



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

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

**Commission de l'Aménagement du
territoire,**

**chargée de l'Urbanisme, de la
Rénovation urbaine et des
Monuments et sites**

RÉUNION DU

LUNDI 4 MAI 2026

SESSION 2025-2026

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

**Commissie voor de Ruimtelijke
Ordening,**

**belast met de Stedenbouw, de
Stadsvernieuwing en de
Monumenten en Landschappen**

VERGADERING VAN

MAANDAG 4 MEI 2026

ZITTING 2025-2026

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

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

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

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

SOMMAIRE

Question orale de Mme Françoise De Smedt 5

à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,

concernant le projet immobilier NOR.Bruxsels.

Question orale de Mme Clémentine Barzin 7

à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Environnement, du Climat, de la Rénovation urbaine, du Patrimoine et de l'Image de Bruxelles,

concernant la réforme des outils de rénovation urbaine.

Question orale de Mme Françoise De Smedt 9

à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,

concernant le projet situé boulevard du Triomphe 172.

Question orale de Mme Marie Cruysmans 12

à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,

concernant les retards et autres problèmes dans la délivrance, par les communes, des

INHOUD

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 5

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende het vastgoedproject NOR.Bruxsels.

Mondelinge vraag van mevrouw Clémentine Barzin 7

aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Leefmilieu, Klimaat, Stadsvernieuwing, Erfgoed en het Imago van Brussel,

betreffende de hervorming van de instrumenten voor stadsvernieuwing.

Mondelinge vraag van mevrouw Françoise De Smedt 9

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende het project aan de Triomflaan 172.

Mondelinge vraag van mevrouw Marie Cruysmans 12

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende de vertragingen en andere problemen bij de verstrekking van de vereiste

renseignements urbanistiques exigés dans le cadre des transactions immobilières.		stedenbouwkundige inlichtingen voor vastgoedtransacties door de gemeenten.	
Question orale de M. Alain Deneef	16	Mondelinge vraag van de heer Alain Deneef	16
à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,		aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,	
concernant les lignes directrices utilisées par urban.brussels.		betreffende de door urban.brussels gehanteerde richtlijnen.	
Question orale de M. Alain Maron	18	Mondelinge vraag van de heer Alain Maron	18
à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,		aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,	
concernant la situation du projet Royal Rinking situé chaussée de Waterloo.		betreffende de stand van zaken van het project Royal Rinking aan de Waterlooosesteenweg.	
Question orale jointe de M. Gaëtan Van Goidsenhoven	18	Toegevoegde mondelinge vraag van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven	18
concernant l'état d'avancement de la reconversion du Royal Rinking à Ixelles.		betreffende de voortgang van de verbouwing van de Royal Rinking in Elsene.	

1103 Présidence : Mme Lotte Stoops, présidente.

1105 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1105 **à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,**

1105 **concernant le projet immobilier NOR.Bruxsels.**

1107 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Au moment de la rédaction de la question, une première enquête publique avait déjà eu lieu sur le projet immobilier NOR.Bruxsels. Destiné à remplacer l'ancien centre de communication Nord (CCN), ce projet massif est fortement contesté par les habitants, les associations et de nombreux acteurs de la société civile. Cependant, aucune décision n'a encore été prise concernant le permis d'urbanisme des quatre tours prévues. Depuis cette première enquête, le bâtiment historique du CCN a été entièrement démoli, révélant à la surprise générale la façade de la gare du Nord, restée invisible pendant près de cinquante ans.

Dans un contexte alors incertain - nous ignorions qu'une deuxième enquête serait lancée aujourd'hui même - une nouvelle demande de permis avait été introduite afin de déplacer, pour une durée annoncée de cinq ans, les terminaux de bus actuellement situés sous la gare vers l'espace public environnant.

Cette demande a suscité de très vives inquiétudes. D'une part, ces aménagements temporaires risquent de perturber lourdement la circulation dans un quartier déjà saturé, au détriment des riverains, des usagers des transports publics et des dizaines de milliers de personnes qui transitent quotidiennement par la gare du Nord. D'autre part, cette demande intervient une nouvelle fois en dehors de tout cadre concerté, alors même qu'un plan directeur fonctionnel et paysager des abords de la gare du Nord est annoncé depuis des années, précisément pour répondre aux enjeux de mobilité, d'aménagement et de qualité de vie dans le quartier.

1109 Comment le gouvernement peut-il justifier l'introduction et l'examen d'un permis pour des aménagements temporaires de mobilité avant la finalisation et la publication du plan directeur fonctionnel et paysager des abords de la gare du Nord ?

Pourquoi vouloir engager des travaux lourds de réaménagement des terminaux alors que le permis d'urbanisme du projet NOR.Bruxsels lui-même n'a toujours pas été octroyé et reste incertain ?

Comment le gouvernement garantira-t-il la protection des riverains, des travailleurs et des usagers des transports publics face aux nuisances, à la dégradation de la sécurité et à la congestion que ces aménagements temporaires risquent d'engendrer ?

Voorzitterschap: mevrouw Lotte Stoops, voorzitter.

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende het vastgoedproject NOR.Bruxsels.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Er heeft al een eerste openbaar onderzoek plaatsgevonden over het gigantische en erg omstreden vastgoedproject NOR.Bruxsels, dat moet verrijzen op de plek waar het gesloopte Communicatiecentrum Noord (CCN) stond. Over de stedenbouwkundige vergunning voor de vier geplande woontorens is nog niets beslist.*

Er werd ook een vergunning aangevraagd om de bushaltes onder het Noordstation ongeveer vijf jaar lang te verplaatsen. Over die aanvraag is veel ongerustheid ontstaan. De tijdelijke haltes dreigen immers veel verkeersoverlast te veroorzaken in een al bijzonder drukke wijk. Bovendien kadert de aanvraag niet in een overlegd plan, terwijl er al jaren een richtplan voor de Noordwijk wordt aangekondigd dat rekening houdt met de mobiliteit, ruimtelijke ordening en levenskwaliteit.

Hoe kunt u verantwoorden dat die laatste vergunning werd ingediend en wordt onderzocht nog voordat het richtplan voor de Noordwijk klaar is?

Waarom zouden de ingrijpende werken voor die tijdelijke bushaltes al van start moeten gaan nog voordat er een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven voor NOR.Bruxsels?

Hoe zal de regering de buurtbewoners en de werknemers en gebruikers van het openbaar vervoer beschermen tegen overlast en veiligheids- en verkeersproblemen als gevolg van de tijdelijke haltes?

BRAL, ARAU en Inter-Environnement Bruxelles zijn bij de Raad van State in beroep gegaan tegen het bijzonder bestemmingsplan 19. Is het niet verstandiger om beslissingen uit te stellen

Enfin, alors que le plan particulier d'affectation du sol 19 fait actuellement l'objet d'un recours devant le Conseil d'État par le BRAL, l'ARAU et Inter-Environnement Bruxelles, le gouvernement ne juge-t-il pas plus responsable de suspendre toute décision structurante dans ce périmètre jusqu'à ce que la situation juridique et urbanistique soit clarifiée ?

¹¹¹¹ **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- J'aimerais préciser avant tout que les administrations pilotes du plan directeur du quartier Nord sont la Société d'aménagement urbain (SAU) et Bruxelles Mobilité. La demande de permis d'urbanisme portant sur le déplacement des terminaux de bus a été introduite par CCN Development et non par la Région. Il n'appartient donc ni au gouvernement ni à l'administration de justifier l'introduction d'une telle demande.

Lorsqu'une demande de permis est introduite, il revient à urban.brussels d'instruire les dossiers qui lui sont soumis, conformément à la réglementation en vigueur. La demande de permis à laquelle vous faites référence a été soumise aux mesures particulières de publicité. Sur la base de l'analyse du dossier, des avis émis et des réclamations introduites, la commission a rendu, le 13 février 2026, un avis unanimement défavorable. Cet avis défavorable se fonde notamment sur trois éléments : l'absence de délivrance au permis relatif au projet NOR en lui-même, le caractère insuffisant de l'analyse de l'impact sur les riverains et les avis défavorables émis par les gestionnaires de l'espace public, à savoir Bruxelles Mobilité et les communes.

Concernant le permis du projet NOR.Brussels lui-même, comme vous l'avez relevé, des développements ont eu lieu aujourd'hui, dont le lancement de l'enquête publique ce lundi, qui court jusqu'au 2 juin prochain. La commission de concertation se réunira, quant à elle, le 15 juin.

¹¹¹³ La dernière demande de permis modifié faisant l'objet de l'enquête publique comprend quatre immeubles avec une programmation de 533 logements, 77.460 m² de bureaux, 6.109 m² de commerces, 11.953 m² d'équipements, 706 emplacements de stationnement ainsi que l'aménagement de la voirie et des espaces accessibles au public.

Quant à la demande de permis d'urbanisme visant le déplacement des terminaux de bus, urban.brussels veille, et continuera à veiller, à ce que les incidences du projet sur les riverains, habitants comme travailleurs, restent les plus limitées possible, compte tenu des contraintes du quartier, des opérateurs de mobilité (STIB, De Lijn et TEC) ainsi que du projet lui-même.

