



SESSION ORDINAIRE 2025-2026

9 FÉVRIER 2026

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant un moratoire sur certaines
demandes de permis d'urbanisme, de permis
de lotir ou de certificats d'urbanisme, relatives
à des projets situés sur des friches publiques,
dans l'attente de l'aboutissement
de la réforme du PRAS**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Développement territorial

par Mathias Vanden Borre (NL)
et Sadik Köksal (FR)

GEWONE ZITTING 2025-2026

9 FEBRUARI 2026

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot instelling van een moratorium op bepaalde
aanvragen van stedenbouwkundige
vergunning, verkavelingsvergunning
of stedenbouwkundig attest voor projecten
op braakliggende openbare gronden,
in afwachting van de voltooiing
van de hervorming van het GBP**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Territoriale Ontwikkeling

door Mathias Vanden Borre (NL)
en Sadik Köksal (FR)

Ont participé aux travaux de la commission:

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Membres effectifs

Vaste leden

MR	:	Louis de Clippele, Geoffroy Coomans de Brachène, Sadik Köksal, Anne-Charlotte d’Ursel.
PS	:	Mustapha Akouz, Isabelle Emmery, Yusuf Yildiz.
PTB	:	Bruno Bauwens, Françoise De Smedt, Petya Obolensky.
Les Engagés	:	Alain Deneef.
Ecolo	:	John Pitseys.
Groen	:	Lotte Stoops.
N-VA	:	Mathias Vanden Borre.

Membres suppléants

Plaatsvervangers

PS	:	Jamal Ikazban.
PTB	:	Abdourahmane Baldé, Oliver Rittweger de Moor.
Groen	:	Stijn Bex.
Team Fouad Ahidar	:	Fouad Ahidar

Autres membres

Andere leden

MR	:	Clémentine Barzin, Gaëtan Van Goidsenhoven.
PS	:	Ahmed Laaouej, Karine Lalieux.
DéFI	:	Cécile Jodogne, Jonathan de Patoul, Joëlle Maison.
Vooruit.brussels	:	Pascal Smet.
Anders.	:	Imane Belguenani, Martine Raets.
PVDA	:	Jan Busselen.

Table des matières	Inhoudsopgave
I. Ajout de cosignataires.....4	I. Toevoeging van medeondertekenaars.....4
II. Exposés introductifs (réunion du 2 juin 2025).....4	II. Inleidende uiteenzetting (vergadering van 2 juni 2025).....4
III. Discussion générale.....18	III. Algemene bespreking.....18
IV. Auditions (réunion du lundi 14 juillet 2025).....31	IV. Hoorzittingen (vergadering van maandag 14 juli 2025).....31
IV.1. Exposé de perspective.brussels.....31	IV.1. Uiteenzetting van perspective.brussels.....31
IV.2. Exposé de l’ASBL We Are Nature.Brussels...35	IV.2. Uiteenzetting van de vzw We Are Nature.Brussels.....35
IV.3. Exposé de l’ASBL Embuild.Brussels.....40	IV.3. Uiteenzetting van de vzw Embuild.Brussels.....40
IV.4. Exposé du Comité d’experts climat.....45	IV.4. Uiteenzetting van het Brussels Comité van Klimatdeskundigen.....45
IV.5. Échange de vues.....49	IV.5. Gedachtewisseling.....49
V. Avis du Conseil d’État.....89	V. Adviezen van de Raad van State.....89
VI. Poursuite des auditions (réunion du lundi 2 février 2026).....89	VI. Voortzetting van de hoorzittingen (vergadering van maandag 2 februari 2026).....89
VI.1. Exposé de la Société d’aménagement urbain (SAU).....89	VI.1. Uiteenzetting van de Maatschappij voor Stedelijke inrichting (MSI).....89
VI.2. Exposé du collectif «Sauvons la friche Josaphat».....92	VI.2. Uiteenzetting van het collectief “Sauvons la friche Josaphat”92
VI.3. Échange de vues.....95	VI.3. Gedachtewisseling.....95
VII. Poursuite de la discussion générale (réunion du lundi 9 février 2026).....120	VII. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van maandag 9 februari 2026).....120
VIII. Discussion des articles et votes.....140	VIII. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....140
IX. Vote sur l’ensemble de la proposition d’ordonnance.....143	IX. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie.....143

I. Ajout de cosignataires

Benjamin Dalle, Anne-Charlotte d'Ursel, Lotte Stoops et Gaëtan Van Goidsenhoven sont ajoutés, avec l'accord des auteurs, à la liste des cosignataires de la proposition d'ordonnance.

II. Exposés introductifs (réunion du 2 juin 2025)

M. John Pitseys, auteur principal de la proposition d'ordonnance, estime que les Bruxellois ont besoin de nature. Les grands espaces naturels sont bons pour la qualité de vie des habitants. Ils sont des réservoirs de biodiversité permettant de faire face aux risques climatiques, tels que les îlots de chaleur ou la raréfaction de l'eau. Dans l'attente d'une stratégie de long terme en ce sens, les groupes Ecolo et Groen déposent une proposition d'ordonnance (originellement cosignée par Mme Isabelle Pauthier) visant à suspendre les constructions sur ces espaces verts. En voici les raisons et le cadre.

Des données récentes indiquent que le seuil de 1,5 °C de réchauffement climatique a été temporairement dépassé. Entre février 2023 et janvier 2024, la température mondiale moyenne a été de 1,52 °C supérieure à celle de la période préindustrielle, marquant la première fois que ce seuil est franchi sur une période de douze mois consécutifs. Ce dépassement souligne la tendance inquiétante du réchauffement climatique.

Le franchissement durable de ce seuil entraînerait des impacts climatiques irréversibles, tels que des vagues de chaleur plus fréquentes, des précipitations intenses et une augmentation des risques pour la biodiversité et les écosystèmes.

D'une part, la Région de Bruxelles-Capitale n'échappera pas à ces conséquences néfastes: les effets d'îlots de chaleur urbains, une gestion critique des eaux pluviales, une perte de biodiversité accélérée, menaçant à la fois le cadre de vie des habitants et les services écosystémiques essentiels. Elle doit donc agir pour réduire ses émissions et renforcer sa résilience urbaine.

D'autre part, la Région deviendra elle-même un refuge contre ces risques. Dans 30 ans, 90 % de la population de la planète vivra dans des villes, pour des raisons d'accès aux services et de sobriété énergétique, mais aussi parce que des pans entiers de nos économies devront être densifiés et reconcentrés. Il va falloir donc profondément revoir la vision que nous avons de la ville, de ses fonctions vitales, des besoins de ses habitants.

I. Toevoeging van medeondertekenaars

Benjamin Dalle, Anne-Charlotte d'Ursel, Lotte Stoops en Gaëtan Van Goidsenhoven worden, met instemming van de indieners, toegevoegd aan de lijst van medeondertekenaars van het voorstel van ordonnantie.

II. Inleidende uiteenzettingen (vergadering van 2 juni 2025)

De heer John Pitseys, hoofdindieners van het voorstel van ordonnantie, vindt dat de Brusselaars nood hebben aan natuurlijke omgevingen. Grote natuurlijke ruimten verhogen de levenskwaliteit van de inwoners. Het zijn reservoirs van biodiversiteit die ons weerbaarder maken tegen de klimaat-risico's, het hitte-eilandeffect en waterschaarste. In afwachting van een langetermijnstrategie daarover dienen de Ecolofractie en de Groenfractie een voorstel van ordonnantie in (oorspronkelijk medeondertekend door mevrouw Isabelle Pauthier) om dergelijke groene ruimten vooralsnog niet in aanmerking te laten komen voor bebouwing. Hij zal meteen het hoe en het waarom uitleggen.

Uit recente gegevens blijkt dat de klimaatopwarming tijdelijk over de grens van 1,5 graden Celsius is gegaan. Tussen februari 2023 en januari 2024 lag de gemiddelde wereldwijde temperatuur 1,52 graden hoger dan voor het industriële tijdperk. Het is de eerste keer dat die kaap gedurende twaalf opeenvolgende maanden werd doorbroken. Dat moet ons zorgen baren over de richting die de klimaatopwarming uitgaat.

Een aanhoudende overschrijding van die drempel zal leiden tot onomkeerbare gevolgen voor het klimaat, zoals vaker voorkomende hittegolven, hevige regenval en verhoogde risico's voor de biodiversiteit en het ecosysteem.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontsnapt niet aan al die schadelijke gevolgen. Het krijgt meer bepaald af te rekenen met het stedelijke hitte-eilandeffect, het regenwaterbeheer staat er onder druk en de aanwezige biodiversiteit gaat in versneld tempo verloren, waardoor zowel de leefomgeving van de bewoners als essentiële ecosysteemdiensten worden bedreigd. Het gewest moet dus actie ondernemen om minder uit te stoten en zichzelf veerkrachtiger te maken.

Tegelijk zal het gewest echter uitgroeien tot een toevluchtsoord dat bescherming biedt tegen die risico's. Binnen dertig jaar zal 90% van de wereldbevolking in steden wonen, niet alleen omdat diensten daar binnen handbereik liggen en er energiezuiniger kan worden geleefd, maar ook omdat het nodig zal zijn om grote delen van onze economie te verdichten en gericht te concentreren. We moeten onze kijk op de stad, haar vitale functies en de behoeften

Dans les deux cas, la préservation des espaces naturels est essentielle pour renforcer la résilience urbaine face aux effets des dérèglements climatiques. Les écosystèmes urbains fournissent des services vitaux, notamment la régulation thermique, l'absorption des eaux pluviales et le stockage du carbone. Ces services sont particulièrement critiques dans des zones densément peuplées comme la Région de Bruxelles-Capitale, où les effets du changement climatique – vagues de chaleur, inondations et raréfaction de l'eau – sont exacerbés par l'urbanisation. Les espaces naturels jouent un rôle fondamental en tant que refuges pour la biodiversité et remparts contre ces dérèglements.

Ces espaces restent souvent perçus comme de simples réserves foncières. C'est une erreur. Les espaces verts existants constituent peut-être un patrimoine pour les générations futures. C'est également un enjeu de justice sociale maintenant. La Région présente en effet de fortes disparités de densité, de situations socio-économiques et de disponibilité d'espaces verts. La carte de carence en espaces verts montre que les quartiers les plus denses sont aussi globalement les plus pauvres et les moins équipés en espaces verts. Ce sont enfin des atouts pour notre habitat à tous, aujourd'hui et maintenant. Outre leur richesse biologique, les friches offrent des services essentiels, tels que la régulation des flux d'eau et l'atténuation des îlots de chaleur urbains.

Il faut citer:

- la Convention sur la diversité écologique, à la suite de la COP15;
- le Green Deal et la stratégie biodiversité 2030, qui instaure notamment le principe de «zéro artificialisation nette»;
- le règlement (UE) 2024/1991 du Parlement Européen et du Conseil relatif à la restauration de la nature, qui vise notamment les écosystèmes urbains, et dont le huitième article pose le principe de «zéro artificialisation nette» («no net loss») en matière d'espaces verts et de canopée en milieu urbain;
- et enfin, la traduction de tous ces engagements dans le Plan air-climat-énergie (PACE) adopté le 27 avril 2023. Outre les mesures en matière de protection des sols non artificialisés, de développement du maillage bleu et de gestion intégrée des eaux pluviales, de développement de la nature en ville et de protection de la biodiversité, le PACE prévoit d'intégrer les enjeux de l'adaptation aux dérèglements climatiques dans les plans et stratégies d'aménagement du territoire et la réglementation urbanistique.

Dans ce cadre, le plan doit:

van de stedelingen dus grondig bijsturen.

In beide gevallen is het behoud van natuurlijke gebieden essentieel om de stad weerbaarder te maken tegen de gevolgen van de klimaatverstoring. Stedelijke ecosystemen leveren levensnoodzakelijke diensten door de temperatuur te reguleren, regenwater op te nemen en CO₂ op te slaan. Dergelijke diensten zijn van cruciaal belang in dichtbevolkte gebieden zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar de gevolgen van de klimaatverandering (hittegolven, overstromingen en waterschaarste) door de verstedelijking nog harder doorwegen. Natuurgebieden spelen een fundamentele rol als habitat voor biodiversiteit en buffer tegen het ontspoorde klimaat.

Die gebieden worden nog steeds vaak gewoon beschouwd als grondreserves. Dat is een vergissing. De bestaande groene ruimten zijn erfgoed voor de toekomstige generaties. Er speelt ook een stuk sociale rechtvaardigheid mee. De dichtheid, de sociaal-economische situatie en het aantal beschikbare groene ruimten verschillen immers sterk van de ene plaats tot de andere in het gewest. Op de kaart van de gebieden met een tekort aan groene ruimten zien we duidelijk dat de dichtst bevolkte wijken over het algemeen ook de armste en minst groene wijken zijn. Groenvoorzieningen bieden een meerwaarde aan onze leefomgeving, nu en in de toekomst. Braakliggende gronden zijn niet alleen biologisch waardevol, maar vervullen ook essentiële functies, zoals het reguleren van waterstromen en het temperen van het stedelijke hitte-eilandeffect.

Het gaat meer bepaald om:

- het Verdrag inzake biologische diversiteit, aansluitend op de COP15;
- de Green Deal en de biodiversiteitsstrategie voor 2030, die het beginsel “nul netto ruimtebeslag” invoerde;
- verordening (EU) 2024/1991 van het Europees Parlement en de Raad inzake natuurherstel, die onder meer betrekking heeft op stedelijke ecosystemen en waarvan artikel 8 het beginsel “nul netto ruimtebeslag” oplegt voor stedelijke groene ruimten en boomkroonbedekking;
- en tot slot de omzetting van al die verbintenissen in het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan (GLKE), dat op 27 april 2023 werd goedgekeurd. Naast de maatregelen om niet-verharde bodems te beschermen, het blauwe netwerk te ontwikkelen, in te zetten op een geïntegreerd regenwaterbeheer, de natuur in de stad te ontwikkelen en de biodiversiteit te beschermen stelt het GLKE ook voor om in de ruimtelijke ontwikkelingsplannen en -strategieën en in de stedenbouwkundige regelgeving voortaan aandacht te hebben voor de aanpassing aan de klimaatverstoring.

Dat plan strekt ertoe:

- intégrer les enjeux liés aux effets du changement climatique dans le PRAS en cours de révision;
- à ces fins, préserver autant que possible les espaces naturels et perméables de haute valeur biologique ainsi que les sols vivants;
- créer de nouveaux espaces verts dans la partie centrale et dense de la Région.

Une commission délibérative chargée de formuler des recommandations sur la «biodiversité en ville compte tenu des différentes fonctions d'une ville», a présenté ses recommandations au Parlement bruxellois. Elle recommande notamment «d'intégrer la préservation et la restauration de la biodiversité dans le cadre législatif bruxellois» (recommandation n° 2), «de renforcer la végétalisation dans l'hypercentre et les communes environnantes et les relier aux grands espaces existants avec une attention particulière à la biodiversité» (recommandation n° 11) et de «protéger les friches» (recommandation n° 14).

Le débat est largement balisé politiquement. Mais à l'heure où nous parlons, toujours pas de PRAS révisé, alors que les dossiers de construction sur les friches naturelles de notre Région s'accumulent. On prétend vouloir défendre nos espaces verts, mais rien ne les protège. On veut tous une vision planologique pour la ville mais nous ne disposons pas du texte qui nous en doterait. On voudrait dire que la Région est à la hauteur de tous les textes précités, mais une part de la représentation politique continue peut-être à se dire que ce dont nous parlons se réduit à ce que nous allons faire de quelques libellules et insectes aux noms bizarres.

Le territoire régional présente encore de nombreuses friches, dont des friches ferroviaires qui sont bordées de talus qui contribuent aux corridors verts. La Région doit tirer parti de cette opportunité pour renforcer son armature verte. Plusieurs de ces friches ont une valeur biologique élevée, haute ou très haute qui devrait faire l'objet d'une protection spécifique. À cet égard, la friche Josaphat est un exemple emblématique des enjeux écologiques de la Région. Avec ses 22 hectares situés à Schaerbeek, elle abrite une biodiversité exceptionnelle à l'échelle régionale, incluant plus de 1.500 espèces recensées, dont certaines particulièrement rares sur le territoire bruxellois. Ainsi, les talus boisés, les zones humides et la végétation basse favorisent une riche diversité d'habitats pour des espèces rares.

Mais il en va aussi des zones suivantes:

- de uitdagingen in verband met de gevolgen van de klimaatverandering te integreren in het GBP, dat momenteel wordt bijgewerkt;
- met het oog daarop de natuurlijke en doorlaatbare gebieden van hoogbiologische waarde en de levende kwalitatieve bodems zoveel mogelijk in stand te houden;
- en nieuwe groene ruimten te creëren in het centrale en dichtbevolkte deel van het Brussels Gewest.

De overlegcommissie belast met het formuleren van aanbevelingen over “de biodiversiteit in de stad, rekening houdend met de verschillende functies van een stad” heeft een reeks aanbevelingen voorgesteld aan het Brussels Parlement. Zij beveelt onder meer aan om “het behoud en het herstel van de biodiversiteit in het Brusselse wetgevingskader te integreren” (aanbeveling nr. 2), “de plantengroei te versterken in het hypercentrum en de omringende gemeenten en die te verbinden met de grote bestaande ruimten met bijzondere aandacht voor de biodiversiteit” (aanbeveling nr. 11) en “de braaklanden te beschermen” (aanbeveling nr. 14).

Het debat is grotendeels politiek bepaald. Op dit moment is het GBP echter nog altijd niet aangepast, terwijl de hoeveelheid aanvragen om te mogen bouwen op natuurlijke stukken braakland in ons gewest blijft aangroeien. We beweren wel dat we onze groene ruimten willen verdedigen, maar ze zijn op geen enkele manier beschermd. We willen allemaal een planologische visie voor de stad, maar we hebben geen tekst waarin een dergelijke visie is uitgestippeld. We zouden graag zeggen dat het gewest in staat is om aan alle voornoemde teksten te voldoen, maar er zijn misschien enkele parlementsleden die nog steeds denken dat de bespreking van vandaag enkel gaat over wat we in petto hebben voor enkele libellen en andere insecten met een vreemde naam.

In het gewest liggen er nog heel wat gronden braak, zoals spoorwegterreinen omzoomd door bermen die mee vorm geven aan groene corridors. Het gewest moet die beschikbare mogelijkheden benutten om te zorgen voor meer groen. Veel van die braakliggende gronden hebben een belangrijke, hoge of zeer hoge biologische waarde die we eigenlijk zouden moeten beschermen. Het braakland Josaphat geldt als voorbeeld bij uitstek van de ecologische uitdagingen waar het gewest voor staat. Dat terrein in Schaerbeek met een oppervlakte van 22 hectare herbergt een biodiversiteit die uitzonderlijk is in het gewest, met meer dan 1.500 geïnventariseerde soorten, waarvan er enkele zeer zeldzaam zijn op Brussels grondgebied. De beboste hellingen, vochtige zones en lage vegetatie bieden een leefomgeving met grote verscheidenheid waar zeldzame soorten goed kunnen gedijen.

Daarnaast gaat het om de volgende gebieden:

- l'étang du Marais Wiels et sa sauleraie;
- le Meylemeersch;
- le Keyenbempt et le Bois de Calevoet;
- le plateau Avijl;
- le Donderberg;
- le Champs des Cailles;
- les Dames Blanches.

Cependant, les friches urbaines restent menacées par des projets d'urbanisation intensifs, qui risquent de dégrader irrémédiablement leurs écosystèmes.

Que proposent les auteurs de la proposition?

La présente proposition d'ordonnance organise un moratoire sur le traitement des demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme, lorsque ces demandes portent sur des actes et travaux qui sont susceptibles de dégrader sensiblement et durablement les qualités écologiques des différents sites de friche évoqués plus haut.

Ce moratoire prendra cours à l'entrée en vigueur de l'ordonnance et s'achèvera à l'adoption du PRAS révisé pour, notamment, mieux y prendre en compte les enjeux climatiques, de biodiversité et de préservation d'écosystèmes de haute valeur. Le terme du moratoire ne correspond donc pas à l'entrée en vigueur de n'importe quel arrêté modifiant le PRAS mais bien de l'arrêté de réforme du PRAS qui clora la procédure de révision visée ci-dessus. Cette révision de grande ampleur concerne l'ensemble du territoire de la Région et un de ses objectifs est de «préserver les sites de haute valeur biologique et renforcer le maillage vert» (objectif 3), conformément au Plan régional de Développement durable (PRDD).

Le texte a un double objectif. Protéger les sites concernés, sans doute: ce moratoire permettra d'empêcher des décisions irréversibles et de garantir une planification durable, conforme aux engagements climatiques et écologiques de la Région. En suspendant temporairement les projets d'aménagement, il offrira aussi le temps nécessaire et un incitant puissant pour que la Région adapte enfin sa vision du territoire aux enjeux environnementaux et urbains à venir.

- de vijver van het Moeras van Wiels en het aangrenzende wilgenbos;
- de Mijlenmeersch;
- de Keyenbempt en het bos van Kalevoet;
- het Avijlplateau;
- de Donderberg;
- Kwartelveld;
- Witte Vrouwen.

Braaklanden in een stedelijke omgeving dreigen echter voortdurend ten prooi te vallen aan grote stadsontwikkelingsprojecten, die onherstelbare schade aan het ecosysteem kunnen berokkenen.

Wat stellen de indieners van het voorstel voor?

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe een moratorium in te stellen op de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest voor handelingen en werken die de ecologische waarde van de voornoemde braaklanden ingrijpend en blijvend kunnen aantasten.

Dat moratorium gaat in op het moment dat de ordonnantie in werking treedt en loopt af zodra het bijgewerkte GBP is goedgekeurd. Het GBP wordt momenteel bijgewerkt om het beter af te stemmen op de uitdagingen voor het klimaat, de biodiversiteit en het behoud van hoogwaardige ecosystemen. De einddatum van het moratorium valt dus niet samen met de inwerkingtreding van een besluit dat zomaar enkele wijzigingen aanbrengt in het GBP, maar wel met de inwerkingtreding van hét besluit dat het GBP hervormt en het orgelpunt moet worden van de voornoemde aanpassingsprocedure. Die uitvoerige aanpassing heeft betrekking op het volledige grondgebied van het gewest. Een van de doelstellingen bestaat erin "de gebieden met hoogbiologische waarde te beschermen en het groene netwerk te versterken" (doelstelling 3), in overeenstemming met het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO).

Het doel van de tekst is tweeledig. Vooreerst komt het er uiteraard op aan de gebieden in kwestie te beschermen. Dit moratorium moet ons behoeden voor onomkeerbare beslissingen en het pad effenen voor een duurzame planning die in overeenstemming is met de gewestelijke klimaat- en milieuverbintenissen. Door de ontwikkelingsprojecten tijdelijk op te schorten krijgt het gewest bovendien de nodige tijd en een krachtige stimulans om zijn territoriale visie eindelijk af te stemmen op de toekomstige uitdagingen voor het milieu en de stad.

Protéger, donc, sur la base de trois critères:

1° Critère de valeur biologique

La proposition d'ordonnance se concentre par priorité sur les friches à valeur biologique élevée, haute ou très haute, plutôt que sur d'autres types de sites, en raison du fait que ces friches combinent deux caractéristiques: une grande valeur écologique et des affectations planologiques qui menacent leur survie, telles que les affectations en zone d'entreprises en milieu urbain, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation ou encore zone d'habitation à prédominance résidentielle.

2° Critère de taille

Il apparaît utile que les sites concernés aient une taille significative (1 hectare) en termes de préservation de la biodiversité et de connexion au maillage vert.

3° Critère de responsabilité publique

Il s'agit ici uniquement de zones couvrant du foncier appartenant à des personnes morales publiques régionales ou sous la tutelle de la Région: la Régie foncière régionale du SPRB, la Société d'aménagement urbain (SAU), la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), citydev.brussels ou des communes. Il semble aux auteurs de la présente proposition que la protection planologique des friches à haute valeur biologique à l'initiative de la Région doit en priorité être réalisé sur le foncier public régional ou communal. Il y a de l'exemplarité des pouvoirs publics, dans le cadre d'une politique volontariste. Sur le plan administratif, la Région dispose aussi d'une plus grande marge de manœuvre s'agissant du foncier public, en particulier lorsque le propriétaire de ce foncier est régional.

La nécessité de renforcer nos espaces verts est longuement développé dans la motivation de l'arrêté du 23 décembre 2021: «améliorer l'accès des Bruxellois à la nature, consolider les maillages verts et bleus régionaux, intégrer les enjeux nature dans les plans et projets, concilier accueil de la vie sauvage et le développement urbain». On y lit notamment que: «la biodiversité dépend de l'abondance, la qualité et la connectivité des habitats»; «l'aménagement du territoire est un levier de la préservation de la biodiversité» et «le PRAS est lui-même un outil déterminant de l'aménagement du territoire bruxellois».

Dans ce cadre, le droit à un environnement sain à travers la préservation de la nature et de la biodiversité n'est certes pas le seul objectif qui est de la responsabilité de la Région de Bruxelles-Capitale. D'autres objectifs importants et parfoi également consacrés dans la Constitution, tel que celui

De bescherming is gebaseerd op drie criteria:

1° Biologische waarde

In dit voorstel van ordonnantie gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar stukken braakland met een belangrijke, hoge of zeer hoge biologische waarde, in plaats van naar andere soorten gebieden. Daar zijn twee redenen voor: ze zijn ecologisch gezien bijzonder waardevol en het voortbestaan ervan wordt bedreigd door hun ruimtelijke bestemming. Ze bevinden zich namelijk in stedelijk industriegebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, woongebied of woongebied met residentieel karakter.

2° Oppervlakt

Het gaat om gebieden met een behoorlijke oppervlakte (1 hectare). Met het oog op het behoud van de biodiversiteit en de aansluiting op het groene netwerk is dat een zinvol criterium.

3° Verantwoordelijkheid van de overheid.

