.*

De aanvrager wil de huizen afbreken om een coherent project te kunnen creëren. De gebouwen zijn niet in de inventaris van het onroerend erfgoed opgenomen, maar de aanvrager heeft wel een stabiliteitsstudie en een historische studie uitgevoerd.

Volgens de historische studie hebben de twee boerderijen, waar ooit witloof werd geteeld, een zekere architecturale en erfgoedkundige waarde, maar geldt dat veel minder voor de huizen, die grote verbouwingen of renovaties hebben ondergaan.

Bovendien vertonen sommige huizen scheuren en hebben ze bijna allemaal ondiepe funderingen, wat ze volgens de stabiliteitsstudie ongeschikt maakt voor een verdichtingsproject.

De huizen voldoen ook niet aan de huidige voorschriften, onder meer inzake natuurlijk licht of energieprestatie. Het zou onredelijk duur zijn om al die zaken aan te pakken. Daarom is er geen koolstofbalans uitgevoerd, te meer omdat die niet verplicht is.

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Je tiens tout d'abord à préciser que la procédure d'instruction de ce dossier est toujours en cours et que le demandeur vient de signaler auprès d'urban.brussels son intention de déposer des plans modifiés en réponse aux avis émis à l'issue de l'enquête publique.

Quant à la démolition, le demandeur l'a motivée par sa volonté de créer un projet cohérent sur l'ensemble du site. Les immeubles ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, mais le demandeur a tout de même réalisé une étude de stabilité et une étude historique.

La première étude révèle des problèmes de stabilité en raison de fissures présentes sur certaines maisons. Presque tous les édifices présentent des fondations peu profondes et inadaptées à un projet de densification. Le coût d'une mise aux normes complète de toutes ces maisons, avec des résultats très performants en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB), ne serait pas raisonnable.

En outre, l'étude historique conclut que l'intérêt patrimonial et architectural est évident concernant les deux fermes restantes liées à la culture du chicon, mais moindre pour les maisons qui ont subi de fortes modifications ou reconstructions. Ces dernières restent plus des témoins d'un passé sociologique qu'architectural.

De gemeente bracht op 17 februari 2025 een ongunstig advies uit, waarin ze bezwaar maakt tegen de sloop van de huizen.

Er werd een analyse van de impact op het grondwater uitgevoerd. De overlegcommissie is van mening dat er in dit stadium te veel onzekerheid bestaat over de gevolgen van de pompwerkzaamheden.

De overlegcommissie heeft ook de opmerking van de Brusselse bouwmeester over het collectieve gebouw als voorwaarde in haar advies opgenomen.

Les typologies des maisons existantes ne sont plus conformes aux réglementations actuelles en matière de logement, que ce soit en termes d'éclairage naturel, d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou de normes PEB. Il serait déraisonnable de tenter d'intervenir sur ces éléments, sans parler des difficultés d'aménagement que cela poserait au niveau des intérieurs, déjà très petits. Ces derniers se retrouveraient encombrés d'isolations, de ventilations et de sas divers afin d'améliorer leur confort. Dans cet esprit, aucun bilan carbone n'a été réalisé, car il n'est pas requis par la réglementation actuelle pour les demandes de permis d'urbanisme.

La commune a remis un avis défavorable le 17 février 2025, s'opposant à la démolition et proposant d'affecter les charges d'urbanisme. Ce serait uniquement le cas si le fonctionnaire délégué décidait d'octroyer le permis pour le réaménagement du Parc Saint-Lambert.

Une analyse des impacts sur les eaux souterraines a été réalisée et faisait partie des documents soumis à l'enquête publique. Dans sa conclusion, la commission de concertation a estimé qu'à ce stade, il existait trop d'incertitudes sur les effets des travaux de pompage.

La remarque du maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale sur l'habitabilité du bâtiment collectif a également été intégrée dans les conditions de l'avis de la commission de concertation.

¹²¹³ *Het quotum van 25% sociale woningen, waarvoor de drempel zal worden verlaagd van 20.000 m² naar 3.500 m², is nog niet van toepassing. De ordonnantie moet nog in tweede lezing worden goedgekeurd, maar ik dank u voor uw steun aan die maatregel.*

Enfin, en réponse à votre question sur les 25 % de logements accessibles aux conditions du logement social, ce quota - pour lequel le seuil passera d'ailleurs de 20.000 à 3.500 m² - ne s'applique pas encore, car l'ordonnance n'a pas encore été approuvée en deuxième lecture.

Néanmoins, je vous remercie de votre soutien à cette mesure qui, je l'espère, pourra voir le jour prochainement.

¹²¹⁵ **De heer John Pitseys (Ecolo)** (in het Frans).- *De overlegcommissie vond dat de grondwaterstudie niet voldoende overtuigend was. Wat waren de conclusies van die studie?*

M. John Pitseys (Ecolo).- La commission de concertation a jugé que l'étude sur les nappes phréatiques n'était pas suffisamment probante. Quelles sont les conclusions de cette étude ?

Waarom is de gemeente precies tegen het project gekant?

Par ailleurs, pourriez-vous préciser les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins s'est opposé au projet ? Ces raisons sont-elles liées à la stabilité phréatique, au patrimoine ou à un autre élément ?

¹²¹⁷ **Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris** (in het Frans).- *Ik zal de grondwaterstudie aan de commissiesecretaris bezorgen.*

Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.- Je peux vous partager les conclusions de cette étude et les transmettre au secrétariat de la commission. La commission de concertation a, en tout cas, estimé qu'il restait trop d'incertitudes. Quant à la commune, elle a rendu un avis défavorable, car elle s'oppose à la démolition de ces maisons. Je suppose que cette décision s'explique par des raisons patrimoniales, mais je vous invite à vérifier l'argumentation exacte dans l'avis du collège.

De gemeente is tegen de sloop van de huizen. Ik neem aan dat dat om erfgoedredenen is, maar dat kunt u het best aan het college zelf vragen.

1217

De heer John Pitseys (Ecolo) *(in het Frans)*. - *Ik zou willen dat de conclusies van de overlegcommissie bij het verslag worden gevoegd.*

- *Het incident is gesloten.*

M. John Pitseys (Ecolo). - Je souhaiterais que les conclusions de la commission de concertation soient ajoutées au rapport écrit.

- *L'incident est clos.*