Il n'appartient pas à urban.brussels de suspendre ou d'empêcher l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme au seul motif qu'un recours a été déposé contre le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 19 devant le Conseil d'État, puisque l'introduction de ce recours ne prive pas de facto le PPAS 19 de ses effets juridiques. Ceux-ci ne cesseraient que dans l'hypothèse où le Conseil d'État prononcerait sa suspension.

in afwachting van meer juridische en stedenbouwkundige duidelijkheid?

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- De vergunningsaanvraag voor het verplaatsen van de busterminals komt niet van het gewest. Het is dus niet aan de regering of de administratie om de indiening daarvan te rechtvaardigen.

Volgens de regelgeving moet urban.brussels zich buigen over vergunningsaanvragen. In februari 2026 bracht de overlegcommissie een negatief advies uit over de aanvraag betreffende de busterminals, onder meer omdat er nog geen vergunning voor het vastgoedproject NOR.Brussels werd verleend.

Over dat laatste start vandaag een openbaar onderzoek, dat tot 2 juni loopt. De overlegcommissie komt samen op 15 juni.

De gewijzigde versie waarop het openbaar onderzoek betrekking heeft, betreft de bouw van vier torens met 533 woningen. Het project omvat daarnaast onder meer ook kantoor- en handelsruimten.

Wat de vergunningsaanvraag over de busterminals betreft, ziet urban.brussels erop toe dat de gevolgen van het project voor buurtbewoners en pendelaars zo beperkt mogelijk blijven.

Urban.brussels is echter niet bevoegd om de indiening van een vergunningsaanvraag op te schorten omdat er beroep werd ingesteld tegen het bijzonder bestemmingsplan 19. Dat verandert mocht de Raad van State het plan daadwerkelijk opschorten.

Par conséquent, l'existence d'un recours n'entraîne pas la suspension de l'instruction des demandes de permis situées dans le périmètre du PPAS 19.

1115 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Vous dites à la fois qu'urban.brussels sera attentive aux conséquences et qu'elle ne peut pas intervenir, si je vous comprends bien. Si de nombreux problèmes surgissent avec les riverains, quelles pistes concrètes de solutions proposez-vous ? Si je dois m'adresser aux autres administrations, n'hésitez pas à me le dire.

1115 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Une enquête publique est en cours, une réunion de la commission de concertation est planifiée et les avis de différentes instances seront retenus. Toutefois, pour l'heure, urban.brussels est obligée d'instruire une demande de permis qui lui a été soumise.

1115 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- J'avais une dernière question concernant les logements annoncés dans le projet NOR.Brussels : une partie de ces logements seront-ils publics ?

1115 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Je transmettrai cette information au secrétariat de la commission.

- *L'incident est clos.*

1125 **QUESTION ORALE DE MME CLÉMENTINE BARZIN**

1125 **à Mme Ans Persoons, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Environnement, du Climat, de la Rénovation urbaine, du Patrimoine et de l'Image de Bruxelles,**

1125 **concernant la réforme des outils de rénovation urbaine.**

1127 **Mme Clémentine Barzin (MR).**- Selon la déclaration de politique régionale en matière de rénovation urbaine, l'ambition est de fonder : « les divers plans de rénovation urbaine (contrat de quartier durable, politique de la ville, contrat école, contrat d'Ilôt, contrat de rénovation urbaine) en deux grands instruments : le contrat de quartier durable (CQD) et le contrat de rénovation urbaine (CRU). »

L'objectif est de permettre à ces outils de mieux prioriser les quartiers nécessitant des interventions. Le groupe MR soutient cette approche, tant il est nécessaire de redynamiser nos quartiers. En outre, ces instruments seront désormais pensés dans une logique d'approche globale, permettant d'intégrer les enjeux de sécurité et de propreté aux cahiers des charges des instruments de rénovation urbaine.

Nous sommes conscients que ce chantier est ambitieux, mais surtout nécessaire. Il y va du réaménagement de l'espace public de notre Région, laissé à l'abandon depuis trop longtemps. Mais au-delà de la rénovation urbaine, ces projets poursuivent

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Hoe kan urban.brussels toezien op de gevolgen, als het niet kan ingrijpen?*

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- *De procedure loopt. Ondertussen is urban.brussels verplicht om de vergunningsaanvragen die het ontvangt, te onderzoeken.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *Hoeveel openbare woningen omvat het project NOR.Brussels?*

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- *Die informatie zal ik aan het commissiesecretariaat bezorgen.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW CLÉMENTINE BARZIN

aan mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Leefmilieu, Klimaat, Stadsvernieuwing, Erfgoed en het Imago van Brussel,

betreffende de hervorming van de instrumenten voor stadsvernieuwing.

Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).- *De nieuwe regering wil alle instrumenten voor stadsvernieuwing bundelen en enkel de duurzame wijkcontracten en de stadsvernieuwingscontracten (SVC) behouden. Zo gaat de prioriteit naar de wijken die het het hardst nodig hebben. Bovendien kunnen met een dergelijke holistische aanpak uitdagingen op het gebied van veiligheid of netheid meteen in de bestekken worden opgenomen. De MR steunt die ambitieuze, maar noodzakelijke hervorming.*

Nu bestaat er nog een hele wirwar van contracten en plannen, die straks allemaal onderdak vinden in de duurzame wijkcontracten en de SVC's. Hoe zal dat precies in zijn werk gaan? Volgens welk tijdschema? Wat zijn de voordelen van zo'n rationalisering?

Hoe wilt u, binnen die meer globale aanpak, samenwerken met de regeringsleden die bevoegd zijn voor veiligheid en netheid?

également des objectifs en matière de cohésion sociale, d'accès aux infrastructures sportives ou de création de logements.

Comme évoqué, les outils en matière de rénovation urbaine sont nombreux : CQD, politique de la ville, contrat d'îlot, CRU. Comment sont-ils rassemblés au sein de deux instruments principaux, à savoir les CQD et les CRU ? Quels sont les avantages d'une telle opération ? Quel est le calendrier de cette réforme ? Quelles actions avez-vous entreprises à cet égard ?

Vu l'approche globale impliquant des objectifs en matière de sécurité et de propreté, quelles collaborations ont été mises en œuvre avec vos collègues compétents en la matière ?

Comment garantir la continuité des projets en cours lors de la transition vers les nouveaux instruments ?

1129 **Mme Ans Persoons, secrétaire d'État.** - La déclaration de politique régionale prévoit en effet de recentrer les dispositifs existants autour de deux outils. Le premier, à l'échelle locale et piloté par les communes, s'inspirerait fortement du modèle actuel du contrat de quartier durable (CQD), moyennant certaines adaptations. Le second, à l'échelle régionale et piloté par la Région, serait comparable au contrat de rénovation urbaine (CRU).

Cette réforme implique une révision, une adaptation et une amélioration des CQD et CRU existants, notamment basées sur les retours d'expérience accumulés au fil de nombreuses années d'application des politiques de rénovation urbaine.

Flexible, le nouveau CQD pourra prendre différentes formes selon les besoins. Il regroupera les contrats d'axe et d'îlot (CACI), le contrat école et la politique de la ville.

Cette refonte des outils de la rénovation urbaine permettra de les simplifier, notamment vis-à-vis du citoyen, ainsi que de concentrer les ressources financières et humaines, ce qui améliorera l'efficacité des politiques de rénovation urbaine.

Les premiers échanges ont été engagés avec les administrations actuellement compétentes pour ces matières : urban.brussels (CQD, politique de la ville, CACI, etc.) et perspective.brussels (contrats école et CRU).

Un calendrier détaillé est en cours d'élaboration de concert avec urban.brussels, qui va assurer le pilotage de la réforme. Une consultation des partenaires publics est prévue cette année ; un projet de nouvelle ordonnance pourrait être soumis au gouvernement en première lecture courant 2027.

Il est également prévu d'organiser des échanges au niveau politique et au niveau des administrations, notamment entre Bruxelles Propreté et safe.brussels. Pour information, des contacts ont déjà eu lieu entre urban.brussels et la Région bruxelloise.

Hoe garandeert u de continuïteit van lopende projecten tijdens de overgang naar een nieuwe regeling?

Mevrouw Ans Persoons, staatssecretaris (in het Frans). - *We zijn inderdaad van plan alle bestaande stadsvernieuwingsinstrumenten te bundelen in twee grote pijlers. De eerste is lokaal, wordt getrokken door de gemeenten en lijkt sterk op het huidige duurzame wijkcontract. De tweede staat onder de verantwoordelijkheid van het gewest en komt in grote lijnen overeen met het huidige stadsvernieuwingscontract.*

Beide beleidsinstrumenten worden herzien en verbeterd op basis van jarenlange praktijkervaring. Ze worden flexibeler en eenvoudiger voor de burger. Personeel en middelen zullen efficiënter kunnen worden ingezet.

Er is al van gedachten gewisseld met de twee administraties die tot dusver bevoegd waren: urban.brussels voor duurzame wijkcontracten, stedelijk beleid, de as- en huizenblokcontracten (AHC) enzovoort, en perspective.brussels, dat de schoolcontracten en de stadsvernieuwingscontracten onder zijn hoede had.