Het gaat uitsluitend om gebieden met gronden die toebehoren aan een gewestelijke openbare rechtspersoon of een rechtspersoon die onder toezicht staat van het gewest: de Gewestelijke Grondregie van de GOB, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), citydev.brussels of een gemeente. Volgens de indieners van dit voorstel moet het gewest vooreerst het initiatief nemen om zijn eigen braakliggende gronden en die van de gemeenten met een hoge biologische waarde planmatig te beschermen. De overheid heeft de plicht om het goede voorbeeld te geven en een daadkrachtig beleid te voeren. Ook bestuurlijk gezien heeft het gewest meer armslag als het gaat om grond die in overheidshanden is, vooral wanneer het er zelf eigenaar van is.

In de motivering van het besluit van 23 december 2021 wordt uitvoerig ingegaan op de noodzaak om onze groene ruimten te versterken met als doel de toegang van de Brusselsaars tot de natuur te verbeteren, het gewestelijke groene en blauwe netwerk uit te bouwen, in plannen en projecten rekening te houden met de uitdagingen voor de natuur en het onthaal van wilde dieren en planten en stadsontwikkeling met elkaar te verzoenen. We lezen er onder meer in dat de biodiversiteit afhankelijk is van de overvloed, de kwaliteit en de connectiviteit van de habitats, dat ruimtelijke ordening geldt als hefboom voor het behoud van de biodiversiteit en dat het GBP zelf een bepalend instrument is voor de Brusselse ruimtelijke ordening.

Het recht op een gezond leefmilieu waarborgen door de natuur en biodiversiteit in stand te houden is zeker niet de enige doelstelling waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verantwoordelijk is. Daarnaast zijn er nog enkele andere belangrijke doelstellingen, waarvan sommige zelfs

de rendre plus effectif le droit à un logement décent, coexistent et doivent être mis en balance avec le premier cité.

Mais il revient précisément à la réforme du PRAS de construire ce travail de mise en balance. Trop souvent, les décisions d'affectation concrètes sont prises individuellement, sans vue d'ensemble, et les statistiques d'imperméabilisation des sols montrent que cette approche se fait au détriment des espaces naturels. Comme rappelé dans les motifs de l'arrêté d'ouverture de la réforme du PRAS, le taux d'imperméabilisation a quasiment doublé en 50 ans, passant de 26 % en 1955 à 47 % en 2006. Il est important de ne pas limiter les possibilités d'action de la Région en matière de préservation de la nature en mettant déjà en péril des sites particulièrement riches du point de vue de la diversité. Par ailleurs, il serait sans doute cohérent, pour les projets de logements par exemple, de préférer des zones déjà bâties ou autrement artificialisées, qui présentent très peu de valeur biologique et écosystémique. Si le moratoire ne met pas en péril ce type de projet, l'absence de moratoire, au contraire, menacerait les projets de préservation de la nature: le moratoire est temporaire et réversible, tandis que bâtir et imperméabiliser une parcelle supprime durablement son intérêt écologique.

Enfin, le moratoire aura une incidence sur le droit de propriété des personnes morales publiques propriétaires des parcelles concernées.

La restriction temporaire au droit de propriété se justifie en l'espèce par un objectif d'intérêt général, qui est la protection de l'environnement au sens large. Cet objectif, promu par l'article 23 de la Constitution, inclut notamment la protection de la nature, des espèces menacées, de la biodiversité et de ses autres ressources biologiques, la lutte contre le réchauffement climatique, l'atténuation de ses effets et la santé publique.

Comme indiqué dans les développements, ce type de dispositif n'est pas nouveau. Les articles 162 et 194 du CoBAT présentent des mécanismes similaires, organisant la suspension de l'octroi de permis en l'absence de plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

La nature est indispensable à la qualité de vie et à la santé des Bruxellois, surtout dans les quartiers qui subissent davantage la pollution de l'air et le manque d'espaces verts. Le dérèglement climatique va encore aggraver les difficultés des villes face aux vagues de chaleur, aux inondations et à la raréfaction de l'eau. Il faut donc envoyer un signal fort: Bruxelles n'est pas un terrain de Monopoly, c'est avant tout la ville où vivent ses habitants.

Mme Lotte Stoops, cosignataire de la proposition d'ordonnance, a souhaité cosigner le texte, car celui-ci est au cœur même de son engagement politique. Elle remercie le

grondwettelijk bekrachtigd zijn, zoals het recht op degelijke huisvesting een effectievere invulling geven. Die moeten worden afgewogen tegen de eerste doelstelling.

Dat evenwicht moeten we zien te vinden bij de aanpassing van het GBP. Al te vaak wordt op afzonderlijke basis beslist over bestemmingen, zonder naar het grotere plaatje te kijken. Uit statistieken over verharding blijkt dat een dergelijke aanpak ten koste gaat van natuurgebieden. Zoals vermeld in de motivering van het besluit tot inleiding van de procedure om het GBP te wijzigen, is de ondoorlaatbaarheidsgraad in vijftig jaar tijd zo goed als verdubbeld, van 26% in 1955 tot 47% in 2006. Het is belangrijk om de actiemogelijkheden van het gewest op het vlak van natuurbehoud niet te beperken door gebieden die bijzonder rijk zijn aan diversiteit, nu al in het gedrang te brengen. Voorts zou het zinvol zijn om, bijvoorbeeld voor woningbouwprojecten, de voorkeur te geven aan gebieden die al bebouwd of op een andere manier verhard zijn, en die heel weinig biologische waarde hebben en van gering belang zijn voor het ecosysteem. Dergelijke projecten komen door het moratorium niet in het gedrang. Natuurbehoudsprojecten daarentegen zouden wel worden bedreigd, indien het moratorium er niet komt. Het moratorium is tijdelijk en omkeerbaar, terwijl bebouwen en verharden de ecologische waarde van een perceel voorgoed vernietigen.

Tot slot zal het moratorium gevolgen hebben voor het eigendomsrecht van de openbare rechtspersonen die eigenaar zijn van de percelen in kwestie.

De tijdelijke beperking van het eigendomsrecht wordt in dit geval gerechtvaardigd door een doelstelling van algemeen belang, namelijk de bescherming van het milieu in de ruime betekenis van het woord. Die doelstelling, bekrachtigd in artikel 23 van de Grondwet, omvat de bescherming van de natuur, bedreigde soorten, de biodiversiteit en andere biologische rijkdommen, de strijd tegen de opwarming van de aarde, de beperking van de gevolgen daarvan en de volksgezondheid.

Zoals in de toelichting is uiteengezet, is dit geen nieuwe maatregel. De artikelen 162 en 194 van het BWRO voorzien in vergelijkbare regelingen om de toekenning van vergunningen op te schorten als er geen gewestelijk bestemmingsplan of richtplan van aanleg is.

De natuur is essentieel om kwaliteitsvol en gezond te kunnen leven in Brussel, vooral in wijken die zwaar te lijden hebben onder luchtvervuiling en een tekort aan groen. Door hittegolven, overstromingen en waterschaarste als gevolg van de klimaatverandering zullen de steden het nog moeilijker krijgen. We moeten dus een sterk signaal geven. Brussel is geen vakje op een Monopolybord. Het is in de eerste plaats een stad waar mensen wonen.

Mevrouw Lotte Stoops, medeondertekenaar van het voorstel van ordonnantie, wilde de tekst mee onderteken.

groupe Ecolo: outre John Pitseys, elle exprime son profond respect pour les députés avec lesquels elle a pu travailler sur ce dossier sous la législature précédente: Ingrid Parmentier, Isabelle Pauthier, Soetkin Hoessen et Tristan Roberti.

Les faits ne mentent pas. Les chiffres sont irréfutables. Nous devons prendre nos responsabilités.

L'Europe se réchauffe plus rapidement que tout autre continent habité. Selon l'Organisation météorologique mondiale et le service européen Copernicus sur le changement climatique, la température en Europe a déjà augmenté de 2,3°C en moyenne en 2023 par rapport à l'ère préindustrielle. Autrement dit, à l'échelle régionale, nous avons déjà dépassé le plafond de l'Accord de Paris. Non seulement la limite cible de 1,5°C, mais même la limite extrême de 2°C.

En 2024, nous n'avons pas connu de nouvel été caniculaire comme celui de 2022 – le plus chaud jamais enregistré en Europe de l'Ouest et du Sud-ouest –, dont l'extrême chaleur a causé 16.000 décès. Mais nous en avons néanmoins vu de toutes les couleurs l'année dernière. Les spectaculaires inondations d'octobre ont fait des centaines de morts à Valence. Cette catastrophe nous a rappelé les douloureux événements de juillet 2021, lorsque la Wallonie a dû enterrer ses morts. En 2024, les préjudices économiques dus aux phénomènes météorologiques extrêmes ont atteint 18 milliards de dollars en Europe.

Selon l'IRM – ainsi qu'il l'a déjà décrit il y a quelques années –, Bruxelles connaîtra en 2050 des vagues de chaleur atteignant 50°C, et pas moins de 38°C la nuit, dans les mêmes quartiers. Ces températures sont potentiellement mortelles pour de nombreuses personnes. Entre-temps, l'IRM a formellement mis à jour cette prévision, à présent attendue pour 2045.

Or, à Bruxelles, on continue à délivrer des permis autorisant la destruction des derniers écosystèmes susceptibles de nous protéger de ce genre de catastrophe, ce qui est inacceptable.

La Région bruxelloise dispose encore de quelques rares espaces verts ouverts – souvent en friche, mais d'une grande richesse biologique, et cruciaux pour l'écosystème urbain.

Notre propre Plan Air, Climat et Énergie, approuvé par le gouvernement en avril 2023, souligne la nécessité d'intégrer les effets du dérèglement climatique dans nos plans d'aménagement du territoire, en accordant une attention particulière aux solutions fondées sur la nature, au renforcement des maillages verts et bleus, ainsi qu'à la conservation des sols naturels à haute valeur écologique.

C'est aussi ce que l'Europe nous demande à travers la loi sur la restauration de la nature. À l'horizon 2030, la Région

nen, want die ligt in het hart van haar politieke engagement. Zij dankt de Ecolo-fractie: naast John Pitseys uit zij groot respect voor de parlementsleden met wie zij zich tijdens de vorige zittingsperiode in deze materie heeft kunnen vastbijten: Ingrid Parmentier, Isabelle Pauthier, Soetkin Hoessen en Tristan Roberti.

De feiten liegen niet. Cijfers zijn onweerlegbaar. We moeten onze verantwoordelijkheid nemen.

Europa warmt sneller op dan eender welk ander bewoond continent. Volgens de Wereld Meteorologische Organisatie en de Europese Copernicus Climate Change Service was Europa in 2023 gemiddeld al 2,3 graden Celsius warmer dan voor het industriële tijdperk. Dat betekent dat we – regionaal gezien – de bovengrens van het Akkoord van Parijs al voorbij zijn. We hebben niet alleen de streefgrens van anderhalve graad, maar zelfs de uiterste limiet van twee graden overschreden.

In 2024 bleven we gespaard van een nieuwe verzengende zomer zoals die van 2022, de heetste ooit gemeten in West- en Zuidwest-Europa, met 16.000 doden door extreme hitte. Maar ook vorig jaar kregen we klappen. Zo eisten in oktober zware overstromingen in Valencia honderden levens. Het bracht pijnlijk de herinnering terug aan juli 2021, toen Wallonië zijn doden moest begraven. De economische schade door weerextremen liep in Europa in 2024 op tot 18 miljard dollar.

Een paar jaar geleden voorspelde het KMI dat zich in 2050 in Brussel hittegolven zullen voordoen van 50°C. De temperatuur 's nachts zou dan niet dalen onder de 38°C. Dat zijn temperaturen die voor veel mensen levensgevaarlijk zijn. Ondertussen heeft het KMI zijn voorspelling formeel aangepast. De verwachting is nu dat dat verschijnsel al in 2045 zal optreden.

Toch blijft men in Brussel vergunningen uitreiken die toelaten om net die laatste ecosystemen te vernietigen die ons zouden kunnen beschermen tegen dergelijke rampen. Dat is onaanvaardbaar.

Het Brussels Gewest beschikt nog over enkele schaarse open groene zones – vaak braakliggend, maar biologisch rijk en cruciaal voor het stedelijke ecosysteem.

Ons eigen Lucht-Klimaat-Energieplan, goedgekeurd door de regering in april 2023, benadrukt dat we de gevolgen van de klimaatverstoring moeten integreren in onze ruimtelijke plannen, met bijzondere aandacht voor natuurgebaseerde oplossingen, het versterken van de groene en blauwe netwerken en het behoud van natuurlijke bodems met een hoge ecologische waarde.

Dat is ook wat Europa van ons vraagt via de natuurherstelwet. Het Brussels Gewest heeft zich ertoe verbonden om

bruxelloise s'est engagée à protéger et à gérer au moins 25 % du territoire au profit de la biodiversité. Nous n'en sommes encore qu'à 14,7 % aujourd'hui. La protection des zones vertes visées dans cette proposition d'ordonnance est donc indispensable si nous voulons respecter nos obligations.

La commission délibérative sur la biodiversité, qui a réuni citoyens tirés au sort et députés, a également été claire à ce sujet: il faut protéger autant que possible les grands espaces verts non bâtis et reliés entre eux, ainsi que les friches, au titre de patrimoine vivant pour les générations futures.

Nos enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants ne comprendront jamais que, malgré tout ce que nous savions, nous ayons continué à construire comme si de rien n'était.

Les Bruxellois eux-mêmes l'ont compris depuis longtemps. Ils s'inquiètent et se font entendre, mais on les ignore encore trop souvent. C'est pourquoi des Bruxellois inquiets ont fondé l'association We Are Nature.Brussels.

Par pure nécessité, ils ont entamé une procédure judiciaire parce qu'ils étaient affligés de voir menacer la nature de grande valeur écologique du site Josaphat, du marais Wiels et d'ailleurs. Ils exigent la protection temporaire de tous les terrains de plus d'un demi-hectare, afin de nous laisser une chance de faire face aux futures canicules en créant des couloirs verts à travers toute la Région. La proposition d'ordonnance demande le strict minimum!

Le moratoire n'est pas une mise à l'arrêt du développement, c'est un signal d'alarme. Un frein nécessaire afin de mettre enfin la réglementation sur l'aménagement du territoire en conformité avec nos obligations climatiques et nos propres projets politiques.

Cela signifie-t-il que nous perdons de vue notre responsabilité sociale? Ou que nous soyons moins engagés en faveur d'un logement décent et abordable pour tous? Non! Le logement abordable reste une priorité absolue. Mais nous devons être honnêtes: chaque fois que de nouveaux terrains sont pris en main, il est rare que cela débouche sur des logements destinés aux personnes qui en ont réellement besoin. Regardons ce qui se passe à Tour & Taxis et dans le cadre du projet Lakeside.

La solution passe par une densification intelligente. Autrement dit, il faut faire meilleur usage de ce dont on dispose déjà. Convertir les immeubles de bureaux inoccupés, rénover et transformer les logements existants.

En même temps, nous devons créer davantage d'espaces verts, surtout dans les quartiers pauvres les plus durement touchés par le changement climatique aujourd'hui. L'opération «Ré-création» en est un bel exemple. Par ce projet,

tegen 2030 minstens 25% van zijn grondgebied te beschermen en biodivers te beheren. Vandaag zitten we nog maar aan 14,7%. Het beschermen van de groene zones vervat in dit voorstel van ordonnantie is dan ook broodnodig als we onze verplichtingen willen nakomen.

Ook de overlegcommissie Biodiversiteit, waarin gelote burgers en parlementsleden samenkwamen, is hier duidelijk over geweest. De grote onbebouwde en met elkaar verbonden groene ruimten moeten behouden blijven en de braaklanden moeten zoveel als mogelijk worden beschermd als levend erfgoed, voor de generaties na ons.

Onze kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen zullen het nooit begrijpen als we alles wisten, maar toch zijn blijven verder bouwen alsof er niets aan de hand was.

De Brusselaars zelf hebben dat al lang begrepen. Zij maken zich zorgen en laten van zich horen. Alleen worden ze nog te vaak over het hoofd gezien. Daarom richtten bezorgde inwoners de vereniging We Are Nature.Brussels op.

Uit pure noodzaak zetten ze een gerechtelijke procedure op, omdat ze met lede ogen moesten aanzien hoe ecologisch waardevolle natuur op het braakland Josaphat, het Moeras van Wiels en elders wordt bedreigd. Zij eisen dat alle stukken grond vanaf een halve hectare voorlopig worden beschermd om ons een kans te geven de hittegolven van de toekomst aan te kunnen door groene corridors te creëren doorheen het ganse gewest. Het voorstel van ordonnantie vraagt het absolute minimum!

Het moratorium is geen stop op ontwikkeling. Het is een noodrem. Een noodzakelijke rem om eindelijk de ruimtelijke regelgeving in lijn te brengen met onze klimaatverplichtingen en de beleidsplannen die we zelf hebben opgesteld.

Betekent dat dat we onze sociale verantwoordelijkheid uit het oog verliezen? Dat we minder zouden inzetten op betaalbaar en degelijk wonen voor iedereen? Neen. Betaalbaar wonen blijft een absolute prioriteit. Alleen moeten we wel eerlijk zijn: telkens wanneer er nieuwe grond wordt aangesneden, leidt dat zelden tot woningen voor de mensen die het echt nodig hebben. Kijk maar naar wat er gebeurt bij Thurn & Taxis en het Lakeside-project.

De oplossing zit in slimme verdichting. Dat betekent: beter gebruikmaken van wat er al is. Leegstaande kantoorgebouwen ombouwen, bestaande woningen renoveren en omvormen.

Tegelijk moeten we zorgen voor meer groen, zeker in de armere wijken die vandaag het hardst worden getroffen door de klimaatverandering. Een mooi voorbeeld daarvan

la Région verdit les cours d'école des quartiers vulnérables, elle les déminéralise et les ouvre au quartier. Voilà le genre de projets sur lesquels nous devons nous concentrer, et qui devraient être une priorité absolue pour le prochain gouvernement.

En conclusion, ce moratoire doit être un premier pas sur la voie de cette nouvelle logique urbanistique que tous attendent depuis si longtemps. Un premier pas, qui sera suivi de nombreux autres.

Mme Lotte Stoops aurait souhaité voter ce texte aujourd'hui, en guise de cadeau d'anniversaire pour sa fille aînée. C'est le premier pas d'une longue série à venir, car nous devons en faire nettement plus pour préserver à notre tour cette nature qui nous protège, nous et nos enfants, nos petits-enfants et toutes les générations à venir.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven, cosignataire de la proposition d'ordonnance, rappelle l'objet de la proposition d'ordonnance. Le texte est de qualité et a été rédigé avec grande précision.

Les périmètres visés par les auteurs de la proposition sont tous marqués par une grande richesse de la biodiversité, ce qui leur confère un intérêt d'importance régionale pour la préservation de la nature en milieu urbain.

Or, actuellement, ces sites sont tous menacés par des actes et travaux qui sont susceptibles de dégrader sensiblement et durablement leurs qualités écologiques.

Dès lors, la logique poursuivie est la suivante: le futur PRAS doit tenir compte dans sa nouvelle configuration d'un objectif majeur, à savoir «préserver les sites de haute valeur biologique et renforcer le maillage vert», conformément à ce qui est prévu dans le Plan régional de Développement durable (PRDD).

Or, ce futur PRAS, qui devrait apporter de nouvelles réponses pour ces sites à haute valeur biologique, en améliorant leur protection d'un point de vue du zonage et de leur planification subséquente, prendra encore plusieurs années pour être réalisé.

Dès lors, dans l'attente de son entrée en vigueur, il est proposé de protéger temporairement ces sites de la bétonisation, en imposant un moratoire sur toute demande de permis.

Il est donc important, pour le groupe MR, de souligner qu'il ne s'agit ici que d'une protection temporaire, qui n'engage pas les autorités régionales pour le futur, en particulier pour la nouvelle affectation qui sera attribuée aux sites concernés.

Le groupe MR soutient les objectifs ainsi présentés, ceux-ci s'inscrivant pleinement dans la volonté de protéger ce patrimoine naturel de haute qualité à l'échelle de la Région

is "Operatie Recreatie". Daarbij maakt het gewest schoolpleinen in kwetsbare buurten groener, het onthardt ze en het stelt ze open voor de buurt. Dat is het soort projecten waar we op moeten inzetten en die zouden voor de volgende regering absoluut prioritair moeten zijn.

Tot besluit: dit moratorium moet vandaag onze eerste stap zijn naar een nieuwe ruimtelijke logica waar we allen al zo lang op aan het wachten zijn. Een eerste stap, waarna er nog veel gaan volgen.

Mevrouw Lotte Stoops had graag over deze tekst kunnen stemmen vandaag als verjaardagscadeau voor haar oudste dochter. Het is de eerste stap van vele die nog moeten komen, want we moeten nog veel meer doen om onze natuur die ons en onze kinderen, kleinkinderen en alle volgende generaties beschermt, op onze beurt te beschermen.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven, medeondertekenaar van het voorstel van ordonnantie, herinnert aan het doel van het voorstel van ordonnantie. De tekst werd met de grootste zorgvuldigheid geschreven.

De gebieden die de indieners van het voorstel voor ogen hebben, worden allemaal gekenmerkt door een zeer rijke biodiversiteit. Daardoor zijn ze voor het gewest van groot belang om de natuur in de stad in stand te houden.

Momenteel worden al die gebieden bedreigd door handelingen en werken die de ecologische waarde ervan ingrijpend en blijvend kunnen aantasten.

Daarom moet er bij de nieuwe invulling van het toekomstige GBP op de eerste plaats naar worden gestreefd om "gebieden met hoogbiologische waarde te beschermen en het groene netwerk te versterken", zoals bepaald is in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO).

Het toekomstige GBP moet nieuwe oplossingen aanreiken voor locaties met hoge biologische waarde door er bij de gebiedsindeling en de daaropvolgende planning voor te zorgen dat ze beter beschermd zijn. Het zal echter nog enkele jaren duren alvorens dat nieuwe plan klaar is.

In afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe GBP wordt daarom voorgesteld om die gebieden tijdelijk te behoeden voor betonning door een moratorium in te stellen op alle vergunningsaanvragen.

De MR-fractie vindt het dan ook belangrijk om te benadrukken dat het gaat om een tijdelijke bescherming die de gewestelijke overheid nergens toe verbindt. Zij is dus vrij om in de toekomst te bepalen welke nieuwe bestemming de gebieden in kwestie krijgen.

De MR-fractie steunt de vooropgestelde doelen, die volledig passen in het streven om de hoogwaardige stukken natuur in het Brussels Gewest te beschermen.

bruxelloise.

La plupart des sites visés sont en effet marqués par la présence de plusieurs centaines, voire milliers d'espèces différentes, dont de nombreuses espèces d'oiseaux, d'hyménoptères, de papillons ou encore de nombreuses espèces de libellules. Certaines de ces espèces sont rares, voire très rares, sur le territoire régional.

Dans tous les cas de figure, les projets d'urbanisation dans leur état actuel présentaient une grave menace pour la diversité biologique présente sur les différents sites.

La préservation de ces sites uniques figurait d'ailleurs dans le programme du MR des dernières élections et est donc conforme aux engagements de campagne. Le groupe MR a en effet défendu une plus grande équité en matière d'accès aux espaces verts: si Bruxelles est une ville verte avec une végétation qui couvre 54 % de son territoire, 1 habitant sur 5 n'a pourtant pas accès à un espace vert de plus d'un hectare près de chez lui.

En outre, le groupe Ecolo a consulté le groupe MR pour ce texte et il convient de les remercier d'avoir entendu ses remarques sur le sujet.

Pour ces différentes raisons, l'intervenant, en concertation avec son groupe et avec sa cheffe de groupe, Clémentine Barzin, vient d'apporter sa cosignature à ce texte.

Le groupe MR y est également favorable dans la mesure où ce texte circonscrit clairement les espaces qui devront faire l'objet de ladite protection: ils sont ainsi au nombre de 9 et leur périmètre est déterminé avec précision, le plus souvent en référence aux parcelles cadastrales. Il s'agit précisément des sites déjà cités par John Pitseys.

Les qualités naturelles de ces différents sites sont clairement objectivées par la Carte d'évaluation biologique, qui leur attribue un indice de valeur biologique élevé: indice A pour «très haute valeur biologique» ou indice B pour «haute valeur biologique».

Les sites visés par le moratoire sont cohérents, dans la mesure où ils concernent tous des espaces de plus d'un hectare, pas ou très peu bâtis, largement perméables et végétalisés.

Les friches de plus petite taille, qui font moins d'un hectare, n'ont pas été retenues, car elles présentent un potentiel moindre de préservation, en particulier en ce qui concerne la faune, et offrent moins de connexions avec le maillage vert existant. Les friches à valeur biologique moindre ont également été écartées étant donné leur plus faible potentiel de biodiversité.

In de meeste van de beoogde gebieden leven honderden of zelfs duizenden verschillende diersoorten, waaronder veel vogels, vliesvleugeligen, vlinders en libellen. Sommige daarvan komen maar weinig of zelfs zeer weinig voor in het gewest.

De stadsontwikkelingsprojecten die vandaag op tafel liggen, houden in elk geval een ernstige bedreiging in voor de biologische diversiteit in de verschillende gebieden.

De MR-fractie had het behoud van die unieke gebieden overigens opgenomen in haar programma voor de recentste verkiezingen en komt nu dus een belofte na die zij tijdens haar campagne had gemaakt. De MR-fractie pleit voor een gelijkere toegang tot groenvoorzieningen. Brussel is dan wel een groene stad, waar 54% van de oppervlakte wordt ingenomen door vegetatie, maar één Brusselaar op vijf heeft in zijn of haar buurt geen toegang tot een groene ruimte van meer dan een hectare.

De Ecolofractie heeft overigens overleg gepleegd met en geluisterd naar de opmerkingen van de MR-fractie, die dankbaar is daarvoor.

Om al die redenen heeft de spreker, in samenspraak met zijn fractie en fractievoorzitster Clémentine Barzin, deze tekst zojuist medeondertekend.

De MR-fractie heeft er zich tevens achter geschaard, omdat de te beschermen gebieden er duidelijk in zijn afgebakend. Het zijn er negen in totaal en de perimeter ervan is nauwkeurig bepaald, meestal door te verwijzen naar de kadastrale percelen die ze omvatten. John Pitseys heeft de gebieden waar het om gaat, reeds opgesomd.