Urban.brussels zal de hervorming in goede banen leiden. Dit jaar nog volgt overleg met de overheidspartners. In 2027 kan dan een nieuw ontwerp van ordonnantie in eerste lezing aan de regering worden voorgelegd.

1131 Dans chaque programme, des actions concrètes de cohésion sociale et économiques sont prévues sur le terrain, impliquant notamment de manière directe des partenaires publics chargés de la propreté et de la sécurité.

Les projets en cours ne seront nullement affectés par la réforme des outils de la rénovation urbaine. Leur mise en œuvre se poursuivra conformément à la réglementation en vigueur.

1133 **Mme Clémentine Barzin (MR).**- Je vous remercie pour les informations relatives au calendrier et à la méthode. Il est vrai qu'une concentration des moyens est utile aujourd'hui non seulement au vu du contexte, mais aussi au vu de la concentration des enjeux. Parmi ces enjeux, il y a des priorités : la propreté et la sécurité.

Nous suivrons attentivement le développement de ce recentrage des différents projets ainsi que le déploiement de cette nouvelle méthode, pour que les quartiers en bénéficient directement pour améliorer la qualité de vie globale des riverains.

- *L'incident est clos.*

1137 **QUESTION ORALE DE MME FRANÇOISE DE SMEDT**

1137 **à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,**

1137 **concernant le projet situé boulevard du Triomphe 172.**

1139 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Le projet de la tour Triomphe 172, aussi appelé tour Delta, prévoit la construction d'une tour d'environ 80 mètres au carrefour Delta, à Auderghem. Ce projet continue de susciter une forte opposition de la commune, des riverains et de plusieurs associations.

Personne ne conteste le besoin de construire davantage de logements à Bruxelles. La question centrale reste toutefois de savoir où, comment et dans l'intérêt de qui ces logements sont construits.

Le plan d'aménagement directeur (PAD) Delta autorise la présence d'un repère paysager pouvant aller jusqu'à 80 mètres, mais n'impose pas une tour de cette hauteur. Une hauteur inférieure serait donc tout à fait possible. Or, malgré les demandes répétées de la commune et des habitants - notamment une réduction de la hauteur à 60 mètres - le projet reste pratiquement inchangé.

Lors de la dernière commission de concertation du 22 janvier, près de 400 riverains ont à nouveau exprimé leurs inquiétudes, mais l'avis majoritaire est resté favorable, sous conditions, sans remise en cause fondamentale du projet.

In beide pijlers is er veel aandacht voor sociale cohesie en krijgen overheidsdiensten die zich met netheid en veiligheid bezighouden een belangrijke rol. Lopende projecten worden echter niet beïnvloed door de hervorming: ze worden conform de huidige regelgeving uitgevoerd.

Mevrouw Clémentine Barzin (MR) (in het Frans).- *Het is goed om de middelen te concentreren, want de problemen zijn ook geconcentreerd in bepaalde wijken. De twee belangrijkste uitdagingen blijven netheid en veiligheid.*

Wij zullen de hervorming nauwlettend opvolgen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW FRANÇOISE DE SMEDT

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende het project aan de Triomflaan 172.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) (in het Frans).- *De plannen om een toren van 80 m hoog te bouwen aan de Triomflaan in Oudergem stuiten op heel wat tegenkanting van de gemeente, omwonenden en een aantal verenigingen.*

Volgens het richtplan van aanleg Delta mag er weliswaar tot 80 m hoogte worden gebouwd, maar dat wil nog niet zeggen dat je per se zo hoog moet bouwen. Bovendien voorziet het project in behoorlijk wat kantoorruimte, terwijl er daar al veel van is in het gewest. Er is ook geen duidelijke verplichting wat het aantal sociale of betaalbare woningen betreft.

Naar aanleiding van de overlegcommissie van 22 januari uitten bijna 400 buurtbewoners hun ongenoegen, maar desondanks wordt er nog steeds een gunstig advies onder voorbehoud gegeven.

Hoe verantwoordt u dat zo'n toren wordt gebouwd op een locatie waar nu al zeer weinig ruimte en weinig groen is en zonder garanties over de nodige openbare infrastructuur?

Waarom wordt de kantoorruimte behouden terwijl daar al te veel van is in Brussel?

Par ailleurs, le projet prévoit une part importante de bureaux, alors que Bruxelles en compte déjà beaucoup, et aucune obligation claire n'est imposée concernant le logement social ou réellement abordable.

Le site est fortement enclavé entre routes, voies ferrées et métro, sans véritable espace vert. Il risque surtout d'attirer des occupants temporaires et aisés, sans réel bénéfice social pour la commune ou la Région.

Comment justifier une tour de 80 mètres sur un site de mobilité déjà saturé, alors que les infrastructures publiques nécessaires ne sont ni garanties ni planifiées ?

Pourquoi maintenir autant de bureaux dans un contexte de surabondance à Bruxelles ?

Quelle part des logements sera réellement accessible financièrement ?

Enfin, le gouvernement maintiendra-t-il ce projet tel quel, avec une tour de 80 mètres, malgré l'opposition persistante de la commune et des habitants ?

¹¹⁴¹ **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- La question de la saturation du site en matière de mobilité a été examinée dans le cadre du rapport d'incidences sur l'environnement, qui analyse précisément les flux générés par ce projet. Les conclusions du rapport sont très claires : le projet n'est pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation du boulevard. Le projet modifié génère même moins de déplacements que la version initiale.

Cette évolution s'explique par une modification de la programmation du projet, avec moins de bureaux et davantage de logements. Dans la version des plans modifiés actuellement en instruction auprès d'urban.brussels, seules 16 % des surfaces seront encore dédiées aux bureaux, avec une augmentation des surfaces dédiées au logement à hauteur de 80 %. La réduction des surfaces de bureaux combinée à l'augmentation du nombre de logements par rapport au projet initial entraîne une inversion des flux de déplacement par rapport à ce dernier.

Le projet génère désormais principalement des flux sortants le matin et entrants en fin de journée, ce qui correspond à un fonctionnement majoritairement résidentiel. L'analyse des flux montre que l'augmentation du trafic liée au projet n'entraîne pas de modification significative des conditions de circulation sur le boulevard du Triomphe. Les variations prévues restent inférieures aux fluctuations normales du trafic observées d'un jour à l'autre de la semaine. Ainsi, même dans un contexte de circulation déjà dense, l'impact du projet reste marginal à l'échelle du réseau existant.

La critique liée à la hauteur de la tour de 80 mètres renvoie à une perception de forte densité à l'égard de ce projet. Or, si l'on analyse le projet en termes de programme réel, celui-ci reste relativement modéré, car il comprend 122 logements

Hoeveel van de geplande woningen zullen werkelijk betaalbaar zijn?

Zal de regering de toren in zijn huidige vorm toelaten, ondanks het aanhoudende verzet van de gemeente en buurtbewoners?

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- *Uit het milieueffectenrapport blijkt dat de verkeerssituatie in de Triomflaan niet significant zal veranderen door dit project. Het gewijzigde project zal overigens tot minder verkeer leiden dan de oorspronkelijke versie, doordat er voorzien is in minder kantoorruimte en meer woningen.*

Het gebouw heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. In de ochtend zullen er dus voornamelijk mensen vertrekken, 's avonds zullen er meer mensen arriveren. Het klopt dat er al veel verkeer is in de buurt, maar de impact van het project zal beperkt blijven.

Door de hoogte van 80 m is de perceptie ontstaan dat het om een project met een hoge dichtheid gaat. In werkelijkheid valt dat mee, want het gaat over 122 woningen en 92 parkeerplaatsen. Door die eerder beperkte parkeermogelijkheden zal het autoverkeer ook beheersbaar blijven. Zo worden bewoners immers gestimuleerd om voor andere vervoersmiddelen te kiezen, vooral omdat de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, te voet en met de fiets.

et 92 emplacements de parking pour l'ensemble des fonctions (logements, bureaux et autres affectations). Le dimensionnement du stationnement reste donc limité et encadré, ce qui contribue également à maîtriser les flux automobiles générés par le projet. Cela devrait inciter et engendrer une diminution de l'utilisation de la voiture par les usagers du projet, compte tenu du ratio prévu avec le parking à vélos.

¹¹⁴³ Il convient également de rappeler que le site bénéficie d'une accessibilité multimodale importante, ce qui limite la dépendance à l'automobile. Il se situe en effet à proximité de transports publics structurants, dispose d'une bonne accessibilité piétonne et cyclable et il est implanté dans un tissu urbain dense. Cette configuration favorise une répartition modale moins dépendante de la voiture, ce qui contribue à limiter l'impact du projet sur le trafic routier.

Si votre question renvoie aux infrastructures routières prévues par le plan d'aménagement directeur (PAD), il convient de préciser que le projet n'est pas directement conditionné par leur réalisation. Au regard de l'implantation du projet dans le périmètre du PAD, ces infrastructures visent principalement à améliorer le confort et la lisibilité des circulations, mais leur mise en œuvre n'est pas nécessaire pour absorber le trafic généré par ce projet. Celui-ci peut donc fonctionner sans dépendre directement de ces aménagements.