De natuurlijke kwaliteiten van de verschillende gebieden worden objectief weergegeven op de biologische waarderingskaart, waarop ze staan aangeduid als biologisch waardevol: categorie A voor "zeer hoge biologische waarde" en categorie B voor "hoge biologische waarde".

De gebieden waarop het moratorium betrekking heeft, zijn coherent in die zin dat het allemaal gebieden zijn met een oppervlakte van meer dan een hectare, die niet of nauwelijks bebouwd zijn, meestal een doorlaatbare bodem hebben en met vegetatie bedekt zijn.

Kleinere stukken braakland, met een oppervlakte van minder dan een hectare, maken er geen deel van uit, omdat die minder mogelijkheden bieden voor natuurbehoud, in het bijzonder voor de fauna, en in mindere mate aansluiten op het bestaande groene netwerk. Ook stukken braakland met een lagere biologische waarde werden niet opgenomen, omdat zij minder bijdragen aan de biodiversiteit.

L'ordonnance se concentre par priorité sur les friches à valeur biologique élevée, haute ou très haute, plutôt que sur d'autres types de sites, en raison du fait que ces friches combinent deux caractéristiques: une grande valeur écologique et des affectations planologiques qui menacent leur survie, telles que les affectations en zone d'entreprises en milieu urbain, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation ou encore zone d'habitation à prédominance résidentielle. Ces affectations actuelles entraînent le risque que les écosystèmes qui se sont déployés sur ces sites pourraient disparaître avant que la Région ait, par la réforme du PRAS, mené une réflexion approfondie afin d'identifier les sites qu'il convient de consacrer à la préservation de la nature.

Certains de ces sites ont par ailleurs déjà fait l'objet d'une enquête publique réalisée dans le cadre de projets d'urbanisation. Les résultats de ces enquêtes ont souvent témoigné d'une opposition et d'une vive préoccupation des riverains car les projets portaient gravement atteinte à la riche biodiversité qui y était présente.

Dans certains cas, ces projets ont également fait l'objet d'un certain nombre d'avis «institutionnels», émanant d'administrations ou d'instances consultatives comme la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), la Commission régionale de Développement (CRD), le Conseil économique et social (CES), Bruxelles Environnement ou encore de nombreux comités de quartier et organisations environnementales. Ces avis étaient toujours très critiques, considérant que les projets, tels qu'ils avaient été esquissés, portaient gravement atteinte aux caractéristiques biologiques des lieux.

La volonté de préserver certains espaces naturels de la bétonisation a également été rappelée en mai 2022 lors de la tenue de la commission délibérative chargée de formuler des recommandations sur la «biodiversité en ville, compte tenu des différentes fonctions d'une ville». Les recommandations émises au Parlement bruxellois suggéraient notamment «d'intégrer la préservation et la restauration de la biodiversité dans le cadre législatif bruxellois», «de renforcer la végétalisation dans l'hypercentre et les communes environnantes et les relier aux grands espaces existants avec une attention particulière à la biodiversité» et de «protéger les friches».

Par ailleurs, il est également important de préciser qu'il s'agit ici uniquement de zones couvrant du foncier appartenant à des personnes morales publiques régionales ou sous la tutelle de la Région: la Régie foncière régionale du SPRB, la Société d'aménagement urbain (SAU), la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), citydev.brussels ou des communes.

Il est en effet important pour le groupe MR de se concentrer sur les terrains publics, sans s'en prendre aux terrains appartenant à des propriétaires privés et sans risquer de

In deze ordonnantie gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar stukken braakland met een belangrijke, hoge of zeer hoge biologische waarde in plaats van naar andere soorten gebieden. Daar zijn twee redenen voor: ze zijn ecologisch gezien bijzonder waardevol en het voortbestaan ervan wordt bedreigd door hun ruimtelijke bestemming. Ze bevinden zich namelijk in stedelijk industriegebied, gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, woongebied of woongebied met residentieel karakter. De huidige bestemming ervan dreigt de ecosystemen die er zich hebben ontwikkeld, teloor te doen gaan, nog voordat het gewest bij de hervorming van het GBP grondig heeft nagedacht over de gebieden waar de aanwezige natuur behouden moet blijven.

Voor sommige van die gebieden werden bovendien al openbare onderzoeken uitgevoerd met het oog op de uitvoering van stadsontwikkelingsprojecten. Die onderzoeken brachten vaak hevig verzet en grote bezorgdheid van de omwonenden aan het licht, omdat de geplande projecten ernstige schade zouden toebrengen aan de bestaande rijke biodiversiteit.

In sommige gevallen werden over die projecten ook "institutionele" adviezen uitgebracht door overheidsdiensten of adviesorganen, zoals de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC), de Economische en Sociale Raad (ESR), Leefmilieu Brussel en talrijke buurtcomités en milieuorganisaties. Die adviezen waren altijd zeer kritisch, omdat de projecten, zoals ze waren uitgetekend, ernstige schade zouden berokkenen aan de biologische kenmerken van de locaties in kwestie.

De wens om bepaalde natuurgebieden te vrijwaren van betonering werd in mei 2022 tevens benadrukt door de overlegcommissie die aanbevelingen moest formuleren over "de biodiversiteit in de stad rekening houdend met de verschillende functies van een stad". In de aanbevelingen aan het Brussels Parlement werd onder meer opgeroepen om "het behoud en het herstel van de biodiversiteit in het Brusselse wetgevingskader te integreren", "de plantengroei te versterken in het hypercentrum en de omringende gemeenten en die te verbinden met de grote bestaande ruimten met bijzondere aandacht voor de biodiversiteit" en "de braaklanden te beschermen".

Voorts is het belangrijk om op te merken dat het uitsluitend gaat om gebieden die eigendom zijn van een gewestelijke openbare rechtspersoon of van een rechtspersoon die onder toezicht staat van het gewest: de Gewestelijke Grondregie van de GOB, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), citydev.brussels of een gemeente.

De MR-fractie vindt het namelijk belangrijk om te focussen op gronden die eigendom zijn van de overheid en niet te raken aan gronden die toebehoren aan private eigenaars,

porter atteinte à la valorisation possible de leur patrimoine foncier.

Il en va également de l'exemplarité des pouvoirs publics. La Région dispose aussi d'une plus grande marge de manœuvre s'agissant du foncier public, singulièrement lorsque le propriétaire est régional.

Dès lors que cette proposition d'ordonnance concerne des terrains appartenant à la Région ou à des organes sous sa tutelle, le groupe MR estime que la restriction temporaire au droit de propriété peut se justifier par un objectif d'intérêt général, à savoir la protection de la nature en ville, objectif d'ailleurs consacré par l'article 23 de la Constitution.

En effet, il est fondamental de souligner qu'il ne s'agit en aucune manière de réaliser un moratoire sur l'ensemble des friches ou terrains vagues de la Région bruxelloise. Les besoins de création de nouveaux logements à Bruxelles sont criants, l'offre étant actuellement largement insuffisante, ce qui contribue à pousser les prix à la hausse.

Il importe donc de garder à l'esprit l'impérieuse nécessité de créer du logement neuf, abordable et qualitatif en Région bruxelloise afin de répondre à la crise du logement actuel.

Outre que cela doit permettre de répondre à la crise du logement, la création de nouveaux logements doit également contribuer à offrir un modèle de ville attractif, susceptible de faire rester, voire de faire revenir, davantage de personnes issues de la classe moyenne au sein de la capitale.

En ce sens, l'objectif poursuivi ne peut certainement pas être de s'opposer radicalement à la construction de logements, ni de figer l'entière des zones non bâties dans leur état actuel, mais bien de trouver un équilibre entre la nécessité, d'une part, de densifier de manière maîtrisée une partie des sites non bâtis et, d'autre part, de préserver les richesses de diversité biologique existantes.

De manière plus globale, dans le contexte actuel, tant au niveau local que global, plusieurs villes dans le monde tentent de repenser la place de la nature en milieu urbain, afin de mieux concilier leur expansion avec la préservation des espaces naturels.

S'ils ont pendant longtemps été considérés par les gestionnaires des villes comme des réserves foncières urbanisables, les espaces de nature ordinaire présentent désormais un nouvel engouement. Les défis que représentent la lutte contre le réchauffement climatique, la sauvegarde de l'environnement naturel et la préservation de la biodiversité font de la protection de ces territoires naturels dans l'espace urbain bruxellois un enjeu fondamental de notre

zodat de potentiële waarde van hun grond niet in het gedrang komt.

De overheid heeft bovendien de plicht om het goede voorbeeld te geven. Het gewest heeft ook meer armslag als het gaat om grond die in overheidshanden is, vooral wanneer het er zelf eigenaar van is.

Aangezien dit voorstel van ordonnantie betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van het gewest of van instellingen die onder gewestelijk toezicht staan, is de MR-fractie van oordeel dat het in het algemene belang en dan meer bepaald met het oog op de bescherming van de natuur in de stad te rechtvaardigen valt om het eigendomsrecht tijdelijk in te perken. Natuurbescherming is overigens een doelstelling die bekrachtigd is in artikel 23 van de Grondwet.

Het is essentieel om te benadrukken dat het geenszins de bedoeling is om een moratorium in te stellen op alle braakliggende of onbebouwde gronden in het Brussels Gewest. Er is een schrijnend tekort aan nieuwe woningen in Brussel. Het huidige woningaanbod is ruimschoots ontoereikend en dat drijft de prijzen steeds verder de hoogte in.

Het is dus belangrijk om voor ogen te houden dat het dringend nodig is om nieuwe, betaalbare en kwalitatieve woningen te bouwen in het Brussels Gewest om de huidige huisvestingscrisis op te vangen.

De bouw van nieuwe woningen moet niet alleen een antwoord bieden op de huisvestingscrisis, maar ook bijdragen aan een aantrekkelijk stadsmodel dat ervoor zorgt dat meer mensen uit de middenklasse in de hoofdstad blijven of er zelfs naar terugkeren.

Het is dus niet de bedoeling dat we ons mordicus verzetten tegen de bouw van woningen of om alle onbebouwde gebieden in hun huidige toestand vast te beitsen, maar wel om een evenwicht te vinden tussen de noodzaak om een deel van de onbebouwde gebieden op een gecontroleerde manier te verdichten en de vereiste om de bestaande waardevolle biologische diversiteit te behouden.

In het licht van de huidige lokale en wereldwijde context trachten verschillende steden overal ter wereld de plaats van de natuur in de stad te herbekijken om stedelijke groei beter te laten samengaan met het behoud van natuurgebieden.

Stadsbesturen beschouwden gewone natuurgebieden lange tijd als bebouwbare grondreserves, maar tegenwoordig wekken ze opnieuw veel begeestering. Wegens de grote uitdagingen die gepaard gaan met de strijd tegen de klimaatopwarming, de vrijwaring van het natuurlijke leefmilieu en het behoud van de biodiversiteit, is het vandaag van fundamenteel belang om de natuurgebieden in de Brusselse stedelijke ruimte te beschermen.

époque.

Les rapports entre santé publique et protection de la biodiversité sont par ailleurs désormais attestés par l'ensemble du monde scientifique. Comme le soulignent certains philosophes, la question de la nature en ville n'est plus seulement une question émotionnelle, qui préoccupe les «amis de la nature», mais bien une question de santé publique et de pérennité des politiques de développement urbain.

En outre, la crise sanitaire que nous avons vécue il y a quatre ans et ses difficiles conséquences relatives au confinement ont exacerbé le désir légitime d'une série d'habitants urbains de disposer d'espaces naturels à proximité de leur lieu de vie.

Dans ce contexte, il n'est plus possible d'ignorer les signaux récents qui ont encore été envoyés récemment, parmi lesquels: 14 % d'espaces verts en moins en Région bruxelloise entre 2003 et 2016; un Bruxellois sur cinq n'ayant pas accès à un espace vert à proximité immédiate; une diminution globale de la biodiversité à l'échelle internationale, mise en lumière par un rapport de WWF selon lequel 68 % de la faune sauvage aurait disparu entre 1970 et 2016.

Plusieurs des sites visés par la protection étant également marqués par la présence importante d'arbres, voire de massifs boisés, il importe de prendre conscience de l'importance présentée par les forêts urbaines. Contrairement aux «parcs urbains», dans lesquels l'homme a une emprise forte, la forêt urbaine est davantage laissée à elle-même. La nature s'autogère ainsi selon ses propres règles, en créant une dynamique fondamentale dans le cadre de la préservation de la biodiversité en milieu urbain.

Ces espaces boisés présentent de multiples avantages : les plantes vont en effet mieux retenir l'eau dans le sol, permettant le recyclage de la matière organique. En fixant le CO₂ de manière optimale, la forêt urbaine, grâce à son importante surface de feuilles, va permettre une production importante d'oxygène. Les services de dépollution de l'air, de production d'oxygène et de régulation de l'eau sont ainsi beaucoup plus importants dans le cas de zones boisées préservées que dans le cas d'un parc aménagé.

Il y a également lieu de tenir compte des recommandations de Bruxelles Environnement relatives au rôle crucial des îlots de fraîcheur dans la Région bruxelloise. Suite au réchauffement climatique, les épisodes de forte chaleur sont en effet susceptibles de devenir plus fréquents, plus longs et plus intenses. Les villes étant particulièrement sujettes aux vagues de chaleur, la préservation des îlots de fraîcheur est considérée comme un élément clé pour lutter contre ces phénomènes en ville. Dans ce cadre, les massifs boisés remplissent particulièrement bien ce rôle.

Le contexte européen et mondial est également à prendre en considération. Dans cette optique, il est apparu que la

De hele wetenschappelijke wereld erkent overigens dat er een duidelijk verband is tussen de volksgezondheid en het behoud van biodiversiteit. Volgens sommige filosofen is de plaats van de natuur in de stad niet langer een gevoelskwestie die alleen "natuurliefhebbers" bezighoudt, maar ook een vraagstuk dat de volksgezondheid en de duurzaamheid van het stedelijke ontwikkelingsbeleid aanbelangt.

De lastige gevolgen van de lockdowns tijdens de coronacrisis waarmee we vier jaar geleden te maken kregen, hebben ertoe geleid dat veel stadsbewoners nog meer dan anders zijn gaan verlangen naar een stukje natuur in de buurt van hun woonplaats.

Voorts kunnen we niet langer voorbijgaan aan enkele recente signalen. Zo is de hoeveelheid groene ruimten in het Brussels Gewest tussen 2003 en 2016 met 14% afgenomen, heeft één Brusselaar op vijf geen toegang tot een groene ruimte dicht bij huis en gaat de biodiversiteit er wereldwijd op achteruit, zoals blijkt uit een rapport van het WWF waarin wordt gesteld dat 68% van de wilde dieren tussen 1970 en 2016 is uitgestorven.

Aangezien verschillende van de te beschermen gebieden ook worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veel bomen of zelfs bosmassieven, is het belangrijk om even stil te staan bij het belang van stadsbossen. In tegenstelling tot stadsparken, waarop de mens een sterke invloed uitoefent, wordt een stadsbos meer aan zijn lot overgelaten. De natuur volgt er haar eigen regels en houdt zichzelf in stand, waardoor een dynamiek ontstaat die essentieel is voor het behoud van de biodiversiteit in de stad.

Dergelijke bossen bieden tal van voordelen: planten houden het water beter vast in de bodem, waardoor organisch materiaal kan worden gerecycleerd. Door CO₂ optimaal op te slaan kan een stadsbos dankzij zijn uitgebreide bladerdek heel wat zuurstof produceren. Gevrijwaarde bosgebieden vervullen dan ook veel beter dan aangelegde parken functies als luchtzuivering, zuurstofproductie en waterregulering.

Er moet ook rekening worden gehouden met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel over de cruciale rol van koele zones in het Brussels Gewest. Als gevolg van de klimaatopwarming zullen hittegolven immers vaker voorkomen, langer duren en intenser worden. Aangezien steden bijzonder gevoelig zijn voor hittegolven, wordt de instandhouding van koele zones beschouwd als een cruciale maatregel om dat verschijnsel in de stad tegen te gaan. Beboste gebieden vervullen die rol bijzonder goed.

Daarnaast moeten we ook rekening houden met de context

pandémie de Covid-19 a montré que la crise de la biodiversité était devenue un enjeu politique majeur à l'échelle internationale. En 2021, un «One Planet Summit» a réuni une trentaine de décideurs politiques autour de nouveaux engagements pour la protection de la nature, en voulant faire de l'année 2021, l'«année de la biodiversité».

À cette occasion, le rapport de l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) fut présenté. Celui-ci souligne notamment qu'«il n'est pas trop tard pour agir, mais seulement si nous commençons à le faire maintenant à tous les niveaux, du local au mondial». Plus récemment, un rapport de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) a estimé qu'en Belgique, il restait du chemin pour «enrayer la perte de biodiversité et atténuer les pressions croissantes du développement démographique, urbanistique» ainsi que pour atteindre nos objectifs de développement durable d'ici à 2030.

En conclusion, les défis que représentent la lutte contre le réchauffement climatique, la sauvegarde de l'environnement naturel et la préservation de la biodiversité font de la protection de ces territoires naturels dans l'espace urbain bruxellois un enjeu fondamental de notre époque.

Étant donné les impacts considérables en termes de perte de biodiversité qu'entraînerait une urbanisation, même partielle, de ces différents sites, il est jugé opportun de les préserver par un moratoire qui prendra fin lorsque le nouveau PRAS entrera en vigueur.

L'intervenant termine par quelques questions aux auteurs du texte.

Comme précisé lors des rencontres avec le groupe Ecolo, partant du constat qu'il y a souvent des erreurs et des imprécisions dans les références des parcelles cadastrales via Brugis et/ou Cadgis, il est indispensable qu'une annexe cartographique délimite avec précision les parcelles concernées, ceci afin de renforcer la sécurité juridique du dispositif ordonnanciel, d'éviter toute discussion postérieure en cas d'imprécision sur l'une ou l'autre parcelle et d'anticiper d'éventuels recours.

Le groupe Ecolo a répondu favorablement à notre demande, en nous soumettant une cartographie précise des périmètres concernés. Cette cartographie pourrait-elle être annexée à l'ordonnance présentée?

M. John Pitseys enchaîne sur les derniers mots de Gaëtan Van Goidsenhoven et il renvoie à l'amendement n° 1 qui précisément contient en annexe les références cartographiques demandées par le groupe MR. De plus l'item 3 et 8 ont été précisés.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven remercie le préopinant.

in Europa en de rest van de wereld. Tijdens de coronapandemie is de biodiversiteitscrisis uitgegroeid tot een belangrijke internationale politieke uitdaging. In 2021 bracht de "One Planet Summit" een dertigtal beleidsmakers samen om nieuwe verbintenissen aan te gaan voor de bescherming van de natuur, met als doel om van 2021 het "jaar van de biodiversiteit" te maken.

Tijdens die top werd het rapport van het IPBES (Intergouvernementeel Platform voor Biodiversiteit en Ecosysteemdiensten) voorgesteld. Daarin wordt onder meer benadrukt dat het niet te laat is om actie te ondernemen, maar alleen als we daar nu mee beginnen op alle niveaus, van lokaal tot mondiaal. Meer recent bleek uit een rapport van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) dat België nog een lange weg te gaan heeft om het verlies aan biodiversiteit een halt toe te roepen en de toenemende druk van de demografische en stedelijke ontwikkeling te verlichten. Bovendien zou ons land niet op schema liggen om zijn duurzame ontwikkelingsdoelen voor 2030 te halen.

Wegens de grote uitdagingen die gepaard gaan met de strijd tegen de klimaatopwarming, de vrijwaring van het natuurlijke leefmilieu en het behoud van de biodiversiteit, is het vandaag van fundamenteel belang om de natuurgebieden in de Brusselse stedelijke ruimte te beschermen.

Aangezien zelfs een gedeeltelijke bebouwing van die gebieden zou leiden tot een aanzienlijk verlies van biodiversiteit, wordt het aangewezen geacht om ze te beschermen door middel van een moratorium dat zal aflopen zodra het nieuwe GBP in werking treedt.

De spreker rondt zijn betoog af met enkele vragen aan de indieners van de tekst.

De verwijzingen naar kadastrale percelen op Brugis en/of Cadgis bevatten vaak fouten en onnauwkeurigheden. Daarom is het, zoals aangegeven tijdens de vergaderingen met de Ecolofractie, absoluut noodzakelijk om bij de ordonnantie kaarten te voegen waarop de percelen in kwestie nauwkeurig zijn afgebakend. Dat moet zorgen voor meer rechtszekerheid, discussies achteraf in geval van onduidelijkheid over een perceel vermijden en het mogelijk maken te anticiperen op eventuele beroepen.

De Ecolofractie heeft positief gereageerd op ons verzoek en ons nauwkeurige kaarten van de percelen in kwestie bezorgd. Kunnen die kaarten bij de voorgestelde ordonnantie worden gevoegd?

De heer John Pitseys pikt in op de laatste opmerking van Gaëtan Van Goidsenhoven en verwijst naar amendement nr. 1, dat de door de MR-fractie gevraagde cartografische verwijzingen bevat. Voorts worden het derde en het achtste gebied nauwkeuriger omschreven.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven bedankt de vorige

III. Discussion générale

Mme Isabelle Emmery indique que cette proposition se veut être une réponse à des enjeux environnementaux réels et pressants, mais elle exprime de sérieuses réserves quant à son bien-fondé, tant sur le plan de la méthode que sur celui des conséquences pratiques, juridiques et financières.

En effet, la réponse proposée soulève plusieurs interrogations majeures.

Premièrement, cette ordonnance souffre d'un manque de cohérence structurelle. Elle ne concerne en effet que le foncier appartenant au secteur public écartant *de facto* tout le foncier privé, pourtant souvent exposé aux mêmes pressions, aux mêmes risques, aux mêmes enjeux écologiques.

Peut-on véritablement prétendre défendre l'intérêt général en ne s'attaquant qu'à une fraction de la problématique? Le fait de ne viser que les friches publiques interroge sur l'universalité de l'approche et risque, à terme, de fragiliser sa légitimité. On parle de Monopoly mais cela ne concerne-t-il que les services publics et pas les promoteurs privés?

Par ailleurs, la temporalité du dépôt de la proposition d'ordonnance pose question. En effet, une action en justice en cours depuis 2023 de l'ASBL We Are Nature.Brussels contre le Gouvernement bruxellois demande un moratoire de construction sur tout terrain non bâti de plus de 0,5 ha.

Or, la présente ordonnance reprend exactement les mêmes objectifs et arguments que l'action intentée par l'asbl.

Le ministre Alain Maron a d'ailleurs répondu à l'asbl que: «leurs critiques à l'encontre de la politique climatique et planologique menée par la Région bruxelloise et plus particulièrement par ce gouvernement, sont exprimées sans nuance et sans faire cas des mesures prises par le Gouvernement.».

Le ministre a ajouté que: «conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'État, si une autorité délivrante peut se fixer des règles générales de conduite, elle ne peut toutefois renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation sur chaque demande de permis d'urbanisme qui lui est soumise.».

Le ministre précisait également que les demandes de l'asbl étaient tout simplement illégales.

spreker daarvoor.

III. Algemene bespreking

Mevrouw Isabelle Emmery voert aan dat dit voorstel een antwoord beoogt te bieden op enkele concrete en dringende milieu-uitdagingen, maar zij betwijfelt ten eerste of de methode goed onderbouwd is en of er degelijk werd stilgestaan bij de praktische, juridische en financiële gevolgen.

De voorgestelde oplossing doet namelijk enkele belangrijke vragen rijzen.

Ten eerste vertoont de ordonnantie een gebrek aan structurele samenhang. Ze heeft namelijk alleen betrekking op gronden die eigendom zijn van de overheid, waardoor alle privégronden, die toch vaak blootgesteld zijn aan dezelfde druk, risico's en ecologische uitdagingen, de facto buiten beschouwing worden gelaten.

Hoe geloofwaardig is het om te beweren het algemene belang te verdedigen, als slechts een deel van het probleem wordt aangepakt? Alleen braakliggende gronden die toebehoren aan de overheid, worden beoogd. Men kan zich dus afvragen in hoeverre een dergelijke benadering universeel is. Op termijn dreigt daardoor ook de legitimiteit van de aanpak in het gedrang te komen. Slaat de verwijzing naar Monopoly enkel op de overheid en niet op private projectontwikkelaars?

Bovendien roept het tijdstip van de indiening van het voorstel van ordonnantie vragen op. In 2023 heeft de vzw We Are Nature.Brussels namelijk een rechtszaak aangespannen tegen de Brusselse regering, waarin zij vroeg om een moratorium in te stellen op de bebouwing van niet-bebouwde gronden van meer dan 0,5 ha.

In de voorliggende ordonnantie staan echter precies dezelfde doelstellingen en argumenten als in de rechtsvordering van de vzw.

Minister Alain Maron heeft de vzw overigens geantwoord dat zij zonder enige zin voor nuance kritiek uit op het klimaat- en planningsbeleid van het Brussels Gewest en de Brusselse regering en geen rekening houdt met de maatregelen die de regering heeft genomen.

De minister voegde daaraan toe dat een vergunnende overheid overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State voor zichzelf algemene gedragsregels kan vaststellen, maar dat zij niet kan afzien van haar bevoegdheid om elke ingediende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te beoordelen.

De minister verklaarde ook dat de eisen van de vzw gewoon onwettig waren.

Dès lors, pourquoi s'empresse-t-on de revenir au Parlement avec une telle proposition dont les mesures demandées ont été jugées illégales par le ministre Maron?

Ne serait-il pas judicieux d'attendre la décision de justice avant de légiférer aussi précipitamment alors même que cette proposition d'ordonnance se calque sur les demandes de l'asbl?

Deuxièmement, cette proposition introduit une insécurité juridique et financière considérable. En gelant les demandes de permis en cours ou à venir, sans offrir de mécanisme de compensation ni de cadre transitoire clair, on fait peser sur les porteurs de projets – qu'ils soient publics ou parapublics – un risque d'imprévu majeur. Certains projets, déjà validés politiquement, budgétairement, ou contractualisés, se voient ainsi suspendus dans une incertitude qui pourrait entraîner des pénalités contractuelles, des pertes de cofinancement, voire des contentieux.

Les maîtres d'ouvrage publics pourtant appelés à incarner la transition écologique par l'exemple, se voient contraints d'interrompre des initiatives souvent porteuses d'innovation environnementale ou sociale, faute d'une vision différenciée des projets.

Pourquoi suspendre les certificats d'urbanisme qui ne donnent aucun droit?

Que faire du devoir d'appréciation projet par projet de la part de l'autorité délivrant qui est un principe reconnu par le Conseil d'État?

Pourquoi les permis d'environnement ne sont pas concernés?

Que faire de la séparation des pouvoirs car en votant cette proposition le parlement empêcherait l'exécutif de délivrer des permis?

Que faire des engagements contractuels / contrats de gestion validés par la Région?

Troisièmement, et plus fondamentalement, ce moratoire est en contradiction avec l'impératif de produire du logement abordable. Il est essentiel de rappeler que l'un des droits fondamentaux garantis par la Constitution est celui à un logement décent. L'ordonnance telle que proposée opère une mise sous cloche temporaire, mais possiblement longue, de terrains constructibles. Or, la pénurie actuelle de logements accessibles dans notre région, particulièrement pour les classes moyennes et populaires, est criante. Peut-on raisonnablement différer des projets qui, tout en étant compatibles avec les objectifs de développement durable, répondent à des besoins sociaux urgents?

Bijgevolg rijst de vraag waarom in alle gauwte aan het parlement een voorstel wordt voorgelegd met maatregelen die minister Maron als onwettig beschouwt.

Zou het niet verstandiger zijn om de uitspraak van de rechter af te wachten alvorens overhaast wetgeving uit tevaardigen, temeer omdat dit voorstel van ordonnantie geënt is op de eisen van de vzw?

Ten tweede leidt dit voorstel tot heel wat juridische en financiële onzekerheid. Door lopende en toekomstige vergunningsaanvragen on hold te zetten zonder daar een duidelijke compensatie- of overgangsregeling tegenover te stellen, dreigen zowel openbare als semiopenbare projectontwikkelaars af te rekenen te krijgen met hoge onvoorzienbare kosten. Bepaalde projecten, waarvoor reeds politieke goedkeuring werd gegeven, een budget werd uitgetrokken of een overeenkomst werd aangegaan, belanden daardoor in een onzekere situatie, wat op zijn beurt aanleiding kan geven tot contractuele boetes, verlies van medefinanciering of zelfs rechtszaken.

De overheid, die nochtans het voortouw moet nemen op het vlak van ecologische transitie, zal zich als bouwheer genoodzaakt zien om initiatieven, waarvan er veel milieutechnisch of sociaal gezien vernieuwend zijn, stop te zetten, omdat alle projecten over dezelfde kam worden geschoren.

Waarom worden stedenbouwkundige attesten, die geen enkel recht verlenen, opgeschort?

Hoe moeten vergunnende overheden volgens u omgaan met hun plicht om elk project afzonderlijk te beoordelen, een beginsel dat door de Raad van State is erkend?

Waarom vallen milieuvergunningen niet onder de ordonnantie?

Hoe zit het met de scheiding der machten? Als het parlement dit voorstel goedkeurt, verhindert het de uitvoerende macht immers om vergunningen te verlenen.

Wat gebeurt er met de contractuele verbintenissen en de beheersovereenkomsten die door het gewest zijn goedgekeurd?

Een derde en nog belangrijker punt is dat dit moratorium indruist tegen de noodzaak om betaalbare woningen te bouwen. Er dient op gewezen dat het recht op fatsoenlijke huisvesting een grondwettelijk gewaarborgd basisrecht is. De voorliggende ordonnantie plaatst sommige bebouwbare gronden tijdelijk, maar mogelijk voor een lange periode onder een stolp. Het huidige tekort aan betaalbare woningen in ons gewest, vooral voor de midden- en volksklasse, is echter schrijnend. Is het redelijk om projecten uit te stellen die tegemoetkomen aan dringende sociale behoeften en tegelijk verenigbaar zijn met de duurzame ontwikkelingsdoelen?

Le groupe PS a toujours cherché à allier la création de logements avec le maintien d'espaces verts et estime que ces deux objectifs peuvent et doivent coexister.

Pour rappel: 52 % du territoire bruxellois est couvert par de la végétation, ce qui place la Région parmi les villes les plus vertes d'Europe. Le problème est d'une part, que ces espaces verts bruxellois sont constitués d'espaces privés ou inaccessibles au public et que d'autre part, la répartition de ces espaces verts est inégalement répartie sur le territoire.

Cette proposition d'ordonnance n'apporte aucune réponse à cette réalité. S'agit-il de bloquer la construction de logements sociaux dans certains quartiers de la deuxième couronne?

Pour le groupe PS, il ne peut y avoir de réponse uniforme pour l'ensemble de la Région. Il faut dédensifier le centre et créer des espaces de fraîcheur et de respiration et en même temps il faut construire des logements sociaux et des logements abordables qui s'intègrent à la nature dans la seconde couronne.

Quatrièmement, la procédure choisie contourne les outils habituels de la planification. Le moratoire s'applique de manière automatique et généralisée, alors même que le CoBAT prévoit déjà des mécanismes, tels que les zones de protection, les plans d'aménagements directeurs ou les règlements d'urbanisme, permettant une approche fine, au cas par cas. La décision unilatérale de suspendre l'instruction de toutes les demandes, indépendamment de la qualité des projets, de leur insertion contextuelle ou de leur éventuelle contribution écologique, est une réponse rigide et illégale à une problématique complexe.

Mme Isabelle Emmerly regrette qu'aucune concertation sérieuse n'ait été réalisée dans la rédaction de cette proposition d'ordonnance. Elle regrette que ni les acteurs publics ni les porteurs de projets n'aient été entendus au préalable, et qu'il ait été demandé au Conseil d'État de remettre son avis en 5 jours sur un texte aussi capital alors qu'aucune urgence immédiate n'est présente.

Cinquièmement, la temporalité du moratoire est incertaine. En liant la levée de la suspension à l'adoption du PRAS révisé, sans fixer de limite dans le temps, la voie est ouverte à une durée indéterminée. Cette incertitude est incompatible avec les principes de bonne administration, de sécurité juridique, d'égalité et de non-discrimination et de confiance légitime des acteurs économiques et publics.

L'application de cette ordonnance en l'état produira des effets contre-productifs: fragilisation des projets publics, insécurité pour les acteurs concernés, affaiblissement de la

De PS-fractie heeft er altijd naar gestreefd om woningbouw te combineren met het behoud van groene ruimten en is van mening dat beide doelstellingen naast elkaar kunnen en moeten bestaan.

Maar liefst 52% van het Brusselse grondgebied wordt ingenomen door vegetatie, waardoor het Brussels Gewest een van de groenste steden van Europa is. Het probleem is dat die groene ruimten in privéhanden zijn of niet toegankelijk zijn voor het publiek, en dat zij ongelijk verspreid zijn over het grondgebied.

Dit voorstel van ordonnantie biedt daar geen antwoord op. Is het de bedoeling om de bouw van sociale woningen in bepaalde wijken van de tweede stadsgordel te blokkeren?

Voor de PS-fractie bestaat er niet zoiets als één oplossing voor het hele gewest. Zo is het nodig om het centrum ademruimte te geven door er koele zones en plaatsen waar mensen kunnen verpozen in te richten. Tegelijk moeten in de tweede stadsgordel sociale en betaalbare woningen worden gebouwd in harmonie met de natuur.

Ten vierde omzeilt de gekozen procedure de gangbare planningsinstrumenten. Het moratorium wordt automatisch en algemeen toegepast, terwijl het BWRO reeds voorziet in mechanismen zoals vrijwaringszones, richtplannen van aanleg en stedenbouwkundige verordeningen, die per geval een aanpak op maat mogelijk maken. De eenzijdige beslissing om de behandeling van alle aanvragen op te schorten, zonder dat het uitmaakt of die projecten al dan niet kwaliteitsvol zijn, worden ingepast in de omgeving of een ecologische bijdrage leveren, is een rigide en onwettige reactie op een complex vraagstuk.

Mevrouw Isabelle Emmerly betreurt dat er bij het opstellen van dit voorstel van ordonnantie geen serieus overleg heeft plaatsgevonden, dat de overheidsinstanties niet vooraf zijn gehoord en dat de projectontwikkelaars niet op voorhand zijn geraadpleegd. Volgens haar is het problematisch dat de Raad van State werd gevraagd om binnen vijf dagen een advies uit te brengen over een zo belangrijke tekst, terwijl er geen sprake is van hoogdringendheid.

Ten vijfde is de timing van het moratorium onzeker. Door het einde van de opschorting te koppelen aan de goedkeuring van het aangepaste GBP, zonder een termijn vast te stellen, wordt het pad geëffend om de maatregel voor onbepaalde duur te laten gelden. Een dergelijke onzekerheid valt niet te rijmen met beginselen zoals goed bestuur, rechtszekerheid, gelijkheid, non-discriminatie en het gewettigde vertrouwen tussen economische spelers en de overheid.

De toepassing van de ordonnantie in haar huidige vorm zal contraproductieve gevolgen teweegbrengen. Zo zal ze

confiance dans la gouvernance régionale, mise à mal du droit de propriété et marginalisation d'objectifs sociaux aussi fondamentaux que le droit au logement.

C'est la raison pour laquelle le groupe PS voudrait connaître les impacts budgétaires et juridiques pour la Région si un tel moratoire devait être mis en place.

Quels seront les coûts perdus pour la Région et les organismes publics? Des montants ont déjà été engagés et ils seront irrémédiablement perdus. Rien de tout cela ne transparaît dans cette proposition d'ordonnance or ce sont des éléments essentiels pour pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause.

C'est la raison pour laquelle son groupe se réserve le droit de demander l'avis du Conseil d'État après lecture de l'avis remis en urgence (qui n'en est pas une) ainsi que de demander la tenue d'une audition d'une série d'acteurs avant de poursuivre l'analyse et le vote de cette proposition d'ordonnance.

Mme Françoise De Smedt rappelle l'objet de l'ordonnance. Cette mesure concerne neuf sites à Bruxelles, dans l'attente de l'adoption de la révision du PRAS. Seules quelques exceptions sont prévues: les petits travaux sans artificialisation du sol, les aménagements verts, les cheminements piétons ou cyclables, ainsi que les occupations temporaires sans impact durable.

Le groupe PTB estime qu'il est important de ne pas opposer la question sociale aux enjeux climatiques. Il est évidemment favorable à la protection des espaces verts, mais pas au prix d'un gel total des projets sur l'ensemble des terrains publics, alors que certains pourraient répondre à l'urgence sociale, notamment en matière de logement abordable.

L'ordonnance, telle qu'elle est actuellement rédigée, pose problème car elle traite de la même manière des zones qu'il faut effectivement protéger — comme le site du Meylemeersch à Anderlecht — et d'autres qui, au contraire, pourraient accueillir des projets sociaux essentiels.

Il faut d'abord répondre à la priorité que constitue l'emprise croissante du secteur privé sur les terrains publics, au détriment de l'intérêt collectif. Pour le groupe PTB, protéger le climat et les habitants, c'est garantir à la fois des espaces verts et un accès au logement abordable, en articulant les deux.

overheidsprojecten op losse schroeven zetten, onzekerheid creëren voor de betrokken spelers, het vertrouwen in het gewestbestuur een knauw geven, het eigendomsrecht aantasten en cruciale sociale doelstellingen als het recht op huisvesting naar de achtergrond verdringen.

Daarom wil de PS-fractie graag weten wat de budgettaire en juridische gevolgen voor het gewest zouden zijn als een dergelijk moratorium werkelijkheid wordt.

Hoeveel kosten hebben het gewest en de betrokken overheidsinstanties voor niets gemaakt? Sommige bestede bedragen zullen onherroepelijk verloren zijn. Daarover staat niets vermeld in het voorstel van ordonnantie. Nochtans is dat essentiële informatie waarover we moeten beschikken om een weloverwogen standpunt te kunnen innemen.

Daarom behoudt haar fractie zich het recht voor om het advies van de Raad van State te vragen na het bij hoogdringendheid uitgebrachte advies te hebben gelezen (hoewel hier van spoedeisendheid geen sprake is) en om een hoorzitting met een aantal betrokken partijen te vragen alvorens het voorstel van ordonnantie verder te bespreken en erover te stemmen.

Mevrouw Françoise De Smedt herinnert aan het doel van de ordonnantie. De vooropgestelde maatregel zou worden ingevoerd voor negen locaties in Brussel in afwachting van de goedkeuring van het aangepaste GBP. Er is slechts in een paar uitzonderingen voorzien: kleinschalige werken die geen bodemverharding tot gevolg hebben, de aanleg van groenvoorzieningen, voet- of fietspaden, alsook een tijdelijk gebruik zonder blijvende gevolgen.

De PTB-fractie vindt het belangrijk om sociale belangen niet uit te spelen tegen klimaatuitdagingen. De fractie is er uiteraard voorstander van om groene ruimten te beschermen, maar zonder dat de geplande projecten op de beoogde gronden van de overheid blijvend worden stilgelegd. Sommige van die projecten zouden immers een antwoord kunnen bieden op dringende sociale behoeften door te zorgen voor betaalbare huisvesting.

Er is een probleem met de ordonnantie zoals ze vandaag voorligt, omdat ze gebieden die daadwerkelijk moeten worden beschermd (zoals de Mijlenmeers in Anderlecht) op dezelfde manier behandelt als andere gebieden die daarentegen geschikt zouden zijn voor belangrijke sociale projecten.

Op de eerste plaats komt het erop aan iets te doen aan de steeds grotere greep die de privésector krijgt op gronden van de overheid, wat ten koste gaat van het algemene belang. Om het klimaat en onze inwoners te beschermen, moeten we volgens de PTB-fractie zowel zorgen voor groene ruimten als voor betaalbare woningen en beide doelen op elkaar afstemmen.

Pour y parvenir, nous devons en priorité maintenir le foncier dans les mains des pouvoirs publics, voire même l'étendre. Il est impératif de stopper la vente de parcelles publiques au privé afin de préserver du foncier à la fois pour le logement social et pour les espaces verts.

C'est parce que ce foncier reste public que nous pouvons garantir, de manière démocratique, l'équilibre nécessaire entre ces objectifs. Pour rappel, les besoins en logement restent criants: 60.000 familles sont en attente, 300.000 ménages devraient y avoir droit, et on ne compte que 40.000 logements sociaux dans la région, dont 5.000 sont actuellement vides.

Par ailleurs, il y a bien moins de logements vides que ce que l'on croyait dans la Région. Cette option, à elle seule, ne suffira donc pas à répondre aux enjeux.

Il faut dès lors continuer à construire du logement abordable de manière intelligente, dans des zones bien desservies, afin d'éviter l'étalement urbain, qui aggrave la pollution et augmente les déplacements.

Le groupe PTB est également favorable au renforcement des espaces verts dans les zones denses et centrales de la Région. Mais dans ces quartiers, on constate que le secteur privé construit des tours, comme à la porte de Ninove. À la gare du Midi, aucun parc n'est prévu, alors que le quartier en a grandement besoin.

Si nous voulons préserver et développer des espaces verts, il est essentiel de conserver le foncier public. Le secteur privé n'a aucun intérêt à créer des espaces verts: cela ne leur rapporte rien.

Le groupe PTB ne peut pas soutenir un gel des projets sur le terrain des Dames Blanches. Ce site doit pouvoir accueillir du logement abordable. Un article récent du *Soir* montre d'ailleurs que les logements publics sont principalement construits dans deux communes. Il est nécessaire de diversifier la production de logements à l'échelle de toute la Région, y compris dans la deuxième couronne.

Les Dames Blanches sont un site propice à la construction de logements publics. Il s'agit d'un champ en bordure de la Forêt de Soignes. En revanche, comme déjà mentionné, des sites comme Meylemeersch ou Keyenbempt doivent être strictement protégés en raison de leur valeur écologique.

Le groupe PTB propose de différencier clairement les terrains en fonction des besoins sociaux de la Région. Et surtout, il affirme que la priorité doit être de garder les terrains publics à 100 % dans les mains des pouvoirs publics. Il faut

Om dat mogelijk te maken, moeten we om te beginnen de hoeveelheid grond die in handen is van de overheid, behouden en zelfs uitbreiden. Het is absoluut noodzakelijk om de verkoop van stukken grond van de overheid aan de privé-sector een halt toe te roepen, zodat die beschikbaar blijven om er sociale woningen op te bouwen en groenvoorzieningen aan te leggen.

Door die gronden eigendom te laten blijven van de overheid kunnen we op democratische wijze het noodzakelijke evenwicht tussen beide doelstellingen waarborgen. Er is nog steeds een prangende nood aan woningen: 60.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning en 300.000 gezinnen zouden er recht op hebben, terwijl het gewest er maar 40.000 heeft, waarvan er momenteel 5.000 leegstaan.

Bovendien staan er in het gewest veel minder woningen leeg dan men zou denken. Daar liggen dus onvoldoende mogelijkheden om de uitdagingen aan te pakken.

Daarom moeten we op een doordachte manier betaalbare woningen blijven bouwen in goed ontsloten gebieden. Dat moet stadsuitbreiding, met nog meer vervuiling en verplaatsingen tot gevolg, tegengaan.

De PTB-fractie is er ook voorstander van om te zorgen voor meer groen in de dichtbevolkte centrale delen van het gewest. We stellen echter vast dat de privésector in die gebieden woontorens neerpoot, zoals bij de Ninoofsepoort. Er zijn geen plannen voor een park nabij het Zuidstation, terwijl de buurt daar erg veel nood aan heeft.

Als we groene ruimten willen behouden en verder ontwikkelen, is het essentieel om ervoor te zorgen dat er grond in overheidshanden blijft. De privésector heeft er geen enkel belang bij om groene ruimten aan te leggen. Die brengen namelijk niets op.

De PTB-fractie staat niet achter een stillegging van de projecten op het terrein aan de Witte Vrouwenlaan. Daar moeten betaalbare woningen komen. In *Le Soir* is overigens onlangs een artikel verschenen waaruit blijkt dat de bouw van openbare woningen zich voornamelijk concentreert in twee gemeenten. Het is noodzakelijk om verspreid over het hele gewest woningen te bouwen, ook in de tweede stads-gordel.

Het terrein aan de Witte Vrouwenlaan is een ideale locatie voor de bouw van openbare woningen. Het is een veld aan de rand van het Zoniënwoud. Ecologisch waardevolle gebieden zoals de Mijlenmeers en de Keyenbempt daarentegen moeten, zoals reeds gezegd, streng worden beschermd.

De PTB-fractie stelt voor om een duidelijk onderscheid te maken tussen de gronden op basis van de sociale behoeften van het gewest. De fractie benadrukt dat er in de eerste plaats voor moet worden gezorgd dat de overheid eigenaar

cesser de vendre la ville à la logique de rentabilité financière. Sans cela, le secteur privé continuera à faire ce qu'il veut — et ce ne sera certainement pas dans le sens de la préservation du climat.

M. Mathias Vanden Borre remercie les auteurs de la proposition. Il souligne que la proximité de nature, d'eau et d'arbres en suffisance est essentielle pour la qualité de vie dans une ville. Les arbres offrent de l'ombre lors des chaudes journées d'été, et ils sont des alliés naturels dans la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. En été, il peut faire jusqu'à bien 10°C de plus en ville qu'à la campagne.

Alors que nous sommes de plus en plus confrontés à des périodes de sécheresse persistante, d'une part, et à des précipitations intenses, d'autre part, une gestion réfléchie et intelligente de l'eau est essentielle. L'autorité a une responsabilité importante à cet égard et doit tout faire pour limiter au maximum le risque d'inondation ou de sécheresse.

La N-VA souhaite continuer à offrir des opportunités de croissance en matière de logement, d'entrepreneuriat, de loisirs, etc., mais sans préjudice pour les rares espaces ouverts. Le parti mise sur une densification intelligente et de qualité, ainsi que sur l'activation des terrains sous-utilisés. La N-VA entend faire plus avec moins d'espace. Elle encourage l'utilisation multifonctionnelle de l'espace et le mélange des fonctions et des bâtiments lorsque c'est possible et souhaitable. Dans les grands projets d'habitation, une attention particulière est accordée aux équipements tels qu'écoles, crèches et espaces verts dans le cadre des conditions d'urbanisme.

La N-VA travaille par ailleurs à un registre régional des arbres afin d'obtenir une vue globale du nombre et de l'état des arbres à Bruxelles. Aujourd'hui, certaines communes gèrent leurs arbres selon leurs propres règles, sans assez tenir compte des dispositions régionales, notamment en matière d'espèce, de localisation ou d'entretien.

Dans le cadre de la politique de santé et de bien-être aussi, la N-VA accorde une plus grande attention à un cadre de vie sain et vert. Ainsi, les écoles et les établissements de soins de santé se voient doter d'un maximum de verdure. Lors de la conception de l'espace urbain et d'immeubles, on prévoit de l'espace pour la nature qui y a sa place. Le parti défend également la protection des zones de nature et de forêt à vocation verte, telles que Neerpede et la forêt de Soignes. Il souhaite par ailleurs les sauvegarder pour les générations futures.

Selon la N-VA, la réutilisation des friches industrielles est beaucoup plus intéressante que le défrichement de nouveaux terrains au détriment de la nature. C'est pourquoi elle mise davantage sur l'assainissement de sols pollués présentant un potentiel de redéveloppement.

blijft van al haar gronden. Het moet gedaan zijn met uitverkoop te houden in de stad met enkel oog voor financieel rendement. Anders zal de privésector zijn gang kunnen blijven gaan en die zal zich zeker niet bekommeren om de bescherming van het klimaat.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de indieners van het voorstel. Hij benadrukt dat de nabijheid van voldoende natuur, water en bomen van groot belang is voor de leefbaarheid van een stad. Bomen zorgen voor schaduw op warme zomerdagen en zijn natuurlijke bondgenoten in de strijd tegen het stedelijke hitte-eilandeffect. Op zomerse dagen kan het in een stad tot wel 10°C warmer zijn dan op het platteland.

Nu we steeds vaker te maken krijgen met periodes van aanhoudende droogte en intense regenval, is een doordacht en intelligent waterbeheer van essentieel belang. De overheid draagt daarin een belangrijke verantwoordelijkheid en moet alles doen om het risico op overstromingen of droogte zoveel mogelijk te beperken.

De N-VA-fractie wil groeikansen blijven bieden op vlak van wonen, ondernemerschap, recreatie enzovoort, zonder dat dat ten koste gaat van de schaarse open ruimte. De fractie zet in op kwalitatieve en slimme verdichting, en het activeren van terreinen die in onvoldoende mate worden benut. Zo doen we méér met minder ruimte. De N-VA-fractie stimuleert multifunctioneel ruimtegebruik en de verweving van functies en gebouwen waar dat wenselijk en mogelijk is. Bij grote woonprojecten wordt bijzondere aandacht besteed aan voorzieningen zoals scholen, crèches en groene ruimten, via stedenbouwkundige voorwaarden.

Daarnaast werkt de N-VA-fractie aan een gewestelijk bomenregister om een globaal beeld te krijgen van het aantal en de staat van de bomen in Brussel. Vandaag beheeren sommige gemeenten hun bomen volgens eigen regels, zonder voldoende rekening te houden met gewestelijke bepalingen over onder meer soort, locatie en onderhoud.

Ook vanuit het gezondheids- en welzijnsbeleid besteedt de N-VA-fractie meer aandacht aan een groene en gezonde leefomgeving. Zo worden scholen en zorginstellingen uitgerust met zoveel mogelijk groen. Bij het ontwerpen van stedelijke ruimte en gebouwen wordt voorzien in ruimte voor de natuur die er thuishoort. De fractie ijvert bovendien voor de bescherming van natuur- en bosgebieden met een groene bestemming, zoals Neerpede en het Zoniënwoud, en wil die veiligstellen voor de toekomstige generaties.

Het hergebruiken van brownfieldterreinen is volgens de N-VA-fractie veel interessanter dan nieuwe gronden aansnijden ten koste van de natuur. Er wordt daarom meer ingezet op de sanering van verontreinigde gronden met herontwikkelingspotentieel.

Pour alléger la pression immobilière et créer de l'espace pour les entrepreneurs, la N-VA préconise d'activer les zones non développées telles que Josaphat et Schaerbeek-Formation tout en tenant compte de la valeur naturelle de ces sites, car il n'est pas souhaitable de laisser se détériorer ces terrains par manque de décision.

Tout cela est tiré directement du programme électoral de la N-VA d'il y a un an. La qualité de vie et un environnement sain sont essentiels dans ce programme. La présente proposition s'inscrit en partie dans cette vision d'une ville agréable à vivre.

Deux sites sont expressément nommés: Josaphat et Schaerbeek-Formation, bien que ce dernier ne figure pas dans la proposition d'ordonnance. Des questions ont déjà été posées au sujet du site Josaphat sous la législature précédente. Aujourd'hui, de nouvelles questions se posent sur d'éventuelles obligations financières et indemnisations.

Il fait observer à titre général qu'on a besoin d'une solution durable à long terme, mais qu'une telle solution nécessite un gouvernement de plein exercice afin d'élaborer un plan solide et étayé. Pour les sites concernés, l'adoption d'un moratoire temporaire semble justifiée, dans l'attente d'une décision définitive et dûment motivée. Il s'agit clairement de zones présentant une valeur considérable sur le plan de la nature et de la biodiversité.

Le Donderberg, un espace vert de près de 3 hectares en plein cœur de Laeken et entouré d'habitations, est actuellement menacé par un projet de construction de la Ville de Bruxelles. Ce coin de nature borde le magnifique parc «Jardins du Fleuriste» et, une fois ouvert au public, il apporterait une extension appréciable à ce parc.

Chaque site de la présente proposition a son propre parcours, sa propre histoire et sa propre raison d'être protégé. Au minimum, une enquête approfondie s'impose ici.