Concernant la hauteur du bâtiment, elle doit également être comprise dans le cadre réglementaire du PAD, adopté en 2022. Le plan prévoit explicitement la présence d'immeubles élevés servant de repères paysagers. L'objectif est notamment de favoriser la lisibilité des structures et des identités urbaines et paysagères qui composent l'entrée de ville.

Le site du Triomphe fait précisément partie des lieux où un repère paysager est envisagé, notamment en raison de la topographie ouverte du campus de la Plaine, de la proximité d'espaces verts structurants et de la position du site dans les perspectives urbaines du secteur. C'est d'ailleurs aussi la localisation auprès d'un hub multimodal à bonne accessibilité qui légitime l'émergence telle que le PAD le prévoit.

Je rappelle aussi qu'un PAD adopté a force de loi et ne permet pas d'y déroger. Autoriser des émergences de 80 mètres, telles que préconisées et permises par le PAD relève donc du respect de la législation. Si nous voulons assurer la production de logements dans notre Région dans un contexte où les moyens publics sont limités, nous sommes tenus de garantir la sécurité juridique des propriétaires privés.

La zone dans laquelle le projet s'implante est inscrite comme zone administrative au PAD, principalement affectée aux bureaux et aux logements. L'endroit reste stratégique pour y placer des bureaux au vu du nœud multimodal et la proximité des sites hospitaliers et universitaires qui sont à la recherche d'espaces disponibles pour leurs activités.

Voorts is het project niet afhankelijk van de realisatie van de infrastructuur waarin het richtplan van aanleg voorziet. De huidige inrichting volstaat voor het extra verkeer dat het project met zich zal meebrengen.

Het richtplan van aanleg voorziet expliciet in hoogbouw. Dat maakt de toegang tot de stad duidelijk herkenbaar. De locatie aan de Triomflaan is bijzonder geschikt voor een landmark.

Een goedgekeurd richtplan van aanleg heeft bovendien kracht van wet. Er wordt op die plek hoogbouw tot 80 m toegestaan omdat de wet moet worden nageleefd. Als we willen dat er woningen worden gebouwd, heeft het gewest er ook alle belang bij om privé-eigenaars de nodige rechtszekerheid te bieden, want onze middelen zijn beperkt.

Volgens het richtplan van aanleg is het project gepland in een administratieve zone die hoofdzakelijk bestemd is voor kantoren en woningen. Omdat het een verkeersknooppunt is met veel ziekenhuis- en universiteitscampussen in de buurt, blijft het een strategische locatie voor kantoorruimte.

1145 D'ailleurs, il a été demandé plus de mixité dans la zone afin de respecter les ambitions du PAD. De plus, d'autres types d'affectations peuvent être proposés dans le futur à la place des bureaux, dont la surface a été diminuée.

En ce qui concerne l'accessibilité financière des logements, les charges d'urbanisme pourront également être affectées aux infrastructures publiques, dont les logements sociaux. Dans la dernière version des plans modifiés, actuellement à l'instruction chez urban.brussels, un rééquilibrage des typologies de logements est prévue, par l'augmentation du nombre d'appartements de deux chambres et de la proportion globale de logements de plus grande superficie, c'est-à-dire de deux à trois chambres.

En conclusion, la justification du projet repose sur plusieurs éléments objectifs. Malgré la perception d'un site fortement fréquenté, les analyses montrent que le projet ne génère pas d'impact significatif sur la mobilité et s'inscrit dans la stratégie d'aménagement prévue pour le secteur.

1147 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Juste une petite précision : vous avez dit que les charges d'urbanisme pouvaient être affectées au logement social. Pour bien comprendre, cela signifie-t-il que les promoteurs vont « payer » des charges d'urbanisme pour construire du logement social ailleurs ou prévoient-ils du logement social au sein du projet ?

1147 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Les charges d'urbanisme peuvent être comprises dans le périmètre. Ce n'est donc pas forcément dans le projet même.

1147 **Mme Françoise De Smedt (PTB).**- Ce n'est donc pas encore défini ?

1147 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Les charges d'urbanisme seront déterminées lorsque le permis sera délivré.

- *L'incident est clos.*

1157 **QUESTION ORALE DE MME MARIE CRUYSMANS**

1157 **à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,**

1157 **concernant les retards et autres problèmes dans la délivrance, par les communes, des renseignements urbanistiques exigés dans le cadre des transactions immobilières.**

1157 **Mme la présidente.**- En l'absence de Mme Cruysmans, sa question orale est lue par M. Deneef.

Tegelijk wordt krachtens het richtplan van aanleg naar meer functionele diversiteit gestreefd. In plaats van kantoorruimte, waarvan er nu al minder wordt ingepland, komt er dan ruimte voor andere functies. De stedenbouwkundige lasten kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor sociale woningen. In de laatste versie van de plannen zijn er al meer ruimere appartementen met twee of drie slaapkamers gepland.

Ondanks de perceptie dat het om een drukbezochte locatie gaat, blijkt uit analyses dat het project geen significante impact op de mobiliteit zal hebben.

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Worden de stedenbouwkundige lasten ingezet om elders sociale woningen te bouwen, of kan dat ook aan de Triomflaan zelf?*

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris *(in het Frans).*- *Ze hoeven niet per se in de woontoren zelf te komen, het kan ook in de buurt.*

Mevrouw Françoise De Smedt (PTB) *(in het Frans).*- *Dat ligt dus nog niet vast?*

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris *(in het Frans).*- *De stedenbouwkundige lasten worden bepaald zodra de vergunning is afgegeven.*

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW MARIE CRUYSMANS

aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende de vertragingen en andere problemen bij de verstrekking van de vereiste stedenbouwkundige inlichtingen voor vastgoedtransacties door de gemeenten.

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van mevrouw Cruysmans wordt de mondelinge vraag door de heer Deneef voorgelezen.

1161 **M. Alain Deneef (Les Engagés).** - La Fédération du notariat (Fednot) nous a alertés quant aux difficultés rencontrées dans la délivrance, par les communes bruxelloises, des renseignements urbanistiques exigés dans le cadre d'une vente immobilière.

Dans le contexte de crise du logement que connaît Bruxelles, les mutations immobilières jouent un rôle clé. Plus qu'un simple acte de vente, elles constituent un levier structurel du renouvellement du marché du logement. Or, à Bruxelles, un certain nombre de freins administratifs ralentissent ces opérations. Les vendeurs, agents immobiliers et notaires sont confrontés en particulier à d'importants retards dans la délivrance de ces renseignements et à des interprétations divergentes par les communes des exigences légales en matière de renseignements, créant de l'insécurité juridique et un ralentissement problématique des ventes.

Les communes sont tenues de délivrer ces renseignements dans les 30 jours ou, pour les demandes de délivrance urgente, dans les 5 jours ouvrables, à dater de la « réception de la demande complète ». Une demande est réputée complète lorsqu'elle est accompagnée d'un « descriptif sommaire » du bien, conforme à l'article 3 de l'arrêté et de la preuve de paiement de la redevance exigée par la commune.

Or, les communes dépassent quasi systématiquement et largement le délai de 30 jours. En outre, elles font commencer ce délai à partir du moment où elles estiment que le dossier est complet, une interprétation qui est pour le moins arbitraire. La notion d'urgence n'est pas non plus définie, l'arrêté se contentant d'indiquer que l'urgence est présumée en cas de vente judiciaire, ce qui amène les communes à n'accepter que cette seule circonstance.

Enfin, il est fréquent que des communes indiquent, dans les renseignements urbanistiques, des « suspicions » d'infraction urbanistique alors qu'aucun procès-verbal n'a été dressé. Ce type d'information a pour effet de semer le doute dans l'esprit des parties, au point de compromettre la vente du bien alors qu'il n'existe peut-être pas d'infraction.

Pour terminer, mentionnons le projet de numérisation de la procédure de demande des renseignements urbanistiques, lancée par urban.brussels en collaboration avec Fednot. On ne peut que s'en réjouir. À ce jour, cependant, si nos informations sont exactes, seules quatre communes auraient accès à la nouvelle plateforme.

1163 La problématique du retard dans la délivrance des renseignements urbanistiques par les communes a-t-elle déjà été portée à votre connaissance ? Dans l'affirmative, disposez-vous d'informations sur les délais par commune et sur les causes de ces retards ? Votre cabinet s'est-il déjà penché sur les moyens à déployer pour faire respecter les délais de délivrance ?

Une réflexion a-t-elle été entamée pour clarifier les notions de « demande complète », de « descriptif sommaire » et «

De heer Alain Deneef (Les Engagés) (in het Frans). - Volgens de Federatie van het Notariaat (Fednot) slagen Brusselse gemeenten er vaak niet in om op tijd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken die noodzakelijk zijn voor vastgoedtransacties. De gemeenten hanteren ook uiteenlopende interpretaties van de bijbehorende wettelijke vereisten.

Gemeenten moeten stedenbouwkundige inlichtingen verstrekken binnen een periode van dertig dagen, of in het geval van dringende dossiers binnen vijf dagen na ontvangst van de volledige aanvraag. Een aanvraag wordt als volledig beschouwd als daarin een beknopte beschrijving van het goed zit, alsook een betaalbewijs voor de gemeentelijke vergoeding.