Le groupe PS affirme que cette proposition crée une «incertitude juridique et un cadre d'investissement flou», mais n'est pas précisément le résultat de la politique menée ces dernières décennies? L'attractivité de la Région est en chute libre depuis des années: le nombre de permis d'urbanisme diminue, les logements et bureaux inoccupés se multiplient, et on note un manque criant de rénovation. De ce fait, les objectifs climatiques restent hors de portée. La construction de logements sociaux est à la traîne depuis plusieurs décennies, avec des projets remontant à 10, 20, parfois même 30 ans qui sont à peine réalisables et qui sont devenus impayables à force de s'accrocher à des méthodes d'un autre temps. Vu l'immobilisme politique de l'année écoulée, la présente ordonnance est en ce sens justifiable. L'orateur attend avec impatience l'avis du Conseil d'État et les amendements qui s'imposeront éventuellement.

L'absence d'un gouvernement de plein exercice ne doit pas

Om de woondruk te verlichten en ruimte te creëren voor ondernemers, pleit de N-VA-fractie voor het activeren van niet-ontwikkelde zones, zoals Josaphat en Schaerbeek-vorming. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de natuurwaarden van die sites. Het is immers niet wenselijk om die gronden door besluiteloosheid te laten verloederen.

Dat alles komt rechtstreeks uit het verkiezingsprogramma van de N-VA van een jaar geleden. Leefbaarheid en een gezond leefmilieu staan daarin centraal. Het huidige voorstel past in zekere mate binnen die visie van een leefbare stad.

Twee sites die expliciet worden genoemd, zijn Josaphat en Schaerbeek-vorming, hoewel die laatste geen deel uitmaakt van het voorstel van ordonnantie. Reeds tijdens de vorige zittingsperiode werden vragen gesteld over het braakland Josaphat. Vandaag rijzen opnieuw vragen over mogelijke financiële verplichtingen en schadevergoedingen.

Een algemene bedenking is dat er nood is aan een duurzame langetermijnoplossing. Voor een dergelijke oplossing is echter een volwaardige regering nodig om een degelijk en onderbouwd plan uit te werken. Voor de betrokken sites lijkt het invoeren van een tijdelijk moratorium verantwoord, in afwachting van een definitieve, goed onderbouwde beslissing. Het is duidelijk dat het gaat om gebieden met aanzienlijke natuur- en biodiversiteitswaarde.

De Donderberg, een groene zone van bijna 3 hectare in het hart van Laken, omsloten door woningen, wordt momenteel bedreigd door een bouwproject van de stad Brussel. Dit natuurgebied grenst aan het prachtige park 'Tuinen van de Bloemist' en zou, eenmaal opengesteld voor het publiek, een waardevolle uitbreiding van dat park betekenen.

Elke site in dit voorstel heeft zijn eigen verhaal, geschiedenis en reden van bescherming. Minstens een grondig onderzoek is hier op zijn plaats.

De PS-fractie stelt dat dit voorstel "juridische onzekerheid en een onduidelijk investeringskader" creëert. Maar is dat niet net wat het beleid van de voorbije decennia zelf heeft veroorzaakt? De aantrekkelijkheid van het gewest is al jaren in vrije val: het aantal bouwvergunningen daalt, de leegstand van woningen en kantoren stijgt en er is een schrijnend gebrek aan renovatie. Daardoor blijven de klimaatdoelstellingen buiten bereik. De bouw van sociale woningen sleept al decennia aan, met plannen van tien, twintig of soms zelfs dertig jaar oud die nauwelijks uitvoerbaar zijn en onbetaalbaar zijn geworden door het vasthouden aan verouderde methodes. Gezien de politieke stilstand van het afgelopen jaar is deze ordonnantie in die zin wél te verantwoorden. De spreker kijkt uit naar het advies van de Raad van State en de eventuele nood aan amendering.

Het ontbreken van een volwaardige regering mag er niet

avoir pour conséquence que l'équipe actuelle en affaires courantes continue allégrement comme avant. Il est clair que la Région a besoin d'une nouvelle vision, assortie d'un cadre d'investissement cohérent et de règles urbanistiques claires. C'est le seul moyen de sortir de cette impasse et d'améliorer la qualité de vie à Bruxelles.

M. Alain Deneef rappelle l'objet de la proposition d'ordonnance. Le groupe Les Engagés soutient cette initiative pour plusieurs raisons.

Les enjeux environnementaux sont criants. La Région est confrontée à une artificialisation croissante de ses sols, avec une bétonisation progressive au fil des décennies. Ce phénomène engendre des risques d'inondation et contribue à la formation d'îlots de chaleur urbains.

Nous observons une augmentation des vagues de chaleur et des précipitations extrêmes. Dans ce contexte, la préservation des îlots verts apparaît comme une mesure préventive et indispensable.

Les friches urbaines jouent un rôle crucial pour la biodiversité. Lorsqu'elles sont laissées en libre évolution, elles développent des écosystèmes riches et variés, abritant oiseaux, insectes pollinisateurs, petits mammifères et amphibiens. Ce sont des relais vitaux entre les zones naturelles, facilitant la circulation des espèces et le maintien de populations stables.

Préserver cette biodiversité, c'est renforcer la résilience des milieux urbains. Elle participe à la régulation naturelle des nuisibles, à la pollinisation, à l'amélioration de la qualité des sols et contribue au bien-être des habitants. Ces espaces de nature offrent aux citoyens des lieux de respiration, de calme et de contact avec le vivant, essentiels à leur santé mentale et physique.

Détruire ces milieux, c'est affaiblir notre patrimoine naturel et compromettre les services écosystémiques essentiels qu'ils rendent à la ville.

Par ailleurs, cette mesure représente des économies substantielles pour la Région, ce qui est pertinent dans le contexte d'austérité budgétaire. Le lancement de certains chantiers engagerait la Région dans plusieurs centaines de millions d'euros de dépenses. Celles-ci entrent en contradiction avec l'impératif d'épargne auquel la Région est confrontée.

Ce moratoire n'est pas paralysant: les interventions indispensables demeurent possibles, par exemple pour la construction de voies piétonnes ou cyclables. Le texte trouve donc un équilibre entre la préservation environnementale et les nécessités pratiques.

Pour toutes ces raisons, Les Engagés soutiendront cette

toe leiden dat de huidige ploeg in lopende zaken zomaar doorgaat zoals voorheen. Er is duidelijk nood aan een nieuwe visie voor het gewest, met een coherent investeringskader en duidelijke stedenbouwkundige regels. Enkel zo geraken we uit deze impasse, richting een leefbaar Brussel.

De heer Alain Deneef herinnert aan het doel van het voorstel van ordonnantie. De Les Engagés-fractie steunt dit initiatief om verschillende redenen.

Er staat veel op het spel voor het leefmilieu. De bodemverharding in het gewest neemt steeds grotere proporties aan door een betonwoede die de afgelopen decennia stelselmatig aan kracht won. Dat verschijnsel leidt tot overstromingsgevaar en draagt bij aan het ontstaan van stedelijke hitte-eilanden.

We krijgen steeds vaker te maken met hittegolven en extreme neerslag. In dat opzicht is de instandhouding van groene eilanden een essentiële preventieve maatregel.

Stedelijke braaklanden zijn van cruciaal belang voor de biodiversiteit. Door de natuur er haar gang te laten gaan, kunnen er zich rijke en gevarieerde ecosystemen ontwikkelen die een habitat bieden voor vogels, bestuivende insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Zij fungeren als vitale schakels tussen natuurgebieden, waardoor soorten zich gemakkelijker kunnen verplaatsen en populaties stabiel blijven.

Door de biodiversiteit te vrijwaren maken we de stad veerkrachtiger. Biodiversiteit helpt om ongedierte op een natuurlijke wijze in te perken en is bevorderlijk voor de bestuiving, een betere bodemkwaliteit en het welzijn van de bevolking. Natuurlijke ruimten bieden burgers een plek om op adem te komen, te verpozen en in contact te komen met al wat leeft. Zij zijn dus essentieel voor eenieders mentale en fysieke gezondheid.

De vernietiging van dergelijke omgevingen verzwakt ons natuurlijke erfgoed en brengt de essentiële ecosysteemdiensten die ze bieden aan de stad, in gevaar.

Bovendien levert deze maatregel aanzienlijke besparingen op voor het gewest, wat van pas komt nu we moeten bezuinigen. Om bepaalde projecten op te starten, zou het gewest honderden miljoen euro's moeten ophoesten. Dat staat haaks op de noodzaak om de broeksriem aan te halen.

Dit moratorium is niet verlamdend. Essentiële ingrepen, zoals de aanleg van voet- en fietspaden, blijven mogelijk. In de tekst is dus een evenwicht gevonden tussen milieubescherming en praktische behoeften.

Om al die redenen zal de Les Engagés-fractie dit voorstel

proposition d'ordonnance, qui répond aux défis budgétaires, environnementaux et d'aménagement du territoire auxquels la Région fait face.

Mme Martine Raets appelle à la prudence qui s'impose et attend avec impatience l'avis du Conseil d'État, surtout si cet avis analyse le texte sur le fond. Il reste à voir si le Conseil d'État se prononcera effectivement sur le fond du texte. Cela a son importance aux fins de la sécurité juridique, mais aussi pour éviter d'éventuelles indemnités. En effet, certains acteurs ont déjà élaboré des projets et préparé des investissements. Pour le reste, l'oratrice se rallie à ce qui a été dit précédemment.

M. Pascal Smet ne doute pas des intentions des principaux auteurs, en particulier Ecolo. En revanche, il émet des réserves quant aux intentions du groupe MR. La coalition qui se constitue ici pose question. Le souci de lutter contre les îlots de chaleur et de créer plus d'espaces verts dans la ville est évident et légitime. Mais dans le passé, cette préoccupation n'a pas toujours été abordée correctement à Bruxelles.

Les développements de la proposition contiennent plusieurs erreurs de raisonnement. La première est de limiter le débat à la Région de Bruxelles-Capitale sans l'élargir à la région métropolitaine. L'aménagement du territoire ne peut se limiter aux 162 km² de la Région. La suburbanisation est depuis des années un sujet de discussion majeur: la ville s'étend et gagne du terrain, ce qui est coûteux et néfaste pour la nature. La réponse passait par la densification des zones urbaines – non pas en bétonnant, mais en construisant de façon durable et intelligente. À présent, on agit comme si cet objectif n'était plus nécessaire. C'est une erreur.

Même les opposants à la construction en hauteur doivent reconnaître que nous devons protéger judicieusement l'espace vert et ouvert. En effet, construire en hauteur permet de réduire l'empreinte écologique. Une autre erreur de raisonnement consiste à prétendre que la nature est virtuellement morte à Bruxelles. Les auteurs ont évoqué à plusieurs reprises la dégradation des espaces naturels, mais il s'avère qu'à chaque fois, la nature se rétablit rapidement dès que les conditions le permettent. Il s'agit de répartir harmonieusement la nature dans la ville.

Une autre erreur de raisonnement – commise par Les Engagés et la N-VA – est de croire que construction et conservation de la nature s'excluent mutuellement. Or, les deux sont parfaitement compatibles. Sur le site Josaphat, il est possible de construire de manière écologique. Tout projet de construction n'implique pas nécessairement une minéralisation de la totalité du terrain. Les plans modifiés du site prévoient la conservation de la biodiversité. Ceux qui s'y opposent les ont-ils vraiment bien examinés? On y trouve beaucoup de nature ainsi qu'une zone naturelle protégée. Pourtant, le débat est manichéen.

van ordonnantie steunen, aangezien het een antwoord biedt op de uitdagingen op het vlak van begroting, milieu en ruimtelijke ordening waarmee het gewest te maken krijgt.

Mevrouw Martine Raets roept op tot de nodige voorzichtigheid en kijkt uit naar het advies van de Raad van State, vooral als dat advies de tekst ten gronde analyseert. Het blijft afwachten of de Raad van State zich effectief inhoudelijk over de tekst zal uitspreken. Dat is van belang met het oog op rechtszekerheid, maar ook om mogelijke schadeclaims te vermijden. Bepaalde actoren hebben immers al plannen gemaakt en investeringen voorbereid. Voor het overige sluit de spreekster zich aan bij wat eerder werd gezegd.

De heer Pascal Smet twijfelt niet aan de intenties van de hoofdindieners, in het bijzonder Ecolo. Wel uit hij bedenkingen bij de intenties van de MR-fractie. De coalitie die hier wordt gevormd, roept vragen op. De bezorgdheid om hitte-eilanden te bestrijden en meer groen in de stad te creëren is vanzelfsprekend en legitiem. In het verleden is dat in Brussel echter niet altijd op de juiste manier aangepakt.

In de toelichting bij het voorstel zitten verschillende denkfouten. De eerste fout is dat het debat beperkt blijft tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en niet wordt opengetrokken naar de bredere metropolitane regio. Ruimtelijke planning kan zich niet beperken tot de 162 km² van het gewest. Suburbanisatie is jarenlang een belangrijk gespreksonderwerp geweest: de stad breidt uit, neemt ruimte in, wat duur is en nefast voor de natuur. Verdichting in stedelijke gebieden was daar het antwoord op – niet door te betonneren, maar door slim en duurzaam te bouwen. Nu lijkt het alsof die doelstelling niet meer nodig is. Dat is een vergissing.

Ook wie tegen hoogbouw is, moet erkennen dat we het open en groene ruimtegebruik verstandig moeten beschermen. Hoogbouw is namelijk een manier om een kleinere voetafdruk te realiseren. Een andere denkfout is beweren dat de natuur in Brussel zo goed als dood is. De indieners verwezen herhaaldelijk naar de aantasting van natuurgebieden, maar telkens blijkt dat de natuur zich snel herstelt, zodra de omstandigheden het toelaten. Het gaat erom natuur evenwichtig over de stad te spreiden.

Een bijkomende denkfout – gemaakt door Les Engagés en de N-VA – is de overtuiging dat bouwen en natuurbehoud elkaar uitsluiten. Beide zijn wel degelijk mogelijk. Op het braakland Josaphat kan men op een ecologische manier bouwen. Niet elk bouwproject betekent meteen een verharding van het hele terrein. De aangepaste plannen voorzien in behoud van biodiversiteit. Heeft iedereen die tegen de aangepaste plannen voor het braakland Josaphat is, die plannen wel goed bekeken? Er is daar veel natuur én een beschermd natuurgebied. Toch voeren we hier een zwart-witdebat.

Il a été fait référence à Tour & Taxis, où il n'y aurait soi-disant pas de logements sociaux prévus. C'est faux, il y a bien un potentiel de 20 % de logements sociaux, mais qui ne voient pas le jour parce que la Région n'a pas les moyens de les acquérir. La question est donc: où est l'acquéreur?

Autre erreur: ce n'est pas parce qu'une zone est désignée zone naturelle qu'elle ne peut constituer un îlot de chaleur. Le site Josaphat est même l'un des plus grands îlots de chaleur de la Région. La nature est importante, mais elle n'est pas une garantie d'adaptation au changement climatique. Il est frappant de constater que presque tous les projets que l'on souhaite à présent bloquer concernent des logements sociaux ou abordables dans des zones vertes. Est-ce un hasard? Les intentions du MR sont-elles crédibles?

On parle ici de projets qui ont été adaptés afin d'assurer un équilibre entre nature et habitat. Les partis qui soutiennent aujourd'hui la proposition sont en général les premiers à insister sur la discipline budgétaire. La Région a investi des millions pour acquérir ces terrains en vue de projets de logement, via différents opérateurs. Dans certains cas, il y a également des contrats avec des promoteurs privés. Une dénonciation unilatérale de ces contrats donnera lieu à des indemnités. Ne pas construire, c'est aussi réduire les recettes. Quel est le coût réel de cette proposition? Tout en reconnaissant la valeur de la conservation, cette valeur est difficile à exprimer en euros. Pourquoi n'y a-t-il pas de note financière?

Ne soyons pas naïfs ou hypocrites: il ne s'agit pas d'une mesure temporaire. Car si un Plan régional de développement (PRD) est approuvé, le présent moratoire deviendra vraisemblablement permanent. La méthode choisie pose donc de sérieuses questions.

Enfin, la Région est confrontée à une sérieuse pénurie de logements. Rayer des zones réduit d'autant les possibilités de construire des logements. Certains sont contre la construction en hauteur, et dans la pratique, souvent contre la construction tout court. Un moratoire absolu – qui nous est vendu comme temporaire aujourd'hui – est une mauvaise idée. Certaines de ces zones font déjà l'objet de projets concrets, d'autres sont à un stade avancé. Les permis d'urbanisme peuvent être introduits, et un équilibre a été trouvé entre habitat et nature. Il est plus judicieux d'analyser projet par projet. Une approche binaire n'est pas la bonne. Ce qu'il faut, c'est une réflexion basée sur des projets, avec de nouvelles conceptions architecturales et des idées fraîches en matière de développement urbain. Son parti votera donc contre la proposition en séance plénière.

M. Jonathan de Patoul souligne que les enjeux liés à la préservation de la biodiversité, à la création d'îlots de fraîcheur et à la réflexion sur une ville durable et vivable sont plus que jamais cruciaux, notamment face au dérèglement climatique et à l'érosion de la biodiversité. Ces enjeux appellent à une approche cohérente, fondée sur une série de

Er werd verwezen naar Thurn & Taxis, waar gezegd geen sociale woningen zijn gepland. Dat is fout. Er is een potentieel voor 20% sociale woningen, maar dat gebeurt niet omdat het gewest niet de middelen heeft om die woningen effectief aan te kopen. De vraag is dus: waar is de koper?

Een andere misvatting: het is niet omdat een gebied als natuurgebied bestempeld is, dat er geen sprake kan zijn van een hitte-eiland. Het braakland Josaphat is zelfs een van de grootste hitte-eilanden van het gewest. Natuur is belangrijk, maar geen garantie op klimaatadaptatie. Het is opvallend dat de projecten die men nu wil tegenhouden, bijna allemaal betrekking hebben op sociale of betaalbare woningen in groene zones. Is dat toeval? Zijn de intenties van de MR-fractie geloofwaardig?

We spreken hier over plannen die aangepast zijn met het oog op een evenwicht tussen natuur en bewoning. De partijen die het voorstel vandaag steunen, zijn doorgaans de eerste om te hameren op budgettaire discipline. Het gewest heeft gronden aangekocht om er woningprojecten te realiseren via verschillende actoren. Miljoenen zijn daarin geïnvesteerd. In sommige gevallen zijn er ook contracten met private ontwikkelaars. Die contracten eenzijdig opzeggen leidt tot schadevergoedingen. Niet bouwen betekent ook minder inkomsten. Wat kost dit voorstel eigenlijk? Zelfs al erkent men dat natuurbehoud waarde heeft, die waarde is moeilijk in euro's te vatten. Waarom ontbreekt hier een financiële nota?

We moeten elkaar geen Liesbeth noemen. Dit is geen tijdelijke maatregel. Wanneer later een GewOP (Gewestelijk Ontwikkelingsplan) wordt goedgekeurd, zal dit moratorium immers waarschijnlijk permanent worden. De gekozen methode roept dan ook ernstige vragen op.

Tot slot kampt het gewest met een ernstig woningtekort. Door zones te schrappen verkleint men de kans om woningen te bouwen. Sommigen zijn tegen hoogbouw, en in de praktijk vaak ook tegen bouwen tout court. Een absoluut moratorium dat vandaag als tijdelijk wordt verkocht, is geen goed idee. Voor een aantal van deze gebieden bestaan al concrete plannen. Sommige daarvan zijn in een vergevorderd stadium. Bouwvergunningen kunnen ingediend worden en er is een evenwicht gevonden tussen wonen en natuur. Het is verstandiger om project per project te analyseren. Een zwart-witbenadering is fout. Wat nodig is, is een projectmatige afweging met nieuwe architecturale inzichten en frisse ideeën over stadsontwikkeling. In de plenaire vergadering zal zijn fractie dan ook tegen dit voorstel stemmen.

De heer Jonathan de Patoul benadrukt dat we meer dan ooit voor de cruciale uitdaging staan om de biodiversiteit te behouden, koele zones te creëren en na te denken over manieren om de stad duurzaam te maken en leefbaar te houden, vooral nu we volop te maken krijgen met de gevol-

mesures concrètes et une vision globale à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans ce cadre, la question des friches et des terrains encore disponibles à Bruxelles doit naturellement être intégrée au débat. Il s'agit de trouver un équilibre entre les différents besoins d'une ville – parfois contradictoires – et les tensions que cela peut générer.

Il faut également veiller à un équilibre territorial entre les quartiers et les communes bruxelloises, car chaque site a ses spécificités. Le site des Dames Blanches, par exemple, situé en bordure de la forêt de Soignes, fait aujourd'hui l'objet d'un projet cohérent et de qualité. Ce projet propose de remplacer un champ de maïs traité aux pesticides par un aménagement raisonnable comprenant des logements, tout en intégrant des dimensions de biodiversité et d'agriculture urbaine. Ce projet bénéficie d'ailleurs du soutien du bourgmestre Benoît Cerexhe et de sa liste du Bourgmestre MR-LE.

On peut affirmer que l'ensemble des acteurs concernés par ces réflexions – associations, comités de quartier, organisations de protection de la nature, opérateurs immobiliers – sont demandeurs de règles claires et stables. Dans ce contexte, un moratoire à durée indéterminée répond-il réellement à cette attente légitime?

M. Jonathan de Patoul remercie les auteurs d'avoir inscrit ce débat à l'agenda. Il estime qu'il doit également se poursuivre dans d'autres instances, plus restreintes, à court terme.

Pour traiter correctement ce débat et permettre un vote en pleine connaissance de cause, certaines questions restent à éclaircir.

Dans un débat précédent – celui de la LEZ (zone de basses émissions) – DéFI avait demandé un délai de quelques semaines afin de poser le débat sereinement et d'entendre divers acteurs. Cette demande avait été refusée, au motif que cela aurait retardé un calendrier établi de longue date. Cela a conduit à une situation confuse, avec des conséquences graves pour la qualité de l'air à Bruxelles. Une telle désorganisation est inacceptable pour une cause aussi importante que l'environnement.

Des incertitudes juridiques subsistent, notamment en ce qui concerne le droit de propriété, l'absence de perspective claire quant à la fin de la suspension, le risque élevé de recours devant la Cour constitutionnelle, ainsi que de potentielles demandes d'indemnisation.

gen van de klimaatverstoring en de biodiversiteit afbrokkelt. Die uitdagingen vergen een coherente aanpak, gebaseerd op een reeks concrete maatregelen en een globale visie voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het debat daarover moeten we uiteraard ook aandacht hebben voor de (braakliggende) gronden die nog beschikbaar zijn in Brussel. We moeten een evenwicht zien te vinden tussen de verschillende behoeften van een stad. Die zijn soms met elkaar in strijd en dat kan spanningen veroorzaken.

We moeten ook zorgen voor een territoriaal evenwicht tussen de Brusselse wijken en gemeenten. Elk beoogd stuk braakgrond heeft namelijk zijn eigen bijzondere kenmerken. Voor het terrein aan de Witte Vrouwenlaan bijvoorbeeld, aan de rand van het Zoniënwoud, ligt vandaag een coherent en kwalitatief hoogstaand project op tafel. Het stelt voor om een met pesticiden behandeld maïsveld op een zinvolle manier te herbestemmen door er onder meer woningen te bouwen. Daarnaast is er ook plaats voor biodiversiteit en stadslandbouw. Het project kan overigens rekenen op de steun van burgemeester Benoît Cerexhe en diens lijst van de burgemeester (MR-LE).

We stellen vast dat alle spelers die bij dit debat betrokken zijn (verenigingen, buurtcomités, natuurbeschermingsorganisaties en projectontwikkelaars) vragende partij zijn voor duidelijke en stabiele regels. Is een moratorium van onbepaalde duur dan echt het gepaste antwoord op die te rechte verzuchting?

De heer Jonathan de Patoul bedankt de indieners die dit debat op de agenda hebben geplaatst. Op korte termijn zouden er volgens hem ook besprekingen moeten plaatsvinden in andere, beperktere kringen.

Om het debat te kunnen voeren zoals het hoort en met kennis van zaken te kunnen stemmen, moeten nog enkele zaken worden verduidelijkt.

In een vorig debat (dat over de lage-emissiezone) had de DéFI-fractie enkele weken uitstel gevraagd om het debat rustig te laten verlopen en verschillende instanties aan het woord te laten. Dat verzoek werd afgewezen, omdat men daardoor achter zou raken op het reeds lang vastgestelde tijdschema. Dat heeft geleid tot een verwarrende situatie, met ernstige gevolgen voor de luchtkwaliteit in Brussel. Een dergelijke wanorde is onaantvaardbaar voor een zo belangrijke kwestie als het leefmilieu.

Er is nog heel wat rechtsonzekerheid, vooral met betrekking tot het eigendomsrecht. Bovendien is het niet duidelijk wanneer de opschorting precies afloopt, is de kans groot dat beroepen zullen worden ingesteld bij het Grondwettelijk Hof en zullen mogelijk ook schadevergoedingen worden geëist.

Des clarifications sont aussi nécessaires sur le plan financier: des millions d'euros vont-ils être «jetés à la poubelle»? Faudra-t-il verser des indemnités? Faut-il s'attendre à des pertes dans le bilan de la SAU concernant Josaphat? Qu'en est-il de citydev.brussels? Quelles pertes pour les recettes communales?

Pour toutes ces raisons, DéFI demande: l'avis de la section législative du Conseil d'État, compte tenu des enjeux publics et privés; l'audition des agences régionales et des associations concernées (SAU, citydev.brussels, SLRB, associations environnementales), afin d'évaluer les conséquences juridiques et financières du moratoire; la liste des projets qui ne seront pas réalisés ou qui seront fortement retardés (logements, équipements publics, etc.).

En conclusion, le député estime qu'il faut prendre le temps d'examiner sérieusement cette proposition d'ordonnance.

Réponses

M. John Pitseys remercie les intervenants pour leurs questions, parfois vives. Il tient à préciser que l'initiative judiciaire de We Are Nature.Brussels n'est pas celle d'Ecolo. Le parti ne mène pas d'action contre la Région. Il ne s'agit pas de démontrer que l'action de celle-ci est illégale. Le texte proposé n'annule rien, ne bloque rien et n'empêche en rien les rénovations ni les travaux sur des bâtiments existants. Ce n'est pas un texte rigide, bien au contraire: il incite les responsables politiques à agir.