In de praktijk doen gemeenten er echter systematisch veel langer over dan dertig dagen. Bovendien laten ze de termijn pas ingaan vanaf het moment dat ze het dossier zelf volledig verklaren. Ook is niet omschreven wat onder een dringend dossier wordt verstaan. Die dringendheid wordt in de praktijk enkel aanvaard voor een gerechtelijke verkoop.

Vaak geven gemeenten in de stedenbouwkundige inlichtingen aan dat er een vermoeden van stedenbouwkundige overtredingen bestaat, terwijl daarover geen proces-verbaal is opgesteld. Dat leidt vaak tot twijfel bij kopers. Soms komt een verkoop zelfs in het gedrag terwijl er misschien niet eens echt sprake is van een overtreding.

Samen met Fednot werkt urban.brussels nu aan de digitalisering van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen, maar tot dusver hebben slechts vier gemeenten toegang tot dat nieuwe systeem.

Bent u op de hoogte van het probleem? Kunt u de omvang en de oorzaken van de vertragingen in elke gemeente afzonderlijk toelichten? Overweegt uw kabinet maatregelen om de naleving van de termijnen af te dwingen?

Werd er al een rondzendbrief of iets dergelijks overwogen om toe te lichten wat er moet worden verstaan onder een volledige aanvraag, een beknopte beschrijving en een dringend dossier?

d'urgence » faisant courir les délais de 30 jours et 5 jours, respectivement, via une circulaire ou tout autre moyen ?

Les dossiers relevant de la notion d'urgence visée dans l'arrêt du 29 mars 2018 ont-ils fait l'objet d'une évaluation qui permettrait d'adapter le texte aux réalités du terrain ?

Une circulaire ministérielle a-t-elle déjà été évoquée afin de veiller à une harmonisation et une uniformisation des pratiques communales et des interprétations à donner aux textes légaux ainsi que pour encadrer la pratique des communes concernant les suspicions d'infraction ?

Quels rapports la Région entretient-elle avec la Fédération du notariat ou son Conseil bruxellois pour s'assurer de l'applicabilité des textes ?

Où en est le processus de numérisation des renseignements urbanistiques ? Pour quelles raisons certaines communes n'y ont-elles pas encore accès ? Une évaluation a-t-elle été prévue ?

1165 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Cette problématique a bien été portée à ma connaissance. Sur la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025, le délai moyen entre la réception et l'envoi des renseignements urbanistiques s'élevait à 45 jours.

Nous avons eu plusieurs échanges avec les communes sur cette question, notamment dans le cadre du projet Archives urbanistiques stedenbouwkundige archieven (AUSA) et de l'évaluation de la dernière réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat). Mais, depuis lors, cette problématique n'a plus fait l'objet de concertations spécifiques.

Au-delà du caractère chronophage du repérage des renseignements urbanistiques, lié notamment à l'absence d'archives numériques, les communes sont assez réticentes à communiquer les raisons de leur incapacité à respecter les délais légaux.

En décembre 2025, le conseil bruxellois de la Fédération du notariat (Fednot) a transmis une note contenant des propositions de modifications législatives visant à répondre aux difficultés rencontrées. Ces propositions font actuellement l'objet d'une analyse et pourraient, le cas échéant, être intégrées dans la réforme du Cobat envisagée au cours de la législature.

Pour rappel, en 2024, Fednot avait également estimé nécessaire de clarifier par voie de circulaire plusieurs notions, notamment celles de « bien », de « motifs d'urgence » ou encore de « descriptif sommaire ».

Toutefois, certaines de ces propositions nous apparaissent peu réalistes, tant au regard de la nature d'une circulaire interprétative que du pouvoir d'appréciation dont disposent les communes. Une circulaire n'a en effet pas vocation à modifier les règles de droit, mais uniquement à en préciser l'interprétation.

Werd er een evaluatie gemaakt van de dringende dossiers om de bepalingen in het besluit van 29 maart 2018 aan te passen aan de realiteit?

Werd er al een rondzendbrief overwogen om de praktijken van de gemeenten en hun interpretatie van de regelgeving te harmoniseren en om regels te bepalen inzake vermoedens van stedenbouwkundige overtredingen?

Overlegt u met Fednot?

Hoe zit het met de digitalisering van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen? Waarom hebben bepaalde gemeenten nog geen toegang tot het nieuwe systeem? Komt er een evaluatie?

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- In 2024 en 2025 deden gemeenten er gemiddeld 45 dagen over om stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken. We hebben daar uitgebreid overleg over gepleegd.

De gemeenten zijn niet geneigd om aan te geven waarom ze de wettelijke termijnen niet halen, afgezien van het argument dat het opzoekingswerk bij gebrek aan digitale archieven veel tijd kost.

In december 2025 stuurde Fednot een reeks voorstellen om het probleem aan te pakken. Die worden nu geanalyseerd en zullen eventueel worden toegevoegd aan de nieuwe versie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat in deze regeerperiode wordt herzien.

In 2024 had Fednot al aangedrongen om een aantal begrippen te verduidelijken in een rondzendbrief. Dat leek ons echter onrealistisch. Een rondzendbrief is immers enkel bedoeld om de interpretatie van de wet toe te lichten, niet om die te wijzigen.

In het regeringsbesluit wordt enkel bepaald dat stedenbouwkundige inlichtingen dringend moeten worden verstrekt in het geval van een gerechtelijke verkoop, maar dat wil niet zeggen dat er geen andere dringende gevallen denkbaar zijn. Een te ruime interpretatie zou echter contraproductief kunnen werken.

Or, les adaptations suggérées nécessiteraient davantage une modification des textes réglementaires.

La notion d'urgence reste peu définie, l'arrêté du gouvernement se limite à prévoir que l'urgence est présumée en cas de vente judiciaire. Toutefois, ni le Cobat ni cet arrêté ne restreignent cette notion à ce seul cas. Une extension trop large des motifs d'urgence pourrait s'avérer contre-productive en allégeant les délais de traitement des demandes introduites selon la procédure ordinaire.

¹¹⁶⁷ S'agissant de la question d'une circulaire visant à harmoniser les pratiques communales, je précise qu'à ce stade, aucune n'est envisagée.

La notion de descriptif sommaire ne suscite globalement que peu de remarques dans la mesure où l'article 3 de l'arrêté en précise les éléments constitutifs, qu'ils soient facultatifs ou obligatoires. Le formulaire Irisbox permet une certaine standardisation des demandes, mais chaque commune conserve la possibilité de solliciter des pièces complémentaires afin d'apprécier la complétude du dossier. La difficulté principale réside dans le caractère minimaliste du contenu prévu par l'arrêté, sans qu'il soit possible d'interdire aux communes, par circulaire, de demander des précisions factuelles.

Une rencontre avec la Fédération du notariat est prévue prochainement afin de cerner plus précisément les difficultés rencontrées dans la pratique. Les échanges actuels avec les acteurs du secteur portent principalement sur l'intégration de l'outil iBOT de la Fédération dans la plateforme Nova, par le biais de l'interface de programmation applicative d'Irisbox.

Le processus de numérisation des renseignements urbanistiques est pratiquement finalisé. La numérisation du formulaire permet d'assurer une uniformisation du canal d'introduction des demandes ainsi que des informations minimales à fournir. Toutefois, chaque commune conserve la possibilité de demander des informations complémentaires afin de considérer un dossier comme complet. Le formulaire poursuit avant tout un objectif de centralisation des demandes via un canal unique. À cet égard, il constitue une avancée significative. En 2025, sur 19.838 demandes de renseignements urbanistiques, 19.305 ont été introduites via Irisbox.

S'agissant de l'intégration des communes dans la transition numérique, la situation est contrastée. À ce jour, quinze communes sur dix-neuf utilisent l'outil My RU-SI et reçoivent les demandes via Irisbox, tandis que la commune de Forest dispose de son propre formulaire au sein de la plateforme.

Par ailleurs, trois communes ne souhaitent pas, à ce stade, intégrer la plateforme. Cette situation s'explique, selon les cas, par la complexité du changement d'outil ou par une absence de priorité accordée à cette transition. La commune de Forest, pour sa part, attend une évolution de la plateforme avant d'envisager une intégration complète.

Er komt geen rondzendbrief om de praktijken van de gemeenten te harmoniseren.

In artikel 3 van het genoemde besluit wordt summier omschreven wat er onder een beknopte beschrijving wordt verstaan. Via Irisbox is er een standaardformulier beschikbaar, maar gemeenten hebben het recht om bijkomende stukken te vragen. We kunnen dat niet verbieden met een rondzendbrief.

Binnenkort overleggen we met Fednot. Er lopen besprekingen met de sector om de tool iBOT van Fednot te integreren in het platform Nova, met Irisbox als interface.

De digitalisering van de aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen is haast in kannen en kruiken. Dat neemt niet weg dat gemeenten nog steeds bijkomende stukken mogen eisen. Het standaardformulier is vooral bedoeld om de aanvragen te centraliseren. In 2025 werden al 19.305 van de 19.838 aanvragen ingediend via Irisbox.

Vijftien gemeenten gebruiken tegenwoordig My RU-SI en ontvangen aanvragen via Irisbox. De gemeente Vorst werkt met een eigen formulier en wacht nog af tot het platform evolueert voordat ze zich aansluit. De drie overige gemeenten weigeren voorlopig om zich aan te sluiten.

Drie gemeenten ontvangen aanvragen van notarissen via iBOT. Elsene heeft een proefproject achter de rug en vindt de tool nog niet geschikt. Brussel-Stad en Etterbeek nemen binnenkort deel aan het proefproject.

Enfin, trois communes reçoivent des demandes via l'outil iBOT des notaires. Ixelles est récemment sortie de la phase pilote, le collège estimant que cet outil n'est pas encore suffisamment mûr pour répondre à ses besoins. La Ville de Bruxelles et Etterbeek doivent, quant à elles, rejoindre la phase pilote tout prochainement.

1169 **M. Alain Deneef (Les Engagés).**- En effet, le processus reste compliqué, du fait que tant la Région que les communes interviennent, mais aussi que celles-ci ne sont pas alignées entre elles. Il y a donc matière à réflexion. La Région ne pourrait-elle pas exiger une harmonisation communale ? J'estime inacceptable que les communes déterminent arbitrairement quels documents - pas toujours pertinents ou utiles d'ailleurs - doivent être soumis pour que le dossier soit réputé complet, avec potentiellement des excès à la clé. Inévitablement, les procédures s'allongent.

Je me réjouis de voir que grâce aux outils informatiques, il existe désormais, au moins au niveau du canal d'entrée, une harmonisation pour la plupart des communes. L'idéal serait évidemment d'avoir une forme d'harmonisation en fin de processus.

- *L'incident est clos.*

1173 **QUESTION ORALE DE M. ALAIN DENEEF**
1173 **à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,**
1173 **concernant les lignes directrices utilisées par urban.brussels.**

1175 **M. Alain Deneef (Les Engagés).**- Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme en Région bruxelloise, il revient à urban.brussels d'émettre un avis ou d'octroyer le permis, selon les cas. Pour appuyer leur analyse, les agents d'urban.brussels utiliseraient des lignes directrices internes partagées au sein de l'administration. Ces fiches semblent être construites en lien avec les principes du plan régional de développement durable. C'était en tout cas la coutume sous l'ancien gouvernement.

Si l'existence de telles lignes directrices peut paraître logique dans une optique de cohérence des décisions administratives, leur absence totale de publication interroge. Les fiches internes utilisées ne sont pas accessibles aux acteurs extérieurs, y compris aux auteurs de projets qui rédigent les demandes de permis. Cette situation pose un problème en matière de transparence et d'égalité de traitement, d'autant plus que ces lignes directrices influencent concrètement les décisions prises en matière d'urbanisme. Par ailleurs, la méthode d'élaboration de ces documents reste peu claire : qui les rédige exactement, et selon quels critères ?

Confirmez-vous l'existence de lignes directrices internes utilisées par les agents d'urban.brussels dans le traitement des demandes de permis d'urbanisme ? Ces documents sont-ils

De heer Alain Deneef (Les Engagés) (in het Frans).- *Het is een lastige situatie, omdat niet alle neuzen in dezelfde richting staan. Kunt u niet eisen dat de gemeenten hun werkwijzen harmoniseren? Het is toch onaanvaardbaar dat ze arbitrair beslissen welke stukken moeten worden voorgelegd. Zo worden de termijnen onvermijdelijk langer.*

Wel is het positief dat er op het gebied van IT al een en ander wordt gestroomlijnd.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN DENEEF
aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,
betreffende de door urban.brussels gehanteerde richtlijnen.

De heer Alain Deneef (Les Engagés) (in het Frans).- *De medewerkers van urban.brussels zouden bepaalde interne richtlijnen hanteren om vergunningsaanvragen te beoordelen, met het oog op een coherent beleid. Die richtlijnen zijn echter niet openbaar, wat bedenkelijk is vanuit het oogpunt van transparantie en gelijke behandeling.*

Bevestigt u het bestaan van zulke interne richtlijnen? Zijn ze bindend?

Wie heeft ze opgesteld, het ministerieel kabinet of de administratie? Volgens welke procedure? Welke rol speelt de gemachtigde ambtenaar daarbij?

Waarom zijn de richtlijnen niet openbaar? Wordt er momenteel aan gewerkt ze beschikbaar te stellen voor projectontwikkelaars en vergunningsaanvragers?

considérés comme des instruments normatifs ou comme de simples outils internes de guidance ?

Qui a élaboré ces fiches et selon quelles procédures : le cabinet ministériel ou l'administration elle-même ? Quel est par ailleurs le rôle du fonctionnaire délégué dans la rédaction de ces lignes ?

Pour quelles raisons ces documents ne sont-ils pas rendus publics, alors qu'ils conditionnent l'analyse et l'approbation des permis ? Enfin, un travail est-il actuellement mené pour rendre ces lignes directrices accessibles aux porteurs de projets et aux auteurs de demandes de permis ?

1177 **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Urban.brussels m'a confirmé que des lignes de conduite internes ont bien été rédigées dans le but de fournir des clés de lecture et d'analyse aux agents gestionnaires pour les accompagner dans leur réflexion, en particulier lorsqu'ils sont amenés à se prononcer sur des demandes comportant des dérogations au cadre réglementaire en vigueur.

Ces documents ne revêtent toutefois aucun caractère normatif ou réglementaire, et n'ont pas vocation à en acquérir à l'avenir. Ils sont par conséquent dépourvus de valeur contraignante et non opposables aux tiers. Les instruments applicables en matière d'urbanisme demeurent le plan régional d'affectation du sol, les règlements régionaux d'urbanisme, les plans d'aménagement directeurs, les plans particuliers d'affectation du sol et les règlements communaux d'urbanisme. Simples outils internes d'aide à la décision, les lignes directrices ne se substituent en aucun cas au cadre existant, mais visent à le compléter, notamment pour appréhender les situations qui s'en écartent, telles que les demandes de dérogation.

Leur objectif est également d'assurer une cohérence dans l'analyse des dossiers et d'éviter des divergences d'appréciation liées aux sensibilités individuelles des agents. À cet égard, elles participent à structurer l'interprétation du principe de « bon aménagement des lieux » selon différentes thématiques. Elles doivent servir à orienter un dialogue constructif avec le demandeur de permis, et non à imposer de nouvelles règles.

Ces lignes de conduite ont été élaborées en interne, de manière collégiale, par les directions compétentes d'urban.brussels, à savoir celles chargées de l'urbanisme, du patrimoine culturel et des affaires juridiques. Le fonctionnaire délégué ainsi que le fonctionnaire délégué au patrimoine ont pris part à leur élaboration, aux côtés des agents gestionnaires de ces directions.

Dans la mesure où ces documents ne constituent ni des plans ni des règlements soumis à une procédure d'adoption par le gouvernement ou le Parlement, et qu'ils ne présentent pas de caractère opposable, l'administration n'a pas jugé opportun, à ce stade, de les rendre publics.

1179 Mais, à mon sens, l'action de l'administration se doit toutefois d'être transparente et ouverte. L'administration peut élaborer des pratiques administratives qui précisent ou rendent

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- Urban.brussels heeft mij bevestigd te werken met interne richtlijnen om de behandelaars van vergunningsaanvragen handvatten te bieden bij de beoordeling ervan. Die zijn echter niet bindend. De enige afdwingbare regels zijn vervat in het Gewestelijk Bestemmingsplan, de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, de richtplannen van aanleg en de bijzondere bestemmingsplannen. De interne richtlijnen dienen enkel om de regels coherent toe te passen of, voor aanvragen die afwijkingen bevatten, te preciseren.

Ze zijn opgesteld door de verschillende directies binnen urban.brussels, in samenwerking met de gemachtigde ambtenaren.

Omdat het niet om plannen of door regering of parlement goedgekeurde regels gaat, acht de administratie het niet aangewezen ze openbaar te maken.

Dat neemt niet weg dat de administratie transparant moet handelen. Dat doet ze met name door tijdens

opérationnelles certaines dispositions légales, mais toujours dans une exigence de transparence. Les acteurs du secteur sont progressivement sensibilisés aux thématiques abordées dans ces lignes de conduite, notamment dans le cadre des réunions de projet et des échanges préalables.

Enfin, la déclaration de politique régionale prévoit de simplifier les règles qui régissent l'aménagement du territoire à Bruxelles, afin de répondre aux besoins des citoyens bruxellois et de permettre le développement de la Région. En tant que membre du gouvernement chargée de ces compétences, mon objectif est la simplification, et non l'ajout de nouvelles dispositions non écrites dans un cadre réglementaire déjà dense. En effet, la lasagne réglementaire de notre Région est déjà bien assez garnie.

Je suis donc d'avis que si l'administration fait usage de ces outils, leur diffusion doit être envisagée de manière plus large. Je veillerai également à ce qu'ils ne puissent en aucune façon revêtir une valeur réglementaire ou contraignante.