Il serait souhaitable de travailler sur une modification du PRAS, mais force est de constater que nous ne disposons pas, à ce jour, d'un PRAS révisé. Un coup d'aiguille est nécessaire pour relancer ce chantier de manière sérieuse.

Pourquoi exclure le foncier privé? Parce que le texte est pragmatique: il se concentre sur les leviers sur lesquels nous avons réellement prise, c'est-à-dire les terrains publics. Il vise à évaluer et à limiter les risques juridiques. Le groupe PS a exprimé des inquiétudes à ce sujet, et celles-ci auraient été encore plus importantes si le texte avait inclus les détenteurs de terrains privés. Étendre le texte à l'ensemble des terrains privés aurait accru ces préoccupations. Le groupe PS se serait d'ailleurs opposé au texte même si celui-ci s'était limité aux friches privées. Et même lorsqu'il s'agit de terrains publics, les projets se font avec des opérateurs privés. C'est pourquoi l'orateur a évoqué un jeu de Monopoly. La véritable raison des oppositions, c'est qu'un certain nombre d'affaires privées sont actuellement en cours.

Ook financieel moeten bepaalde zaken worden uitgeklaard. Gaan er miljoenen euro's zomaar worden weggegooid? Zullen er schadevergoedingen verschuldigd zijn? Dreigt de MSI verliezen te moeten slikken door wat er zou gebeuren met het braakland Josaphat? Hoe zit het met citydev.brussels? Hoeveel bedragen de gederfde inkomsten voor de gemeenten?

Om al die redenen vraagt de DéFI-fractie om een advies in te winnen bij de afdeling Wetgeving van de Raad van State, gezien de publieke en private belangen die op het spel staan. Daarnaast vraagt ze om een hoorzitting te houden met de betrokken gewestelijke agentschappen en verenigingen (de MSI, citydev.brussels, de BGHM en milieuverenigingen) om de juridische en financiële gevolgen van het moratorium in te schatten. Tot slot vraagt ze ook om een lijst te krijgen van de projecten (voor de bouw van woningen, openbare voorzieningen, ...) die niet zullen worden uitgevoerd of ernstige vertraging zullen oplopen.

Afrondend stelt het parlementslid dat de nodige tijd moet worden uitgetrokken om dit voorstel van ordonnantie grondig onder de loep te nemen.

Antwoorden

De heer John Pitseys bedankt de sprekers voor de bijwijlen pittige vragen. Hij wil verduidelijken dat Ecolo niets te maken heeft met de rechtszaak van We Are Nature.Brussels. De partij wil het niet opnemen tegen het gewest. Het is niet haar bedoeling om aan te tonen dat het gewest zich schuldig maakt aan onwettige praktijken. De voorgestelde tekst vernietigt niets, blokkeert niets en verhindert op geen enkele manier dat er renovaties of werken aan bestaande gebouwen worden uitgevoerd. Het is geen strakke tekst. Integendeel, hij spoort de beleidsverantwoordelijken aan om de handen uit de mouwen te steken.

Het is wenselijk om het GBP te wijzigen, maar op dit eigenste moment beschikken we nog steeds niet over een aangepast GBP. We hebben een stimulans nodig om een ernstige doorstart te maken met dat project.

Vanuit pragmatische overwegingen laat de tekst private gronden buiten beschouwing. De focus ligt op de hefbomen waarover we daadwerkelijk controle hebben, meer bepaald de gronden die eigendom zijn van de overheid. Het voorstel beoogt de juridische risico's in te schatten en te beperken. De PS-fractie maakt zich zorgen over die risico's, maar zou zich nog meer zorgen hebben gemaakt indien de tekst ook betrekking had op private grondeigenaars. Had den we ook alle privégronden in het vizier genomen, dan zou die ongerustheid nog groter geweest zijn. De PS-fractie zou zich overigens ook verzetten tegen de tekst, indien die enkel over braakliggende privégronden ging. Zelfs bij projecten op gronden die toebehoren aan de overheid, zijn privéspelers betrokken. Daarom maakte de spreker een allusie op Monopoly. De werkelijke reden voor de tegenkanting

Bien entendu, le Parlement peut légiférer. Pourtant, certains partis du centre ont déclaré par le passé qu'un bon projet peut parfois s'imposer aux habitants, même contre leur avis. Dans ce contexte, d'où tire-t-on la légitimité de donner des leçons sur la démocratie urbaine? Une commission délibérative entière a été consacrée à cette question lors de la précédente législature. Aujourd'hui, on nous dit que le dossier n'est pas assez instruit. Si tel est le cas, pourquoi inviter le directeur de citydev.brussels et poursuivre les pratiques qui perdurent depuis 30 ans?

Lors du vote sur le texte de la LEZ (zone de basses émissions), des auditions n'ont pas non plus été organisées, et la demande d'avis au Conseil d'État a été refusée. Quand un avis a finalement été sollicité, il n'en a pas été tenu compte. Dans ces conditions, il est difficile d'accepter des leçons sur la conformité juridique. Il est probable que le Conseil d'État, s'il accepte la procédure en urgence, se prononcera sur le fond. Pour M. John Pitseys, la demande d'un second avis, si elle devait être formulée, relèverait d'une manœuvre dilatoire.

Le député rappelle avoir voté une modification du CoBAT pour permettre la revitalisation du palais du Midi.

Pourquoi ne pas envisager pour le PRAS un moratoire?

Concernant les risques juridiques, ils se limitent essentiellement à la friche Josaphat, où un marché public a été conclu avec le consortium Eiffage-Axa. D'autres risques ne peuvent être totalement exclus. La Société d'aménagement urbain (SAU) est une entité régionale sous forme de société anonyme. La Région y nomme des commissaires et des administrateurs. Des tiers pourraient estimer que la Région consent aux actions de la SAU, bien qu'il s'agisse de personnalités juridiques distinctes. Les avocats auront probablement des opinions divergentes sur ce point.

Il n'est pas exclu qu'un moratoire entraîne un surcoût pour la SAU. Mais si elle a agi prudemment, elle aura prévu dans le cahier des charges les incertitudes politiques entourant ce marché. Le consortium pourrait demander une indemnisation pour cause de positions politiques contradictoires: l'acceptation du marché suivie de son blocage. Toutefois, un juge n'accordera pas d'indemnisation sur une base autre. En l'absence des documents du marché, les raisonnements restent hypothétiques. Selon M. John Pitseys, les montants d'éventuels dédommagements resteraient limités, puisqu'il ne s'agit que d'une suspension temporaire, et non d'un abandon. Aucun chantier n'a commencé, il n'y a donc pas d'indemnisation à verser à des entrepreneurs.

is dat er momenteel enkele privé zaken lopen.

Natuurlijk kan het parlement wetgeving uitvaardigen. Sommige centrumpartijen hebben in het verleden echter verklaard dat het in bepaalde gevallen mogelijk moet zijn om een goed project op te leggen aan de bewoners, zelfs als het tegen hun wil ingaat. Waar halen zij dan het lef vandaan om op een belerende toon te spreken over stedelijke democratie? Tijdens de vorige zittingsperiode werd daaraan een volwaardige overlegcommissie gewijd. Vandaag krijgen we te horen dat we ons voorstel onvoldoende hebben onderzocht. Waarom zouden we dan de directeur van citydev.brussels moeten uitnodigen? Gewoon om verder te doen zoals de voorbije dertig jaar?

Bij de stemming over de tekst van de LEZ (lage-emissiezone) werden er ook geen hoorzittingen gehouden en werd het verzoek om een advies te vragen aan de Raad van State afgewezen. Toen er dan toch een advies werd ingewonnen, werd er geen rekening mee gehouden. In dergelijke omstandigheden is het moeilijk om lessen over juridische conformiteit te aanvaarden. Indien de Raad van State instemt met een spoedeisende behandeling, zal hij zich waarschijnlijk uitspreken over de grond van de zaak. De heer John Pitseys is van mening dat een eventuele tweede adviesaanvraag zou neerkomen op een verdragingsmanoeuvre.

Het parlamentslid herinnert eraan dat hij voor een wijziging van het BWRO heeft gestemd om het Zuidpaleis nieuw leven in te blazen.

Waarom zouden we dan niet kunnen overwegen om in het kader van het GBP een moratorium in te stellen?

De juridische risico's blijven hoofdzakelijk beperkt tot het braakland Josaphat, waarvoor een overheidsopdracht werd gesloten met het consortium Eiffage-Axa. Andere risico's vallen nooit volledig uit te sluiten. De MSI (Maatschappij voor Stedelijke Inrichting) is een gewestelijke instantie met de rechtsvorm van een naamloze vennootschap. Het gewest benoemt er de commissarissen en bestuurders van. Buitenstaanders zouden kunnen denken dat het gewest instemt met alles wat de MSI doet, hoewel het gaat om aparte rechtspersonen. Advocaten zullen daarover wellicht uiteenlopende standpunten hebben.

Het is niet uitgesloten dat de MSI door het moratorium extra kosten zal moeten slikken. Indien zij haar voorzorgen heeft genomen, dan zal zij in haar bestek evenwel rekening hebben gehouden met de politieke onzekerheid die met de opdracht gepaard gaat. Het consortium zou een schadevergoeding kunnen eisen wegens tegenstrijdige politieke beslissingen: een opdracht die eerst goedgekeurd en later geblokkeerd wordt. Een rechter zal echter geen schadevergoeding toekennen op basis van een andere reden. Aangezien we niet beschikken over de opdrachtdocumenten, kunnen we enkel uitgaan van veronderstellingen. Volgens de heer John Pitseys zouden de bedragen van eventuele schadevergoedingen binnen de perken blijven, aangezien

Aucune dépense d'étude n'a été portée à sa connaissance. Le promoteur ne détient pas de droits réels sur le terrain, ce qui limite ses possibilités d'action. Enfin, bien que la SAU ait attribué le marché, elle ne l'a pas encore notifié au lauréat, précisément pour se prémunir des risques liés à une remise en cause du projet. Les risques sont donc limités.

Enfin, le texte est déposé tel quel sans prévoir un moratoire illimité dans le temps. D'ici la prochaine réunion de commission, il reste possible de rediscuter cet aspect.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven salue les réponses complètes données par John Pitseys. Des doutes ont été soulevés par Pascal Smet quant à la sincérité du groupe MR. Pascal Smet était secrétaire d'État à l'époque où l'orateur était membre de la commission. Or, ce dernier est souvent intervenu sur la friche Josaphat, sur le Meylemeersch, ainsi que sur le marais Wiels. Le groupe MR intervient régulièrement sur ces sujets, ce qui est en cohérence avec le programme du parti. Il n'y a aucun mystère quant à la ligne du groupe MR.

Pourquoi le PRAS n'a-t-il pas abouti lors de la précédente législature? Qu'en est-il d'autres outils urbanistiques? Rien n'a été mis en œuvre à ce moment-là, et aujourd'hui, certains en tirent des conclusions. S'étonner de cette ligne de conduite relève de la mauvaise foi.

L'intervenant a plaidé pour un statut de parc naturel régional à Neerpede. Par ailleurs, dans d'autres fonctions, il a créé deux réserves naturelles. Il n'a donc pas de leçons à recevoir.

IV. Auditions (réunion du lundi 14 juillet 2025)

IV.1. Exposé de perspective.brussels

L'exposé s'appuyait sur une [présentation](#).

M. Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels, remercie pour l'invitation et pour l'opportunité d'ouvrir un débat approfondi sur cette proposition d'ordonnance. Il souligne que ce texte comporte de nombreux éléments stratégiques importants, notamment en ce qui concerne le développement territorial de la Région. Selon lui, cette discussion constitue une bonne occasion de prendre un certain recul par rapport au projet et de le

het slechts om een tijdelijke opschorting gaat, en niet om een stopzetting. Er zijn nog geen bouwprojecten opgestart. Er zijn dus geen schadevergoedingen verschuldigd aan aannemers. Hij is niet op de hoogte van eventuele uitgaven voor studies. Projectontwikkelaars hebben geen zakelijke rechten op de gronden in kwestie, waardoor ze niet veel stappen kunnen ondernemen. Tot slot heeft de MSI de opdracht reeds toegewezen, maar zij heeft die beslissing nog niet ter kennis gebracht aan de laureaant, net om zichzelf in te dekken tegen de risico's bij een herroeping van het project. De risico's vallen dus al bij al mee.

Tot slot voorziet de ingediende tekst in zijn huidige vorm niet in een moratorium van onbeperkte duur. Tijdens de volgende commissievergadering kan daarover nog worden gesproken.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven is tevreden met het uitgebreide antwoord van de heer John Pitseys. Pascal Smet vraagt zich af of de MR-fractie oprecht is. Pascal Smet was staatssecretaris toen de spreker lid was van de commissie, waar hij het braakland Josaphat, de Mijlenmeers en het Moeras van Wiels vaak ter sprake heeft gebracht. De MR-fractie spreekt zich daar regelmatig over uit, wat in de lijn ligt van het partijprogramma. De standpunten van de MR-fractie zijn niet in nevelen gehuld.

Waarom werd de aanpassing van het GBP tijdens de vorige zittingsperiode niet voltooid? Hoe zit het met de andere stedenbouwkundige instrumenten? Er werd toen niets gedaan en vandaag trekken sommigen daar hun conclusies uit. Het getuigt van slechte wil om daar dan verbaasd over te zijn.

De spreker heeft ervoor gepleit om Neerpede het statuut van gewestelijk natuurpark toe te kennen. Toen hij nog een ander ambt bekleedde, heeft hij overigens twee natuurreervaten erkend. Niemand moet hem dus de les lezen.

IV. Hoorzittingen (vergadering van maandag 14 juli 2025)

IV.1. Uiteenzetting van perspective.brussels

De uiteenzetting steunde op een [presentatie](#) (enkel beschikbaar in het Frans).

De heer Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels, spreekt zijn dank uit voor de uitnodiging en de kans om een grondig debat te voeren over dit voorstel van ordonnantie. Hij benadrukt dat deze tekst tal van belangrijke strategische elementen bevat, die in het bijzonder verband houden met de territoriale ontwikkeling van het gewest. Volgens hem biedt dit debat een goede gelegenheid om met enige afstand naar het voorstel te kijken

mettre en perspective au regard des enjeux auxquels la Région est confrontée.

Il indique qu'il commencera par présenter les grandes tendances de l'ordonnance. Il abordera ensuite les différentes friches concernées par celle-ci, avec un focus particulier sur le site de Josaphat, pour plusieurs raisons qu'il détaillera au cours de sa présentation. Enfin, il partagera son point de vue sur la modification du PRAS mentionnée dans l'ordonnance.

M. Antoine de Borman explique pourquoi il est pertinent de partir de l'analyse de la population. Les villes existent avant tout pour rassembler, sur un territoire restreint, des habitants et des activités économiques. Cela fait des millénaires que les sociétés humaines créent des villes dans cette optique. Dès lors, analyser l'évolution de la population en lien avec l'évolution urbaine constitue un critère essentiel.

Les données présentées montrent une croissance significative de la population ces dernières années, liée à plusieurs facteurs. Le solde naturel, correspondant à la différence entre les naissances et les décès, est présenté en jaune. Le solde migratoire interne – la différence entre les personnes entrant et quittant la Région – apparaît en mauve et reste négatif sur toute la période. En revanche, le solde migratoire international est fortement positif sur l'ensemble de la période, avec des pics en 2022, notamment en lien avec l'accueil de personnes originaires d'Ukraine. Cette dynamique explique que la croissance de la population bruxelloise soit principalement alimentée par la migration internationale, un élément important à garder à l'esprit pour la suite de l'analyse.

Il présente ensuite les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan, utilisées pour estimer l'évolution future des besoins en logement. Ces projections montrent que, si la croissance de la population reste significative sur la période passée, elle devrait fortement ralentir à l'avenir. Cette hypothèse repose principalement sur une diminution anticipée du solde migratoire international.

M. Antoine de Borman souligne toutefois que ces projections ne se vérifient pas nécessairement dans les faits. En 2024, alors que le Bureau du Plan prévoyait une diminution de plus de 2.000 habitants, la population a en réalité augmenté d'environ 6 000 personnes. En 2023, une croissance légèrement supérieure à 2.000 habitants était anticipée, alors que l'augmentation réelle a dépassé les 8.000 personnes. Ces écarts montrent que les projections reposent sur des hypothèses qui peuvent s'écarter sensiblement de la réalité.

Sans remettre en cause la qualité du travail du Bureau fédéral du Plan ni celui de ses collègues au sein de

en het in de bredere context te plaatsen van de uitdagingen waarmee het gewest te maken krijgt.

Hij zal eerst de grote lijnen van de ordonnantie toelichten. Vervolgens zal hij het hebben over de verschillende braakliggende terreinen waarop de ordonnantie betrekking heeft, met bijzondere aandacht voor het Josaphatterrein, om een aantal redenen die hij tijdens zijn uiteenzetting zal toelichten. Ten slotte zal hij zijn standpunt geven over de wijziging van het GBP waarnaar in de ordonnantie wordt verwezen.

De heer Antoine de Borman legt uit waarom het zinvol is om te vertrekken van een demografische analyse. Steden dienen er in de eerste plaats toe om op een beperkt grondgebied inwoners en economische activiteiten samen te brengen. Al duizenden jaren lang bouwen menselijke samenlevingen steden om die reden. Het is dan ook essentieel om te onderzoeken hoe de demografische evolutie zich verhoudt tot de stedelijke evolutie.

Uit de voorgestelde gegevens blijkt dat de bevolking in de voorbije jaren sterk is aangegroeid. Dat valt te verklaren door verschillende factoren. Het natuurlijke saldo, dat overeenstemt met het verschil tussen geboorten en overlijdens, wordt in het geel weergegeven. Het interne migratiesaldo, d.i. het verschil tussen het aantal mensen dat in het gewest komt wonen en het aantal mensen dat het gewest verlaat, wordt weergegeven in het paars en is gedurende de hele periode negatief. Het internationale migratiesaldo is daarentegen sterk positief gedurende de hele periode, met pieken in 2022, die vooral het gevolg zijn van de komst van Oekraïners. Die dynamiek toont aan dat de groei van de Brusselse bevolking voornamelijk toe te schrijven is aan internationale migratie. Dat element moeten we in gedachten houden bij de verdere analyse.

Vervolgens stelt hij de bevolkingsprognoses van het Federaal Planbureau voor, die worden gebruikt om de toekomstige evolutie van de woningbehoefte in te schatten. Die prognoses maken duidelijk dat de bevolkingsgroei in de voorbije periode nog steeds aanzienlijk was, maar naar verwachting sterk zal vertragen in de toekomst. Die veronderstelling is voornamelijk gebaseerd op een verwachte daling van het internationale migratiesaldo.

De heer Antoine de Borman benadrukt echter dat de prognoses niet altijd blijken te kloppen. In 2024 voorspelde het Planbureau dat het aantal inwoners zou dalen met meer dan 2.000, maar in werkelijkheid nam het toe met ongeveer 6.000. In 2023 werd een stijging van het aantal inwoners met iets meer dan 2.000 verwacht, terwijl de werkelijke toename neerkwam op meer dan 8.000. Die verschillen tonen aan dat de prognoses gebaseerd zijn op veronderstellingen die aanzienlijk kunnen afwijken van de realiteit.

De heer Antoine de Borman wil de kwaliteit van het werk van het Federaal Planbureau en dat van zijn collega's bij

perspective.brussels, M. Antoine de Borman estime qu'utiliser ces projections comme fondement exclusif du développement territorial constitue une hypothèse hasardeuse. Il rappelle d'ailleurs qu'une étude produite par perspective.brussels il y a quelques années montrait déjà les écarts importants entre projections et évolutions réelles de la population.

Il insiste également sur l'incertitude qui entoure l'évolution future du solde migratoire international: instabilité géopolitique, dérèglements climatiques, évolutions de l'Union européenne – qu'il s'agisse d'élargissement, de stabilisation ou de contraction – sont autant de facteurs susceptibles d'influencer fortement les mouvements de population. Les fortes croissances démographiques observées par le passé à Bruxelles étaient notamment liées à l'élargissement de l'Union européenne, ce qui pourrait à nouveau avoir un impact à l'avenir.

M. Antoine de Borman aborde ensuite l'évolution des ménages, un indicateur central pour évaluer les besoins en logement. Les besoins ne dépendent pas uniquement du nombre d'habitants, mais de la traduction de cette population en ménages. Or, la taille moyenne des ménages diminue avec le temps, ce qui signifie qu'une même croissance démographique génère aujourd'hui davantage de besoins en logements qu'auparavant.

Même en tenant compte des projections prudentes du Bureau fédéral du Plan, le nombre de ménages continuerait d'augmenter jusqu'en 2040. Ainsi, même si les projections se réalisaient, la demande en logements resterait en hausse.

Il rappelle ensuite que le solde migratoire interne négatif masque une réalité plus complexe: chaque année, plus de 40.000 personnes quittent la Région, bien que le solde net soit de 18.000 à 20.000 personnes. Ces départs s'expliquent en grande partie par l'incapacité de la Région à répondre à certaines aspirations et besoins en matière de logement. Ce phénomène n'est pas inéluctable: il dépend aussi des politiques et stratégies mises en œuvre.

Le prix du logement constitue un facteur déterminant. Lorsque la demande dépasse l'offre, les prix augmentent, et ceux-ci sont significativement plus élevés à Bruxelles que dans les territoires environnants. La carte présentée illustre clairement ces différences de prix.

La question de savoir si ces départs sont problématiques dépend notamment de la destination des ménages concernés. Les analyses menées par perspective.brussels montrent que ces ménages ne se dirigent pas majoritairement vers d'autres centres urbains belges, mais principalement vers la périphérie bruxelloise. Entre 2013 et 2021, c'est dans ces zones que les ménages quittant Bruxelles ont acquis un nouveau logement.

perspective.brussels niet in twijfel trekken, maar hij meent dat het riskant is om dergelijke prognoses als enige basis voor territoriale ontwikkeling te gebruiken. Een studie van perspective.brussels toonde enkele jaren geleden overigens al grote verschillen aan tussen de prognoses en de daadwerkelijke demografische evolutie.

Hij wijst ook op de onzekerheid rond de toekomstige evolutie van het internationale migratiesaldo. Geopolitieke instabiliteit, klimaatverandering en ontwikkelingen in de Europese Unie (die groter of kleiner kan worden of even groot kan blijven) zijn allemaal factoren die een grote invloed kunnen hebben op de bevolkingsverplaatsingen. De sterke bevolkingsgroei die in het verleden in Brussel werd waargenomen, was onder meer het gevolg van de uitbreiding van de Europese Unie. Die zou in de toekomst weer een invloed kunnen hebben.

De heer Antoine de Borman gaat vervolgens in op de gezinsevolutie. Dat is een belangrijke indicator om de woningbehoefte in te schatten. De behoeften hangen immers niet alleen af van het aantal inwoners, maar ook van de verdeling van de bevolking over de gezinnen. De gemiddelde gezinsgrootte wordt steeds kleiner. Dat betekent dat eenzelfde bevolkingsgroei tegenwoordig leidt tot een grotere woningbehoefte dan vroeger.

Het Federaal Planbureau gaat er in zijn voorzichtige prognoses zelfs van uit dat het aantal gezinnen tot 2040 zal blijven stijgen. Indien die prognose uitkomt, zal de vraag naar woningen dus blijven toenemen.

Hij wijst er vervolgens op dat achter het negatieve interne migratiesaldo een complexe realiteit schuilgaat: elk jaar verlaten meer dan 40.000 mensen het gewest, hoewel het netto saldo tussen de 18.000 en 20.000 ligt. Die uittocht is grotendeels te wijten aan het feit dat het gewest niet in staat is om te voldoen aan bepaalde verwachtingen en behoeften op het gebied van huisvesting. Dat is geen verschijnsel waar niets aan te doen valt. Het hangt immers ook af van het gevoerde beleid en de uitgerolde strategieën.

De woningprijzen zijn een bepalende factor. Wanneer de vraag groter is dan het aanbod, stijgen de prijzen, en die liggen in Brussel al veel hoger dan in de omliggende gebieden. De getoonde kaart laat de prijsverschillen duidelijk zien.

Of die uittocht een probleem vormt, hangt onder meer af van waar de betrokken gezinnen zich vestigen. Uit onderzoek van perspective.brussels blijkt dat die gezinnen niet in de eerste plaats naar andere Belgische centrumsteden trekken, maar vooral naar de Brusselse rand. Het is daar dat de gezinnen die Brussel tussen 2013 en 2021 hebben verlaten, een nieuwe woning hebben gekocht.

M. Antoine de Borman souligne que cette dynamique a des conséquences importantes. Même les quartiers les moins denses de Bruxelles, comme le Vivier-d'Oie à Uccle (1.300 habitants/km²), restent nettement plus denses que la moyenne du Brabant flamand (550 habitants/km²). Quitter la Région signifie donc s'installer dans des zones moins denses, avec un habitat plus diffus et une consommation du sol plus importante.

Du point de vue de la mobilité, les analyses montrent une augmentation significative du taux de motorisation dès que l'on quitte la Région. En moyenne, la possession de véhicules augmente d'environ une unité par ménage, ce qui entraîne une mobilité moins durable. Ces dynamiques alimentent l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, qui progressent année après année.

Du point de vue de la planification urbaine, M. Antoine de Borman estime que le principal levier pour répondre aux défis environnementaux réside dans la localisation des logements et des activités, et dans la manière de limiter les impacts environnementaux à l'échelle métropolitaine.

Il rappelle que, malgré une production significative de logements ces dernières années, celle-ci a longtemps été insuffisante par rapport à la croissance du nombre de ménages. Même si les courbes tendent aujourd'hui à s'aligner, la production doit rester soutenue, d'autant plus que le parc existant est souvent de mauvaise qualité et nécessite d'importants efforts de rénovation.

Concernant les logements et bureaux inoccupés, il évoque une étude récente de Brussels Studies montrant que le nombre de logements réellement vacants est inférieur aux estimations initiales. L'analyse menée par perspective.brussels sur les bureaux vacants indique que, sur un million de mètres carrés identifiés, seuls 200 000 m² seraient potentiellement convertibles en logements, soit environ 2 000 logements, un chiffre à relativiser au regard des besoins annuels.