1181 **M. Alain Deneef (Les Engagés).** - Votre réponse me réjouit. Car, si à l'évidence, ces lignes de conduite n'étaient, ne sont et ne seront jamais opposables aux tiers, une fois qu'elles sont assénées dans une réunion avec des porteurs de projets, il est difficile pour ces derniers de s'y opposer. Ils repartent avec le sentiment que leur permis pourrait ne pas être recevable au vu d'une règle qu'ils ne connaissaient pas au préalable sur des matières relatives, par exemple, à la construction en intérieur d'îlot, le caractère traversant des appartements, etc.

Sont ainsi induits à la fois une insécurité juridique et, pour le porteur de projet, le sentiment de devoir renoncer à un projet qui pourtant ne manquait pas de qualités, notamment en matière de création de logements à Bruxelles.

Je suis donc très heureux d'entendre que vous donnerez à ces directives la publicité qu'elles méritent. Ce sera une manière de ne pas en rajouter au salmigondis institutionnel et urbanistique qui caractérise déjà notre Région et ses communes.

- *L'incident est clos.*

1185 **QUESTION ORALE DE M. ALAIN MARON**
1185 **à Mme Audrey Henry, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale chargée de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Énergie,**

1185 **concernant la situation du projet Royal Rinking situé chaussée de Waterloo.**

1185 **QUESTION ORALE JOINTE DE M. GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN**

1185 **concernant l'état d'avancement de la reconversion du Royal Rinking à Ixelles.**

projectvergaderingen de actoren uit de sector toelichting te geven over de thema's vervat in de richtlijnen.

In lijn met het voornemen van de regering om de regels in verband met ruimtelijke ordening te vereenvoudigen, wil ik geen laagje toevoegen aan de al dikke regelgevende lasagne van het gewest. Ik zal er dan ook op toezien dat die richtlijnen nooit de status van bindende regels krijgen.

De heer Alain Deneef (Les Engagés) (in het Frans). - *Ik ben blij dat u die richtlijnen de nodige bekendheid zult geven zonder het regelgevend kluwen van het gewest te verzwaren.*

Zonder die bekendheid is er immers rechtsonzekerheid: projectontwikkelaars hangt na afloop van projectvergaderingen een zwaard van Damocles boven het hoofd, omdat hun aanvraag dreigt te worden afgewezen op basis van een regel die ze niet kennen, zodat hun waardevolle project voor bijvoorbeeld woningcreatie in het water kan vallen.

- *Het incident is gesloten.*

MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER ALAIN MARON
aan mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Openbare Netheid en Energie,

betreffende de stand van zaken van het project Royal Rinking aan de Waterlooosesteenweg.

TOEGEVOEGDE MONDELINGE VRAAG VAN DE HEER GAËTAN VAN GOIDSENHOVEN

betreffende de voortgang van de verbouwing van de Royal Rinking in Elsene.

1185 **Mme la présidente.-** En l'absence de M. Van Goidsenhoven, sa question orale jointe est lue par M. de Clippele.

1191 **M. Alain Maron (Ecolo).-** Depuis plusieurs années, le projet immobilier pour le devenir de l'ancien Delhaize situé chaussée de Waterloo à Ixelles suscite débats et controverses.

Le promoteur privé qui a acquis le site il y a une dizaine d'années entend avancer et valoriser son patrimoine foncier. Les riverains s'inquiètent quant à eux légitimement des risques liés à une densité trop élevée du projet, mais aussi des risques d'atteinte au patrimoine architectural particulier lié aux fonctions anciennes, historiques, du bâtiment : une patinoire et, singulièrement, sa charpente.

Le projet initial du promoteur a été revu à la baisse au fil des années et des procédures, et c'est sans doute une bonne chose. La question de la préservation du patrimoine historique du site me semble, elle, rester ouverte. Reste également ouverte la question des fonctions du projet - uniquement du logement ou aussi des équipements collectifs - et de l'utilisation des charges d'urbanisme éventuelles.

À ma connaissance, la commission de concertation sur le permis se tenait à la mi-mars, au moment du dépôt de la question. Le dossier en est donc arrivé à un moment décisif.

Où en sont les contacts entre la Région et la commune sur ce dossier ?

Quelle est la position adoptée par la Région à l'occasion de la commission de concertation, au regard des remarques reçues à l'occasion de l'enquête publique, tant concernant la protection du patrimoine que la mixité des fonctions sur le site ?

Quelle est la position de la Région sur les éventuelles charges d'urbanisme liées à ce permis et leur affectation ?

1193 **M. Louis de Clippele (MR).-** Depuis près de dix ans, le site de l'ancien supermarché Delhaize situé chaussée de Waterloo à Ixelles fait l'objet d'un projet de réaménagement porté par la société Besix Red.

Le terrain, acquis en 2016, occupe un emplacement stratégique au cœur d'un quartier dense, résidentiel et marqué par une forte valeur patrimoniale. Le site comprend notamment les vestiges d'une ancienne patinoire à roulettes dont la charpente métallique est attribuée à l'architecte Aimable Delune.

Dès l'origine, le projet immobilier a suscité de nombreuses réactions de la part des riverains et des autorités locales, dues principalement à l'ampleur du programme de logements envisagé et à l'impact du projet sur le tissu urbain existant. La mouture initiale prévoyait la construction de 82 logements, dont une partie en intérieur d'îlot, ce qui a été perçu comme excessif au regard de la configuration du site et des attentes du voisinage.

Mevrouw de voorzitter.- Bij afwezigheid van de heer Van Goidsenhoven wordt de toegevoegde mondelinge vraag door de heer de Clippele voorgelezen.

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- Het vastgoedproject op de voormalige terreinen van Delhaize aan de Waterloosesteenweg veroorzaakt al jaren controverse.

De vastgoedontwikkelaar wil met de bouw starten. Buurtbewoners maken zich echter zorgen over te dichte bebouwing en een mogelijke beschadiging van het dakgebinte van de voormalige rolschaatsbaan.

De plannen voor het project werd mettertijd kleinschaliger, maar de vraag of het historische erfgoed bewaard wordt, blijft onbeantwoord. Bovendien is het onduidelijk of er alleen woningen komen, of ook gemeenschappelijke voorzieningen. Ook over eventuele stedenbouwkundige lasten is de situatie troebel.

De overlegcommissie kwam midden maart bijeen. Dat betekent dat er binnenkort een beslissing zal vallen over het dossier.

Hoe verloopt het contact tussen het gewest en de gemeente over dit dossier?

Wat is het standpunt van het gewest over de bescherming van het erfgoed en de gemengde functies?

Hoe staat het gewest tegenover stedenbouwkundige lasten?

De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).- Besix Red kocht in 2016 het voormalige gebouwencomplex van Delhaize in Elsene. De onderneming wil woningen bouwen op het terrein, dat in een dichtbebouwde wijk ligt en waar zich ook een voormalige rolschaatsbaan bevindt.

De buurtbewoners en het gemeentebestuur hadden van bij het begin kritiek op de omvang van het bouwproject en de gevolgen voor de omgeving. Oorspronkelijk ging het om 82 woningen, waarvan een deel binnen in het huizenblok, wat als excessief werd beschouwd. Daarop schrapte de ontwikkelaar een aantal woningen.

De eis om de rolschaatsbaan te behouden is daarmee echter nog niet ingewilligd. De gemeente Elsene diende in 2018 een aanvraag in om dat gebouw te beschermen. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen verstrekke een

Sous la pression conjuguée des riverains et de la commune d'Ixelles, le promoteur a revu son projet à la baisse, en réduisant le nombre de logements et en supprimant les constructions en intérieur d'îlot.

Malgré ces adaptations, une autre question demeure au cœur des tensions : la préservation de la patinoire.

La commune d'Ixelles avait sollicité son classement en 2018. La Commission royale des monuments et des sites s'est prononcée défavorablement sur ce classement, tout en estimant que l'édifice ne méritait pas d'être démoli.

Concernant la préservation du patrimoine architectural du Royal Rinking, les différentes affectations auraient considérablement altéré le bâtiment d'origine, à l'exception de sa charpente métallique et de la reprise du cintre de celle-ci en façade. La commune d'Ixelles a indiqué que la façade proposée dans le projet ne s'intégrerait pas au style du quartier, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Pouvez-vous dès lors préciser ce qu'il adviendra de la charpente métallique dans le cadre du projet ?

Le dossier est aujourd'hui entré dans une phase décisive : la Région a récemment déclaré la demande de permis complète. L'enquête publique s'est terminée le 2 mars, après quoi la commune rendra son avis avant que la Région ne se prononce définitivement.

Quelle orientation la Région entend-elle donner à l'avenir de ce site, compte tenu de sa localisation, de son histoire et de son inscription dans une zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ?

¹¹⁹⁵ Quels échanges ont eu lieu entre la Région et la commune d'Ixelles tout au long de l'instruction du dossier, notamment concernant les attentes de la commune et l'équilibre des affectations du site entre logements, commerces et équipements ?

Alors que depuis de nombreuses années, les riverains et la commune d'Ixelles expriment le souhait d'un projet qui respecte le caractère patrimonial et architectural du site, tout en intégrant d'autres fonctions que le logement, dans quelle mesure le projet prend-il en compte la préservation du patrimoine ainsi que l'intégration d'un équipement communautaire ?