Il pose alors la question centrale de la localisation et de l'équilibre des fonctions urbaines: logement, activités économiques, verdurisation et qualité de vie. Les enjeux de verdurisation sont particulièrement importants dans le centre-ville et la première couronne, là où les îlots de chaleur sont les plus marqués. Les études montrent qu'il est nécessaire de renforcer le maillage de l'infrastructure verte et la perméabilisation des espaces publics, plutôt que de se limiter à la préservation de grandes poches vertes en seconde couronne.

M. Antoine de Borman présente ensuite un aperçu des différentes friches concernées par la proposition d'ordonnance, en soulignant que chacune se trouve à un stade dif-

De heer Antoine de Borman benadrukt de belangrijke gevolgen van die dynamiek. Zelfs de minst dichtbevolkte wijken van Brussel, zoals Diesdelle in Ukkel (1.300 inwoners/km²), zijn nog steeds veel dichter bevolkt dan de gemiddelde wijk in Vlaams-Brabant (550 inwoners/km²). Wie het gewest verlaat, vestigt zich dus in een minder dichtbevolkt gebied, waar de bebouwing meer verspreid is en meer ruimte in beslag wordt genomen.

Voorts toont onderzoek aan dat veel mensen die het gewest verlaten, zich een motorvoertuig aanschaffen om zich te verplaatsen. Gemiddeld neemt het autobezit met ongeveer één voertuig per gezin toe, wat op zijn beurt leidt tot een minder duurzame mobiliteit. Die dynamiek stimuleert de stadsuitbreiding en bodemverharding, die jaar na jaar toenemen.

Vervolgens gaat de heer Antoine de Borman in op het aspect stadsplanning. Hij meent dat de plaats waar we onze woningen en activiteiten vestigen en de manier waarop we de impact op het milieu over de hele grootstad beperken, de belangrijkste hefbomen zijn waarmee we het hoofd kunnen bieden aan de milieu-uitdagingen.

Hoewel er de afgelopen jaren veel woningen zijn gebouwd, is dat aantal lange tijd ontoereikend geweest in verhouding tot de toename van het aantal gezinnen. Die curves lijken nu naar elkaar toe te groeien, maar de woningproductie moet op peil blijven, temeer daar de bestaande woningen vaak van slechte kwaliteit zijn en grondig moeten worden gerenoveerd.

Hij verwijst naar een recent onderzoek van *Brussels Studies* over de leegstand van woningen en kantoren, waaruit blijkt dat het aantal daadwerkelijk leegstaande woningen lager is dan aanvankelijk geraamd. Uit onderzoek van perspective.brussels over de leegstand van kantoorruimte blijkt dan weer dat van de één miljoen geregistreerde vierkante meter slechts 200.000 m² zou kunnen worden verbouwd tot woningen, wat goed is voor ongeveer 2.000 woningen. Dat cijfer is vrij beperkt in vergelijking met het aantal dat jaarlijks nodig is.

Vervolgens gaat hij in op de kernvraag waar we de stedelijke functies inplanten en hoe we die met elkaar in evenwicht brengen. Daarbij denken we aan huisvesting, economische activiteiten, vergroening en levenskwaliteit. De uitdagingen op het gebied van vergroening zijn bijzonder groot in het stadscentrum en de eerste stadsgordel. Daar vormen zich de sterkste hitte-eilanden. Studies tonen aan dat het noodzakelijk is om het netwerk van groenvoorzieningen uit te breiden en de openbare ruimte meer te ontlasten. Het volstaat niet om uitsluitend in te zetten op het behoud van grote groene zones in de tweede stadsgordel.

Antoine de Borman geeft vervolgens een overzicht van de verschillende braakliggende gronden waarop het voorstel van ordonnantie betrekking heeft. Hij benadrukt dat elk

férent de développement. Les impacts de l'ordonnance varieraient donc fortement selon les sites.

Il s'attarde particulièrement sur le site de Josaphat, à la fois le plus vaste, celui qui prévoit le plus de logements et celui qui a acquis une forte dimension symbolique dans le débat. Il rappelle que la symbolique ne doit pas se substituer à une analyse factuelle. Les données montrent que le site constitue aujourd'hui une zone de chaleur et qu'il se situe dans un secteur carencé en espaces verts accessibles. Le projet prévoit précisément la création d'un parc et d'espaces récréatifs, répondant à un besoin réel des habitants environnants.

Le projet de Josaphat vise un équilibre, avec une diversité de types de logements (sociaux, acquisitifs, conventionnés et libres), une mixité fonctionnelle et une excellente accessibilité en transports publics. Plus de 60 % du site resterait non artificialisé, ce qui confère à ce projet un caractère exemplaire.

Enfin, M. Antoine de Borman aborde la modification du PRAS. Il rappelle qu'une telle modification est un processus long et complexe. Même si le travail est bien avancé, le calendrier actuel mène à une adoption définitive à l'horizon mi-2029. *De facto*, la proposition d'ordonnance aurait pour effet de bloquer le développement de certaines friches pendant plusieurs années.

En conclusion, M. Antoine de Borman souligne que les besoins en logements et en surfaces économiques resteront élevés dans les années à venir. La création de nouveaux quartiers multifonctionnels est, selon lui, une nécessité sociale, économique et environnementale pour lutter contre l'étalement urbain. La planification doit également tenir compte des opportunités concrètes: en les écartant, la Région risque de perdre de précieuses années de développement.

Il rappelle enfin la situation financière difficile de la région, qui ne pourra plus s'appuyer uniquement sur l'investissement public. Des partenariats équilibrés avec des acteurs privés seront nécessaires. Remettre en cause des projets portés de longue date risquerait d'entamer la crédibilité et l'attractivité de la Région à un moment où celles-ci sont plus nécessaires que jamais.

IV.2. Exposé de l'ASBL We Are Nature.Brussels

L'exposé s'appuyait sur une [présentation](#).

terrein zich in een andere ontwikkelingsfase bevindt. De gevolgen van de ordonnantie zouden dus sterk verschillen al naargelang van het terrein.

Hij besteedt bijzondere aandacht aan het Josaphatterrein. Dat is niet alleen het grootste braakland, maar ook het terrein waar het grootste aantal woningen gepland is. Het is uitgegroeid tot een symbooldossier in het debat. Hij benadrukt dat we een analyse van de feiten niet mogen laten verdringen door symbolen. Uit de gegevens blijkt dat het terrein momenteel een hitte-eiland is en zich in een gebied bevindt waar een tekort is aan toegankelijke groene ruimten. Er zijn evenwel plannen gemaakt om er een park en ontspanningsruimten aan te leggen, net iets wat de buurtbewoners nodig hebben.

Voor het Josaphatproject wordt een evenwichtige ontwikkeling nagestreefd, met verschillende soorten woningen (sociale woningen, koopwoningen, geconventioneerde woningen en woningen op de vrije markt), een mix van functies en een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Meer dan 60% van het terrein zou onverhard blijven, wat het tot een voorbeeldproject maakt.

Ten slotte gaat de heer Antoine de Borman in op de wijziging van het GBP. Hij wijst erop dat een dergelijke wijziging een langdurig en complex proces is. Hoewel het werk al ver gevorderd is, zal de definitieve goedkeuring volgens de huidige planning pas tegen midden 2029 plaatsvinden. Het voorstel van ordonnantie zou de ontwikkeling van bepaalde braakliggende terreinen de facto gedurende meerdere jaren blokkeren.

Afrondend benadrukt de heer Antoine de Borman dat de behoefte aan woningen en bedrijfsruimten de komende jaren groot zal blijven. Volgens hem is de bouw van nieuwe multifunctionele wijken sociaal, economisch en ecologisch noodzakelijk om de stadsuitbreiding tegen te gaan. Bij stadsplanning dient ook rekening te worden gehouden met concrete kansen. Door die onbenut te laten, dreigen waardevolle jaren verloren te gaan voor de ontwikkeling van het gewest.

Ten slotte wijst hij op de moeilijke financiële toestand van het gewest. Het kan niet langer uitsluitend teren op overheidsinvesteringen. Er is een evenwichtige samenwerking met de privésector nodig. Wanneer projecten die reeds lang in de pijplijn zitten ter discussie worden gesteld, dreigt dat de geloofwaardigheid en aantrekkelijkheid van het gewest te ondermijnen, net op het moment dat het daar meer dan ooit nood aan heeft.

IV.2. Uiteenzetting van de vzw We Are Nature.Brussels

De uiteenzetting steunde op een [presentatie](#) (enkel beschikbaar in het Frans).

M. Jean-Baptiste Godinot, président de l'ASBL We Are Nature.Brussels, profite de cette opportunité pour présenter un point de vue différent: un point de vue citoyen, ainsi qu'un cadrage d'un tout autre ordre. Cette intervention pourra surprendre, mais elle vise précisément à nourrir et enrichir le débat.

Il a été avancé de nombreux arguments justifiant une urbanisation quasi complète du territoire, à l'exception de quelques poches, censées empêcher l'urbanisation du Brabant wallon et du Brabant flamand. Or, cela ne se produit jamais, puisque la Région de Bruxelles-Capitale ne dispose d'aucune compétence territoriale dans ces deux provinces. De plus, l'observation historique montre une tendance croissante à l'urbanisation de l'ensemble des espaces naturels, tant à Bruxelles que dans sa périphérie. Il existe donc un problème général de cadrage. C'est ce cadrage que M. Godinot se propose de présenter dans les minutes qui suivent, à l'aide de concepts peut-être inhabituels dans ce cadre institutionnel, mais largement partagés dans le monde citoyen.

We Are Nature.Brussels est une association issue d'une dynamique citoyenne. M. Godinot commencera par exposer le contexte tel que l'association le perçoit, présentera ensuite brièvement l'action de We Are Nature.Brussels, avant de conclure sur le projet d'ordonnance examiné aujourd'hui.

Il s'agit d'expliquer la manière dont ce contexte actuel est compris, de faire émerger ce qui est considéré comme un axe de travail prioritaire, ainsi que les solutions que l'association soutient et propose aux députés et au gouvernement, si cela peut leur être utile.

Comme le nom de l'ASBL l'indique, We Are Nature.Brussels considère que l'humanité fait partie intégrante de la nature. Cette affirmation, peut-être plus éloignée de l'exposé précédent, est pourtant fondamentale. Chaque être humain, pris individuellement, est un organisme biologique constitué d'éléments produits par des cycles naturels qui le dépassent, notamment les cycles du carbone et de l'eau. Tous les corps humains partagent le même carbone et sont intégrés dans un même cycle de l'eau. L'air respiré est produit par les interactions entre des formes de vie proches et lointaines, en particulier les arbres et la végétation, pour autant que les sols soient fertiles, l'eau disponible et la lumière suffisante.

Les corps humains sont donc entièrement inclus dans les cycles naturels qui les génèrent et les soutiennent. Sans air, sans eau ou sans sols vivants, ils n'existent tout simplement plus. Dire que l'humanité fait partie de la nature n'est pas une posture poétique: c'est une observation factuelle, aussi tangible qu'un atome de carbone. Dès lors, lorsque les équilibres naturels sont dégradés ou rompus, l'humanité se lie à ces déséquilibres et s'y expose directement. Les sécheresses menacent l'équilibre hydrique des corps, les vagues

De heer Jean-Baptiste Godinot, voorzitter van de vzw We Are Nature.Brussels, maakt van de gelegenheid gebruik om een geheel andere kijk op de zaak te geven en te belichten hoe de burger tegenover dit alles staat. Zijn uiteenzetting zal misschien verrassend overkomen, maar is net bedoeld om het debat te stofferen en te verrijken.

Er zijn tal van argumenten aangevoerd om een bijna volledige verstedelijking van het grondgebied te rechtvaardigen, met uitzondering van enkele enclaves die bedoeld zijn om de verstedelijking van Waals- en Vlaams-Brabant tegen te gaan. Dat zal echter nooit gebeuren, omdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in geen van beide provincies territoriale bevoegdheden heeft. Door de tijd heen stellen we vast dat men zowel in Brussel als in de rand steeds meer geneigd is om natuurgebied te verstedelijken. Er is dus een algemeen probleem met de framing. De heer Godinot zal daar in de komende minuten wat meer uitleg over geven aan de hand van concepten waarmee de instellingen misschien weinig vertrouwd zijn, maar die door burgers breed worden gedragen.

We Are Nature.Brussels is een vereniging die ontstaan is uit een burgerinitiatief. De heer Godinot zal eerst de context schetsen zoals de vereniging die ziet. Vervolgens zal hij kort toelichten wat We Are Nature.Brussels allemaal doet. Af rondend zal hij het hebben over het voorstel van ordonnantie dat vandaag wordt besproken.

Hij zal zijn licht laten schijnen over hoe tegen de huidige context wordt aangekeken, aangeven waar op de eerste plaats werk van moet worden gemaakt en de oplossingen overlopen die de vereniging steunt en voorstelt aan de parlementsleden en de regering, in zoverre zij dat nuttig vinden.

De naam van de vzw zegt het al: We Are Nature.Brussels beschouwt de mens als een onderdeel van de natuur. Die stelling lijkt ver af te staan van het vorige betoog, maar ze is van fundamenteel belang. Elk individueel menselijk wezen is een biologisch organisme dat opgebouwd is uit elementen die worden voortgebracht door natuurlijke kringlopen waarop hij of zij geen vat heeft, met name de koolstof- en de waterkringloop. Elk menselijk lichaam deelt dezelfde koolstof en maakt deel uit van dezelfde waterkringloop. De lucht die we inademen, wordt voortgebracht door de wisselwerking tussen nabije en verre levensvormen, in het bijzonder bomen en vegetatie, op voorwaarde dat de bodem vruchtbaar is, er water beschikbaar is en er voldoende licht is.

Menselijke lichamen maken dus integraal deel uit van de natuurlijke kringlopen die hen voortbrengen en in stand houden. Zonder lucht, water of een vruchtbare bodem zouden ze gewoon niet meer bestaan. Stellen dat de mensheid deel uitmaakt van de natuur is geen poëtische uitspraak, maar een feitelijke vaststelling die even tastbaar is als een koolstofatoom. Wanneer de natuurlijke evenwichten worden aangetast of verstoord, komt dus ook de mens in aanraking met dat onevenwicht en wordt hij er rechtstreeks

de chaleur dépassent les capacités homéostatiques, les pollutions contaminent les organismes et provoquent des maladies. Héraclite affirmait déjà, il y a 2.500 ans, que la santé de l'homme est le reflet de la santé de la Terre; cette intuition est aujourd'hui largement confirmée et reprise par l'Organisation mondiale de la Santé.

Or, le mode de développement actuel endommage gravement les équilibres naturels auxquels les organismes humains sont intimement liés. Pour évaluer l'impact des activités humaines sur la planète, une équipe internationale de chercheurs dirigée par Johan Rockström (Stockholm Resilience Centre) a défini le concept des limites planétaires. Ces limites peuvent être comparées aux paramètres vitaux du corps humain: fréquence cardiaque, tension artérielle, température corporelle ou oxygénation du sang. Leur dépassement entraîne des décompensations graves, voire la mort.

De la même manière, neuf limites planétaires ont été identifiées pour la Terre, chacune assortie d'un seuil critique. Leur franchissement expose à des modifications brutales et irréversibles des équilibres naturels et fait sortir l'humanité de ce que les chercheurs appellent «l'espace de vie sûr pour l'humanité». Ces neuf limites sont: le changement climatique, l'érosion de la biodiversité, la perturbation des cycles de l'azote et du phosphore, le changement d'usage des sols, le cycle de l'eau douce, l'introduction d'entités nouvelles dans la biosphère, la pollution chimique, l'acidification des océans, l'appauvrissement de la couche d'ozone et l'augmentation des aérosols atmosphériques. À ce jour, sept de ces neuf limites ont été franchies.

Ces limites sont profondément interconnectées: le dépassement de l'une accentue la pression sur les autres. C'est pourquoi l'IPBES, équivalent du GIEC pour la biodiversité, parle de «polycrise». Dans un rapport conjoint IPBES-GIEC publié en 2021 (*Biodiversity and Climate Change*), les deux instances soulignent qu'il est impossible de résoudre durablement la crise climatique sans traiter simultanément celle de la biodiversité.

L'humanité demeure dans la nature, puisqu'elle en fait partie, mais se trouve désormais prise dans des équilibres profondément déréglés, qui affectent la santé publique, l'économie et la société dans son ensemble. Concernant le climat, l'Accord de Paris de 2015 visait à limiter le réchauffement global bien en dessous de +2 °C, et si possible à +1,5 °C. Or, ce seuil de +1,5°C a été franchi, et les effets concrets du dérèglement climatique sont désormais observables.

Les données de l'UCL montrent une augmentation spectaculaire des événements météorologiques extrêmes depuis

aan blootgesteld. Periodes van droogte bedreigen de waterbalans van het lichaam, hittegolven gaan het homeostatisch vermogen te boven en vervuiling besmet levende wezens en veroorzaakt ziekten. Heraclitus stelde 2.500 jaar geleden al dat de gezondheid van de mens een weerspiegeling is van de gezondheid van de aarde. Dat inzicht wordt vandaag overduidelijk bevestigd en overgenomen door de Wereldgezondheidsorganisatie.

De manier waarop de wereld zich momenteel ontwikkelt, brengt echter ernstige schade toe aan het natuurlijke evenwicht waarmee wij als mensen nauw verbonden zijn. Om de impact van de menselijke activiteiten op de planeet te beoordelen heeft een internationaal team van onderzoekers onder leiding van Johan Rockström (Stockholm Resilience Centre) het begrip planetaire grenzen gedefinieerd. Die grenzen zijn te vergelijken met de vitale parameters van het menselijk lichaam: hartslag, bloeddruk, lichaamstemperatuur en zuurstofgehalte in het bloed. Wanneer die worden overschreden, leidt dat tot ernstige ontwrichtingen of zelfs tot de dood.

Naar analogie daarvan zijn voor de aarde negen planetaire grenzen vastgesteld, elk met een kritieke drempelwaarde. Het overschrijden ervan leidt tot abrupte en onomkeerbare veranderingen in het natuurlijke evenwicht en haalt de mensheid uit wat onderzoekers "de veilige leefruimte voor de mensheid" noemen. De negen grenzen zijn: klimaatverandering, verlies van biodiversiteit, verstoring van de stikstof- en de fosforkringloop, verandering van het bodemgebruik, de zoetwaterkringloop, de introductie van nieuwe entiteiten in de biosfeer, chemische verontreiniging, de verzuring van de oceanen, de aantasting van de ozonlaag en de toename van aerosolen in de atmosfeer. Vandaag hebben we zeven van de negen grenzen overschreden.

De grenzen zijn nauw met elkaar verbonden: het overschrijden van de ene verhoogt de druk op de andere. Daarom spreekt het IPBES, de tegenhanger van het IPCC voor alles wat de biodiversiteit aangaat, van een polycrisis. In een gezamenlijk rapport van het IPBES en het IPCC dat in 2021 verscheen (*Biodiversity and Climate Change*), benadrukken beide instanties dat het onmogelijk is om de klimaatcrisis duurzaam op te lossen zonder tegelijkertijd de biodiversiteitscrisis aan te pakken.

De mensheid leeft nog steeds in de natuur, omdat ze er deel van uitmaakt, maar bevindt zich nu in een situatie van ernstig verstoorde evenwichten. Die tasten de volksgezondheid, de economie en de samenleving als geheel aan. Wat het klimaat betreft, had het klimaatakkoord van Parijs van 2015 tot doel de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder +2°C, en indien mogelijk tot +1,5°C. De drempel van +1,5°C werd echter overschreden en de concrete gevolgen van de klimaatverstoring zijn inmiddels merkbaar.

Uit gegevens van de UCL blijkt dat het aantal voorkomende extreme weersverschijnselen sinds 1923 spectaculair is

1923.: de 11 événements recensés à plus de 1.450 en 2019. Inondations, orages violents, vagues de chaleur et sécheresses se multiplient. Ces événements sont définis par la survenue d'au moins dix décès, des dégâts majeurs ou la déclaration d'un état d'urgence.

À peine deux semaines auparavant, une vague de chaleur exceptionnelle a touché une grande partie de l'Europe. Les analyses du service Copernicus montrent des anomalies de température record sur l'Europe occidentale. Cette vague de chaleur, d'une précocité et d'une intensité inédites, a fait de juin le mois le plus chaud jamais enregistré.

Les impacts de ces événements sont multiples: dégradation des infrastructures, baisse des rendements agricoles, diminution de la productivité du travail, augmentation des risques d'incendie, d'inondation et de pollution. Les effets sur la santé publique sont majeurs. Des chercheurs du Grantham Institute et de l'Imperial College de Londres estiment à environ 1.500 le nombre de décès supplémentaires en Europe liés à cette seule vague de chaleur. Ces chiffres, encore provisoires, donnent la mesure de l'enjeu.

Face à cette situation, il est indispensable de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Mais le changement climatique étant déjà engagé, l'adaptation est devenue tout aussi essentielle. Le sixième rapport d'évaluation du GIEC (AR6, mars 2023) souligne que les impacts sont plus rapides et plus graves que prévu, et que la fenêtre d'opportunité pour un développement résilient se referme rapidement.

La ville concentre particulièrement ces impacts. Densément peuplée et fortement artificialisée, elle amplifie les îlots de chaleur, les risques d'inondation et de sécheresse, ainsi que les pics de pollution. Elle dépend en outre fortement de sa périphérie pour son métabolisme: eau, alimentation, énergie, matériaux. Plus une ville croît, plus ses chaînes d'approvisionnement deviennent lointaines, complexes et fragiles.

Contrairement à une idée reçue, la densification urbaine n'est pas automatiquement synonyme de durabilité. La question de la taille optimale des villes reste ouverte et insuffisamment étudiée. En revanche, une certitude s'impose: plus une ville reconnaît son immersion dans la nature et organise sa perméabilité aux vivants non humains, plus elle renforce sa résilience.

Les solutions fondées sur la nature constituent dès lors un levier central de l'adaptation climatique. Définies par l'UICN et reprises par l'Assemblée des Nations Unies pour l'environnement en 2022, elles visent à protéger, gérer du-

toegenomen: van 11 geregistreerde verschijnselen toen tot meer dan 1.450 in 2019. Overstromingen, hevige stormen, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. Dergelijke gebeurtenissen worden gekenmerkt door ten minste tien dodelijke slachtoffers, grote schade of de afkondiging van een noodtoestand.

Amper twee weken geleden werd een groot deel van Europa getroffen door een uitzonderlijke hittegolf. Uit onderzoek van de weerdienst Copernicus blijkt dat overal in West-Europa temperatuurrecords sneuvelden. De hittegolf, die ongewoon vroeg in het jaar kwam en uitzonderlijk hevig was, maakte van die maand juni de warmste die ooit werd gemeten.

Dergelijke weersfenomenen brengen heel wat gevolgen mee: beschadiging van infrastructuur, daling van de landbouwopbrengsten, afname van de arbeidsproductiviteit, toename van het risico op brand, overstromingen en vervuiling. De gevolgen voor de volksgezondheid zijn groot. Onderzoekers van het Grantham Institute en het Imperial College in Londen schatten dat er in Europa ongeveer 1.500 extra sterfgevallen waren als gevolg van die ene hittegolf. Het zijn nog maar voorlopige cijfers, maar ze geven wel al een idee van de omvang van het probleem.

In het licht van die situatie is het absoluut noodzakelijk om de uitstoot van broeikasgassen drastisch terug te schroeven, zodat we in 2050 de beoogde koolstofneutraliteit kunnen bereiken. Aangezien de klimaatverandering reeds is ingezet, is het minstens even belangrijk geworden om ons daaraan aan te passen. Het zesde evaluatierapport van het IPCC (AR6, maart 2023) benadrukt dat de gevolgen sneller en ernstiger zijn dan verwacht en dat de mogelijkheid tot klimaatbestendige ontwikkeling snel aan het verdwijnen is.

In steden zijn de gevolgen bijzonder sterk voelbaar. Steden zijn dichtbevolkt en in grote mate verhard en hebben daardoor meer te lijden onder het hitte-eilandeffect, het risico op overstromingen en droogte en pieken in luchtvervuiling. Bovendien zijn steden voor hun metabolisme sterk afhankelijk van het gebied errond vanwaar hun water, voedsel, energie en grondstoffen afkomstig zijn. Hoe meer een stad groeit, hoe complexer en brozer haar bevoorradingsketens worden en hoe verder die komen te liggen.

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is stedelijke verdichting niet automatisch synoniem met duurzaamheid. De vraag wat de optimale omvang van steden is, blijft voorts nog onbeantwoord en onvoldoende onderzocht. Eén ding is echter zeker: hoe meer een stad erkent dat ze deel uitmaakt van de natuur en hoe meer ze zich openstelt voor niet-menselijke levende wezens, hoe weerbaarder ze wordt.

Oplossingen waarin de natuur centraal staat, vormen daarom een belangrijke hefboom voor klimaatadaptatie. Die oplossingen, die zijn gedefinieerd door de IUCN en in 2022 werden overgenomen door de Milieuvergadering van de Verenigde Naties, zijn erop gericht de ecosystemen te

rament et restaurer les écosystèmes afin de relever efficacement les défis sociétaux tout en améliorant le bien-être humain et la biodiversité. Les espaces naturels fournissent gratuitement des services écosystémiques essentiels: absorption des eaux pluviales, atténuation des inondations et des sécheresses, rafraîchissement urbain, filtration de l'air, bénéfices avérés pour la santé mentale et physique.

La biodiversité renforce ces services. Plus elle est riche, plus les écosystèmes sont résilients. Cela nécessite des habitats diversifiés, de taille suffisante et interconnectés par des corridors écologiques. Les sols vivants jouent un rôle fondamental et doivent impérativement être protégés.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'action de We Are Nature.Brussels, issue d'une mobilisation citoyenne initiée en 2014. Dès cette époque, l'association appelait à un moratoire temporaire sur la destruction des sols bruxellois, afin de se donner le temps de repenser l'aménagement du territoire à l'aune des enjeux climatiques. Cette demande a été renouvelée en 2022 par un large collectif associatif, puis portée officiellement auprès des autorités régionales par 67 collectifs et plus de 40.000 signataires.