Enfin, pouvez-vous préciser comment la Région entend articuler les résultats de l'enquête publique, l'avis de la commune d'Ixelles et les avis techniques des différentes instances consultatives dans la décision finale relative au permis ? Selon quels critères ces différents éléments seront pris en considération ?

¹¹⁹⁷ **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.** - Je vous remercie pour vos questions et pour l'intérêt que vous portez à ce projet. Les

negatief advies, hoewel ze ook geen voorstander is van de afbraak van het gebouw.

De rolschaatsbaan zou door het vastgoedproject vrijwel geheel verdwijnen, met uitzondering van het metalen gebinte en de bijbehorende boog, die in de voorgevel zouden worden verwerkt. De gemeente Elsene vond dat de geplande voorgevel niet in de stijl van de wijk zou passen.

Wat zal er met het dakgebinte gebeuren?

Het gewest verklaarde het dossier voor de vergunningsaanvraag onlangs volledig en het openbaar onderzoek liep op 2 maart 2026 af. Nu moet de gemeente advies verstrekken voordat het gewest zich definitief uitspreekt.

Welke bestemming ziet het gewest voor het betrokken complex?

Kunt u het overleg tussen de gemeente Elsene en het gewest over dit dossier toelichten?

In welke mate blijft het erfgoed behouden? Komen er gemeenschappelijke voorzieningen?

Hoe houdt het gewest rekening met de resultaten van het openbaar onderzoek, het advies van de gemeente en dat van de raadgevende instanties? Welke criteria hanteert het daarvoor?

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans). - Tegen het einde van de zomer zal projectontwikkelaar Besix Red een nieuwe vergunningsaanvraag indienen. Tijdens een

éléments que j'exposerai valent pour l'ensemble des questions posées.

Je souhaite d'abord vous informer que mon cabinet a récemment échangé avec le promoteur Besix Red. À l'issue de ces échanges, je peux déjà vous annoncer qu'un nouveau permis devrait être introduit d'ici à la fin de l'été. Dans cette perspective, des contacts informels ont déjà eu lieu entre mon cabinet et la commune d'Ixelles. Ceux-ci seront formalisés lors d'une réunion de projet le 22 mai 2026 chez urban.brussels, ce qui permettra de préciser les nouvelles orientations données au projet.

S'agissant du permis actuellement à l'instruction, la Région a considéré, en commission de concertation, que le programme proposé, composé de logements complétés par du commerce, est globalement conforme au plan régional d'affectation du sol. Il a toutefois été demandé de renforcer la mixité du projet, en intégrant un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'au moins 500 m², afin de répondre aux besoins liés à la densification du quartier.

En ce qui concerne l'inscription du site en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique, une attention particulière a été portée au traitement de la façade à front de la chaussée de Waterloo. Il a ainsi été demandé d'affiner cette façade en vue de garantir une qualité architecturale satisfaisante et une meilleure intégration dans le tissu urbain existant.

La question patrimoniale est, quant à elle, plus complexe. La Région a rappelé que l'ancienne patinoire a été fortement transformée au fil du temps, ce qui a conduit à une perte importante de sa valeur architecturale initiale. Cette analyse rejoint celle de la Commission royale des monuments et des sites, qui ne s'est pas prononcée en faveur d'une protection. Dans ce contexte, une démolition partielle a été considérée comme pouvant se justifier, pour autant qu'elle permette une amélioration qualitative de l'intérieur d'îlot.

Il convient également de souligner que cette démolition envisagée est étroitement liée à la programmation de logements. L'implantation de ceux-ci à front de rue implique en effet une reconfiguration de l'intérieur d'îlot.

Cela étant, et comme je l'indiquais en introduction, un nouveau permis est attendu.

¹¹⁹⁹ Ma position sur ce dossier est très claire : celui-ci devra proposer un projet plus respectueux du caractère patrimonial et architectural du site, valoriser davantage les éléments existants et s'inscrire dans une démarche de concertation renforcée avec les riverains.

À cet égard, mon cabinet a déjà rencontré le comité de quartier « Un îlot, un quartier ». Ces échanges se sont déroulés de manière constructive et ils nous permettront d'avancer dans la bonne direction.

projectvergadering op 22 mei 2026 bij urban.brussels worden de wijzigingen aan het project toegelicht.

De lopende vergunning, die woningen en winkelruimte betreft, beantwoordt in het algemeen aan het Gewestelijk Bestemmingsplan, maar in de overlegcommissie werd gevraagd om minstens 500 m² voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening toe te voegen teneinde tegemoet te komen aan de behoeften als gevolg van de verdichting van de wijk.

Omdat we te maken hebben met een zone van cultureel, historisch en esthetisch belang, gaat er bijzondere aandacht naar de gevel aan de Waterloosesteenweg en kwam het verzoek om de plannen te wijzigen opdat die beter in de wijk zou passen.

De kwestie van het erfgoed is complexer. De oude rolschaatsbaan is in de loop der tijd ingrijpend verbouwd, waardoor de oorspronkelijke architecturale waarde grotendeels verloren is gegaan. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft zich niet voor bescherming uitgesproken. Een gedeeltelijke sloop wordt als gerechtvaardigd beschouwd, want dat is noodzakelijk om er woningen te kunnen realiseren.

Mijn standpunt is duidelijk: de projectontwikkelaar moet bij de nieuwe vergunningsaanvraag meer rekening houden met de architecturale en erfgoedkundige waarde van het gebouw en bereid zijn tot overleg met buurtbewoners. Mijn kabinet had al een ontmoeting met een buurtcomité.

De stedenbouwkundige lasten hangen af van het verdere verloop van dit dossier.

Enfin, les charges d'urbanisme liées au permis en cours dépendront de l'orientation qui sera retenue à l'issue de l'instruction du dossier. Je vous propose de revenir sur cette question dans les prochains mois, une fois que le projet aura évolué. Je ne doute pas que vous m'interrogerez à nouveau sur le sujet, et je ne manquerai pas de vous tenir informés des éléments actualisés.

¹²⁰¹ **M. Alain Maron (Ecolo).**- Nous avons appris plusieurs choses. Si je comprends bien, la manière de procéder qui a été retenue - à savoir l'introduction d'un nouveau permis - implique de relancer entièrement la procédure d'instruction, avec notamment une nouvelle enquête publique. Toutefois, une réunion de projet étant déjà prévue le 22 mai, tout ce qui a déjà été fait n'est pas abandonné : les architectes ne partent pas d'une page blanche. La procédure, par contre, recommence à zéro.

Par ailleurs, si je comprends bien toujours, la position de la Région qui sera défendue à l'occasion de cette réunion de projet consiste à prévoir un équipement collectif de 500 m², ainsi que le fait d'affiner le traitement de la façade. Le respect du caractère patrimonial au niveau de la charpente n'est pas très clair. Je dirais même que votre réponse est ambiguë à cet égard. Qu'en est-il de la préservation de cet élément patrimonial ?

¹²⁰³ **M. Louis de Clippele (MR).**- Étant moi-même Ixellois, je suis ce dossier depuis de nombreuses années. Espérons que cette piste pourra aboutir à un développement conjuguant les différents enjeux que cristallise ce site.

Je pense que cette solution permettra d'atteindre un juste équilibre. Peut-être qu'avec ce redémarrage, toute une série d'éléments rencontrés ces dernières années pourront être pris en compte : enjeux patrimoniaux, cohésion avec le quartier, mais aussi les besoins de développement identifiés sur place.

¹²⁰⁵ **Mme Audrey Henry, secrétaire d'État.**- Il s'agit en effet d'une nouvelle procédure, avec introduction d'un nouveau permis. J'attends davantage d'informations concrètes lors de la réunion de projet prévue de 22 mai. A priori toutefois, les éléments patrimoniaux, dont la charpente, auraient été plus pris en compte dans cette nouvelle demande de permis.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous lorsque j'aurai davantage de certitude.

- *Les incidents sont clos.*

De heer Alain Maron (Ecolo) (in het Frans).- *De nieuwe vergunningsaanvraag zal tot gevolg hebben dat er een nieuw openbaar onderzoek moet worden gevoerd, maar aangezien er al een vergadering gepland is op 22 mei, gaat het reeds verrichte werk gelukkig niet helemaal verloren.*

Het Brussels Gewest wil dus dat er 500 m² wordt voorbehouden voor collectieve uitrustingen. Hoe zit het met het behoud van het dakgebinte als erfgoed?

De heer Louis de Clippele (MR) (in het Frans).- *Ik hoop dat de uiteenlopende belangen naar aanleiding van de nieuwe vergunningsaanvraag verzoend worden. Ik denk dan aan de erfgoedwaarde van het gebouw, de integratie in de wijk en de lokale behoeften.*

Mevrouw Audrey Henry, staatssecretaris (in het Frans).- *Er start inderdaad een nieuwe vergunningsprocedure. Na de vergadering van 22 mei zal ik meer weten. In de nieuwe vergunningsaanvraag zou er beter rekening worden gehouden met het erfgoed, waaronder het dakgebinte.*

- *De incidenten zijn gesloten.*