Face à l'absence de réponse politique jugée satisfaisante, We Are Nature.Brussels a été constituée en 2023 et a mis la Région de Bruxelles-Capitale en demeure d'instaurer un moratoire sur la destruction des espaces naturels d'au moins un demi-hectare. Le refus du gouvernement régional a conduit à l'introduction d'un contentieux climatique devant le tribunal de première instance le 5 février 2024. Cette action vise à obtenir une pause temporaire dans l'urbanisation, en attendant l'adoption d'un nouveau PRAS intégrant pleinement les impératifs d'adaptation climatique.

Le recours est soutenu par l'ASBL Bruxelles Nature et par 1.330 citoyennes et citoyens. Il repose sur trois griefs principaux: le non-respect des obligations liées aux puits de carbone, l'absence de planification et de suivi en matière d'adaptation climatique, et la poursuite de l'urbanisation en violation du principe de prudence.

La Région s'est engagée, par l'Accord de Paris et la loi climat européenne, à maintenir et renforcer ses puits de carbone et à adapter son territoire par des solutions fondées sur la nature. En l'état actuel, ces obligations ne sont pas respectées. Les demandeurs sollicitent donc que la Région prenne les mesures nécessaires en matière d'aménagement du territoire, sans empiéter sur la séparation des pouvoirs, et qu'un moratoire temporaire soit ordonné.

Enfin, M. Godinot souligne que la proposition d'ordon-

neschermer, durablement à gérer et à restaurer om de maatschappelijke uitdagingen doeltreffend aan te pakken en tegelijkertijd het menselijke welzijn en de biodiversiteit te verbeteren. Natuurgebieden leveren gratis essentiële ecosysteemdiensten zoals regenwateropvang, bescherming tegen overstromingen en droogte, verkoeling in de stad, luchtzuivering en bewezen voordelen voor de geestelijke en lichamelijke gezondheid.

Biodiversiteit versterkt die diensten. Hoe rijker de biodiversiteit, hoe veerkrachtiger de ecosystemen. Daarvoor zijn diverse habitats nodig, die voldoende groot zijn en onderling verbonden zijn door ecologische corridors. Levende bodems spelen een fundamentele rol en moeten absoluut worden beschermd.

In die context kadert het werk van We Are Nature.Brussels, een collectief dat ontstaan is uit een in 2014 opgestart burgerinitiatief. De vereniging heeft al die tijd opgeroepen om een tijdelijk moratorium in te stellen op de vernietiging van de Brusselse bodem, zodat de nodige tijd kan worden gewonnen om de ruimtelijke ordening af te stemmen op de klimaatuitdagingen. Een groot collectief van verenigingen herhaalde dat verzoek in 2022, waarna 67 collectieven en meer dan 40.000 ondertekenaars het officieel voorlegden aan de gewestelijke overheid.

Aangezien er vanuit politieke hoek geen bevredigend antwoord kwam, werd in 2023 de vzw We Are Nature.Brussels opgericht en werd het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangemaand om een moratorium in te stellen op de vernietiging van natuurgebieden van minstens een halve hectare. Na de weigering van de gewestregering werd op 5 februari 2024 een klimaatzaak aangespannen bij de rechtbank van eerste aanleg. De zaak heeft tot doel een tijdelijke pauze in de verstedelijking af te dwingen, in afwachting van de goedkeuring van een nieuw GBP waarin de vereisten inzake klimaatadaptatie volledig zijn verwerkt.

Het beroep wordt gesteund door de vzw Brussel Natuur en 1.330 burgers. Het steunt op drie grote aanklachten: de verplichtingen inzake koolstofputten worden niet nagekomen, van planning en monitoring op het vlak van klimaatadaptatie is geen sprake en de verstedelijking gaat gewoon verder zonder het voorzichtigheidsbeginsel in acht te nemen.

Het gewest heeft zich er via het klimaatakkoord van Parijs en de Europese klimaatwet toe verbonden zijn koolstofputten in stand te houden en te versterken en door middel van natuurgerichte oplossingen zijn grondgebied aan te passen. Op dit moment komt het die verplichtingen niet na. De eisers verzoeken het gewest dan ook de nodige maatregelen te nemen op het gebied van ruimtelijke ordening, zonder afbreuk te doen aan de scheiding der machten, en een tijdelijk moratorium af te kondigen.

Tot slot benadrukt de heer Godinot dat het vandaag be-

nance discutée aujourd'hui constitue un minimum nécessaire. La concentration sur le foncier public doit être vue comme un test politique: la Région respectera-t-elle ses engagements climatiques? Les enjeux sont vitaux, en particulier pour les populations les plus vulnérables.

We Are Nature.Brussels est pleinement consciente de la crise du logement et s'emploie à formuler des propositions conciliant droit au logement, santé publique et préservation de la nature. C'est dans cet esprit qu'elle contribue au mouvement Santé, Nature, Logement, lancé le 30 juin dernier, avec pour objectif de reprendre le contrôle démocratique du marché immobilier et de garantir des conditions de vie compatibles avec les limites écologiques et les droits fondamentaux à Bruxelles.

IV.3. Exposé de l'ASBL Embuild.Brussels

L'exposé s'appuyait sur une [présentation](#).

Mme Bérengère Grosjean, *manager auprès de l'ASBL Embuild.Brussels*, la fédération représentant le secteur de la construction et, plus largement, le secteur privé, remercie la commission pour l'invitation, afin que le secteur puisse être entendu au sujet de ce projet d'ordonnance, qui suscite une inquiétude réelle au regard des constats effectués et des impacts identifiés, en particulier ceux liés à la proposition de moratoire. Mme Grosjean expose les effets qu'Embuild.Brussels considère comme négatifs, avant de conclure par des pistes alternatives permettant, selon elle, d'éviter un moratoire généralisé qui gèlerait l'ensemble des friches bruxelloises.

Sur la question du logement, Mme Grosjean indique qu'elle ne reviendra pas longuement sur les constats généraux, déjà présentés notamment par M. de Borman. Elle insiste toutefois sur l'ampleur des besoins: d'ici 2030, Bruxelles aurait besoin d'au moins 45.000 logements. Elle souligne en outre un effondrement actuel du nombre de permis délivrés pour des logements neufs. En 2024, seuls 143 permis auraient été délivrés pour des logements neufs. Le graphique présenté (superficie nette autorisée, année par année) mettrait en évidence une diminution marquée: en 2024, seulement 60.000 m² auraient été autorisés via permis.

Mme Grosjean attire également l'attention sur un élément peu évoqué: le délai moyen d'octroi d'un permis à Bruxelles, estimé à environ 30 mois, ce qui constituerait l'un des délais les plus longs en Europe. Dans un contexte où construire à Bruxelles est déjà complexe et où l'obtention d'un permis est difficile, elle estime qu'un gel supplémentaire de la construction aggraverait la situation.

sproken voorstel van ordonnantie een noodzakelijk minimum is. De focus op gronden die in handen zijn van de overheid, moet worden gezien als een politieke test: zal het gewest zijn klimaatverbintenissen nakomen? De uitdagingen zijn van levensbelang, vooral voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen.

We Are Nature.Brussels is zich ten volle bewust van de wooncrisis en werkt aan voorstellen die het recht op huisvesting verzoenen met volksgezondheid en natuurbehoud. In dat verband draagt het collectief zijn steentje bij aan de beweging Gezondheid x Natuur x Huisvesting, die op 30 juni jongstleden het levenslicht zag, met als doel de vastgoedmarkt weer onder democratische controle te krijgen en in Brussel levensomstandigheden te garanderen die verenigbaar zijn met de ecologische grenzen en de basisrechten.

IV.3. Uiteenzetting van de vzw Embuild.Brussels

De uiteenzetting steunde op een [presentatie](#) (enkel beschikbaar in het Frans).

Mevrouw Bérengère Grosjean, *manager bij de vzw Embuild.Brussels*, de federatie die de bouwsector en, meer in het algemeen, de privésector vertegenwoordigt, bedankt de commissie voor de uitnodiging om het oordeel van de sector over dit voorstel van ordonnantie te laten horen. Die maakt zich grote zorgen over de vaststellingen die naar aanleiding van dat voorstel zijn gedaan en over de gevolgen die vooral het naar voren geschoven moratorium zal teweegbrengen. Mevrouw Grosjean zal eerst toelichten welke gevolgen Embuild.Brussels als negatief beschouwt en vervolgens alternatieve oplossingen aanreiken die volgens haar moeten voorkomen dat alle projecten op de braakliggende gronden in Brussel door een veralgemeend moratorium in de koelkast zouden belanden.

Mevrouw Grosjean geeft aan dat ze niet uitgebreid zal terugkomen op de algemene vaststellingen in verband met huisvesting, die de heer De Borman eerder al uit de doeken heeft gedaan. Zij benadrukt evenwel de omvang van de behoeften: tegen 2030 zou Brussel minstens 45.000 woningen nodig hebben. Daarnaast beklemtoont zij de sterke terugval van het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwe woningen die we vandaag merken. In 2024 zouden slechts 143 vergunningen voor nieuwe woningen zijn verleend. De getoonde grafiek (met de netto vergunde oppervlakte per jaar) laat een duidelijke daling zien: in 2024 is slechts voor 60.000 m² een vergunning uitgereikt.

Mevrouw Grosjean vestigt tevens de aandacht op een aspect dat vaak onder de radar blijft: in Brussel duurt het gemiddeld dertig maanden om een vergunning te verkrijgen. Dat is een van de langste termijnen in Europa. Aangezien bouwen in Brussel al een moeilijke opgave is en het lastig is om er een vergunning in de wacht te slepen, meent zij dat een extra bouwstop de situatie nog zal verergeren.

Elle rappelle enfin le phénomène d'«exode»: en 2024, près de 20.000 ménages auraient quitté Bruxelles. Or, une diminution du nombre de ménages représente également une diminution des revenus pour la région. Selon elle, il est donc essentiel de mettre en place des conditions permettant de maintenir les Bruxellois dans Bruxelles. Elle ajoute que la Région a besoin de quartiers de qualité, offrant un cadre de vie de qualité, ce qui correspond, selon elle, à l'ambition de plusieurs projets envisagés sur certaines friches.

Mme Grosjean explique ensuite avoir réalisé, à l'instar de M. de Borman, un état des lieux des friches mentionnées dans le projet d'ordonnance, et avoir approfondi ses recherches en contactant la SAU, citydev.brussels et la SLRB. Elle indique que ces acteurs seraient très préoccupés et souhaiteraient être entendus afin de présenter les projets en cours.

Elle présente une classification des friches selon l'état d'avancement des projets:

- en jaune, deux projets — Josaphat et les Dames Blanches — seraient très avancés. Pour Josaphat, le permis de lotir devrait, selon les informations disponibles, être octroyé en février 2026 si le calendrier est respecté. Pour les Dames Blanches, un permis devrait être déposé en septembre-octobre 2025. Mme Grosjean souligne que des investissements importants ont déjà été engagés, investis et payés, et qu'ils pourraient être perdus;
- en bleu, six autres friches feraient l'objet de projets, avec des investissements variables (parfois de l'ordre de millions d'euros, parfois de milliers d'euros, sans qu'une estimation précise soit disponible pour chacune). Selon elle, ces projets seraient aujourd'hui suspendus, notamment en raison de refus communaux, d'actions citoyennes, de recours associatifs ou d'autres interventions de tiers;
- en vert, un projet aurait été abandonné par la Ville de Bruxelles: Donderberg. Selon Mme Grosjean, l'opposition rencontrée aurait conduit la Ville à renoncer au projet initial (logements et école).

Mme Grosjean souligne que son tableau reprend également l'état de la nature et de la biodiversité préservées. Elle insiste sur le fait que, dans ces projets, la nature et la biodiversité occupent une place centrale. Selon elle, il serait erroné de penser que construire signifie nécessairement «tout bétonner» ou ignorer la nature. Elle cite notamment Josaphat et les Dames Blanches, présentés comme

Een volgend verschijnsel waar zij even wil bij blijven stilstaan, is de stadsvlucht: in 2024 zouden bijna 20.000 gezinnen Brussel hebben verlaten. Minder gezinnen betekent echter ook minder inkomsten voor het gewest. Het is volgens haar daarom essentieel om omstandigheden te creëren die ervoor zorgen dat de Brusselaars in Brussel blijven wonen. Zij stelt daarop aansluitend dat het gewest behoefte heeft aan kwaliteitsvolle wijken die een hoogwaardige leefomgeving bieden. Laat dat nu net de ambitie zijn van de projecten die voor verschillende braakliggende gronden zijn uitgetekend.

Mevrouw Grosjean legt vervolgens uit dat zij, net als de heer De Borman, een overzicht heeft gemaakt van de braakliggende gronden die in het voorstel van ordonnantie worden genoemd, en dat zij voor haar grondig opzoekingswerk daarover contact heeft opgenomen met de MSI, citydev.brussels en de BGHM. Volgens haar zijn die instanties zeer bezorgd en willen zij gehoord worden om de lopende projecten te kunnen voorstellen.

Op basis van de voortgang van de projecten heeft zij een indeling van de braakliggende gronden gemaakt:

- twee projecten, met name die op Josaphat en Witte Vrouwen, zijn inmiddels al ver gevorderd en zijn in het geel aangeduid. Voor Josaphat zou de verkavelingsvergunning volgens de beschikbare informatie in februari 2026 moeten worden verleend, als alles volgens planning verloopt. Voor Witte Vrouwen zou in september of oktober 2025 een vergunning worden aangevraagd. Mevrouw Grosjean wijst erop dat er reeds aanzienlijke financiële middelen zijn vastgelegd, geïnvesteerd en betaald, en dat die verloren zouden kunnen gaan;
- zes andere braakliggende gronden staan aangeduid in het blauw. Ook daar bestaan plannen voor, met uiteenlopende investeringen (soms miljoenen euro's, soms duizenden euro's, zonder dat er voor elk project een nauwkeurige schatting beschikbaar is). Die projecten zijn momenteel opgeschort, omdat ze geweigerd werden door de gemeente, er verzet tegen gerezen is bij de bevolking, verenigingen er beroep tegen hebben aangekend of derden zich op een andere manier hebben gemengd;
- in het groen staat een project aangeduid dat door de stad Brussel lijkt te zijn begraven: Donderberg. Volgens mevrouw Grosjean zou de tegenstand die het project ondervond, de stad ertoe hebben gebracht af te zien van het oorspronkelijke project (woningen en school).

Mevrouw Grosjean benadrukt dat haar tabel ook de staat van de natuur en het behoud van de biodiversiteit weergeeft. Natuur en biodiversiteit nemen in de projecten een centrale plaats in. Volgens haar is het een misvatting dat bouwen per definitie betekent dat "overal beton wordt gestort" of dat er geen rekening wordt gehouden met de natuur. Zij voert aan dat vooral in de projecten op Josaphat en

des projets exemplaires du point de vue du respect de la nature, de l'écologie et de la biodiversité, intégrant des surfaces significatives destinées à rester préservées.

Mme Grosjean en vient ensuite aux impacts identifiés par Embuild.Brussels.

Le premier impact serait, selon elle, une décredibilisation de la Région de Bruxelles-Capitale vis-à-vis du secteur privé. Elle estime que la Région ne peut pas changer les règles du jeu sans considération pour les acteurs impliqués ni pour les moyens déjà investis. Une telle évolution créerait une insécurité juridique et une insécurité financière importantes. Elle juge problématique que des friches situées en zones constructibles puissent devenir, *de facto*, non constructibles du jour au lendemain, ou être gelées jusqu'à l'adoption d'un futur PRAS, dans cinq ans ou davantage.

Selon Mme Grosjean, ce signal pèserait lourdement sur la confiance des investisseurs: si la Région est prête à hypothéquer ses propres terrains, que pourrait-elle décider demain pour d'autres terrains, y compris privés? Cette incertitude serait de nature à décourager l'investissement à Bruxelles, au profit d'autres régions, et à provoquer une perte de confiance durable, sur plusieurs années.

Elle souligne également un manque de cohérence entre plusieurs politiques intervenues récemment, qui, selon elle, alimentent les craintes du secteur privé: impossibilité supposée de construire sur certains terrains publics, encadrement des loyers dans le cadre de la lutte contre les loyers abusifs, exigences de rénovation sans moyens financiers suffisants (primes ou soutien). L'ensemble contribuerait, d'après elle, à un climat d'incertitude conduisant des acteurs — du «petit privé» aux grands investisseurs — à s'interroger sur l'intérêt d'investir encore à Bruxelles.

Mme Grosjean pointe ensuite un autre impact: la perte d'opportunité pour la Région de démontrer sa capacité à développer des écoquartiers exemplaires, conciliant besoin de logement, environnement et biodiversité. Elle rappelle que plusieurs projets ont été conçus précisément autour de ces enjeux.

Elle insiste également sur les pertes financières, qu'Embuild.Brussels estime à des centaines de millions d'euros. Elle évoque, d'une part, la dévalorisation potentielle d'une partie des acquisitions foncières régionales:

- Josaphat: acquisition estimée à 46 millions d'euros (selon la SAU);
- marais Wiels: acquisition estimée à 9,5 millions d'euros;

Witte Vrouwen op voorbeeldige wijze respect wordt betoond voor de natuur, ecologie en biodiversiteit door daarvoor een aanzienlijke oppervlakte te behouden en te vrijwaren.

Mevrouw Grosjean gaat vervolgens in op de door Embuild.Brussels vastgestelde gevolgen.

Het eerste gevolg is dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan geloofwaardigheid zou verliezen bij de privésector. Zij meent dat het gewest de spelregels niet zomaar kan veranderen zonder rekening te houden met de betrokken partijen en de reeds geïnvesteerde bedragen. Dat zou leiden tot grote rechtsonzekerheid en financiële onzekerheid. Zij vindt het problematisch dat braakliggende gronden in bebouwbaar gebied van de ene op de andere dag de facto niet-bebouwbaar kunnen worden verklaard of dat alles er kan worden stilgelegd, totdat binnen vijf jaar of meer een toekomstig GBP is goedgekeurd.

Volgens mevrouw Grosjean zou een dergelijk signaal het vertrouwen van investeerders ernstig schaden: als het gewest bereid is zijn eigen gronden op het spel te zetten, wat zal het dan morgen beslissen over andere gronden, ook die in privébezit? Die onzekerheid zou investeringen in Brussel ontmoedigen ten gunste van andere gewesten en een blijvend verlies van vertrouwen veroorzaken, dat meerdere jaren kan aanhouden.

Zij wijst ook op een gebrek aan samenhang tussen verschillende recente beleidsmaatregelen, die volgens haar de angst van de privésector aanwakkeren: de vermeende onmogelijkheid om op bepaalde gronden van de overheid te bouwen, de huurprijsregulering om buitensporige huurprijzen te bestrijden en de plicht om te renoveren zonder dat daar voldoende financiële middelen (premies of ondersteuning) voor worden uitgetrokken. Dat alles draagt volgens haar bij aan een klimaat van onzekerheid, waardoor zowel kleine particulieren als grote investeerders zich afvragen of het nog wel zin heeft om in Brussel te investeren.

Een ander gevolg is volgens mevrouw Grosjean dat het gewest een kans laat liggen om aan te tonen dat het in staat is om milieuvriendelijke modelwijken te ontwikkelen waar de behoefte aan woningen, milieu en biodiversiteit met elkaar worden verzoend. Zij wijst erop dat verschillende projecten net met die uitdagingen in het achterhoofd zijn uitgetekend.

Zij benadrukt ook de financiële verliezen, die Embuild.Brussels schat op honderden miljoenen euro's. Ten eerste zal de waarde van een deel van de door het gewest aangekochte gronden mogelijk dalen:

- Josaphat: aangekocht voor naar schatting 46 miljoen euro (volgens de MSI);
- Moeras van Wiels: aangekocht voor naar schatting 9,5 miljoen euro;

- Meylemeersch / Érasme Sud: valeur foncière estimée à 28,8 millions d'euros.

Mme Grosjean précise que ces chiffres lui ont été communiqués par citydev.brussels, la SAU et la SLRB, dont elle ne se prétend pas porte-parole, mais qu'elle les rapporte en l'absence, selon elle, d'audition directe de ces acteurs.

Elle ajoute que le moratoire entraînerait un gaspillage d'argent public, les projets ayant déjà mobilisé des budgets importants:

- Josaphat: investissement déjà estimé à 14,5 millions d'euros;
- Meylemeersch: environ 2,4 millions d'euros (selon citydev.brussels);
- Dames Blanches: plus d'un million d'euros (information communiquée oralement).

Selon elle, ces montants seraient perdus si les projets ne pouvaient plus être développés.

Mme Grosjean souligne également le risque d'indemnisations. Pour Josaphat, un constructeur aurait été désigné à l'issue d'un marché. Sans disposer de détails, elle indique que l'indemnisation pourrait être estimée à environ 25 millions d'euros, et que l'entreprise concernée serait convaincue de pouvoir l'obtenir.

À ces pertes s'ajouteraient, selon elle, les revenus manqués pour la Région si les projets étaient menés: droits d'enregistrement, précomptes immobiliers, revenus locatifs, charges d'urbanisme, etc. Elle considère donc l'impact financier comme un élément déterminant de l'évaluation de l'ordonnance.

Mme Grosjean évoque ensuite d'autres impacts.

Elle mentionne d'abord la perte d'opportunité de construire des logements neufs: au total, les projets concernés représenteraient plus de 1 000 logements, auxquels s'ajouteraient crèches, écoles, équipements et activités professionnelles.

Elle met ensuite en garde contre une augmentation inutile des délais: si, à terme, le PRAS confirmait le caractère constructible de certaines zones, un moratoire aurait fait perdre cinq à dix ans, alors que des demandes pourraient être déposées ou instruites dès aujourd'hui. Dans un contexte où le délai moyen est déjà d'environ 30 mois, l'attente deviendrait, selon elle, disproportionnée.

- Mijlenmeers / Erasmus-Zuid: grondwaarde geschat op 28,8 miljoen euro.

Mevrouw Grosjean zegt dat die cijfers haar zijn meege-deeld door citydev.brussels, de MSI en de BGHM. Zij treedt niet op als hun woordvoerder, maar omdat die instanties niet rechtstreeks aan het woord worden gelaten, deelt zij hun cijfers mee.

Zij voegt eraan toe dat het moratorium zou leiden tot verspilling van overheidsgeld, aangezien voor de projecten reeds aanzienlijke budgetten zijn uitgetrokken:

- Josaphat: investering reeds geraamd op 14,5 miljoen euro;
- Mijlenmeers: ongeveer 2,4 miljoen euro (volgens citydev.brussels);
- Witte Vrouwen: meer dan 1 miljoen euro (mondeling meegedeelde informatie).

Volgens haar zouden die bedragen verloren gaan als de projecten niet verder kunnen worden ontwikkeld.

Mevrouw Grosjean wijst ook op het risico van schadevergoedingen. Voor Josaphat zou na een overheidsopdracht een aannemer zijn aangewezen. Zij beschikt niet over details, maar volgens haar zou de schadevergoeding kunnen oplopen tot naar schatting 25 miljoen euro. Het bedrijf in kwestie is ervan overtuigd dat het die ook zal kunnen krijgen.

Afgezien van die verliezen zou het gewest ook de inkomsten mislopen die het kan binnenrijven als die projecten zouden worden uitgevoerd: registratierechten, onroerende voorheffing, huurinkomsten, stedenbouwkundige lasten enzovoort. Zij beschouwt de financiële impact dan ook als een doorslaggevend element bij de beoordeling van de ordonnantie.

Mevrouw Grosjean wijst vervolgens op nog enkele andere gevolgen.

Ten eerste zou een kans verloren gaan om nieuwe woningen te bouwen: in totaal zouden de projecten samen zorgen voor meer dan 1.000 woningen, plus kinderdagverblijven, scholen, voorzieningen en bedrijfsactiviteiten.

Zij waarschuwt ook voor een onnodige verlenging van de termijnen: als het GBP uiteindelijk zou bevestigen dat bepaalde gebieden toch bebouwd mogen worden, zou het moratorium voor vijf tot tien jaar vertraging hebben gezorgd, terwijl de aanvragen nu al hadden kunnen worden ingediend of onderzocht. De gemiddelde wachttijd bedraagt nu al dertig maanden. Nog langer moeten wachten zou volgens haar van het goede te veel zijn.

Mme Grosjean insiste également sur la perte d'emplois, particulièrement dans le secteur de la construction. Elle rappelle que le secteur traverse une période difficile, marquée par des faillites, une baisse de chantiers et des carnets de commande en diminution. Elle cite l'exemple de Josaphat: 80 % des entreprises appelées à intervenir seraient bruxelloises. L'arrêt de tels projets pourrait donc avoir des conséquences directes sur l'emploi local.

Elle souligne que d'autres secteurs seraient aussi concernés: la petite enfance et l'enseignement, notamment, puisque la construction d'écoles et de crèches contribue également à créer des emplois.

Mme Grosjean présente enfin un argument qu'elle qualifie d'écologique: si la construction devient impossible à Bruxelles, elle se déplacera vers la périphérie, ce qui encouragera l'étalement urbain, augmentera les trajets domicile-travail, fragilisera les circuits courts dans la construction, et limitera la capacité de la Région à maîtriser la qualité environnementale des projets. Elle estime que Bruxelles dispose, sur ses propres terrains, d'une capacité de contrôle et d'exemplarité qui disparaîtrait si les constructions se faisaient ailleurs, avec des effets indirects négatifs qui rejailliraient sur la capitale.

Elle attire aussi l'attention sur des projets d'activités productives en discussion sur d'autres terrains, non visés uniquement par l'ordonnance, comme des projets liés au réemploi et à la circularité des matériaux (tri, reconditionnement, réinjection dans les filières locales). Selon elle, ces projets pourraient aussi être fragilisés si l'ordonnance envoyait un signal de blocage durable.

Mme Grosjean conclut en présentant des solutions alternatives à un moratoire total.

La première piste serait une gestion au cas par cas. Elle souligne que plusieurs projets sont déjà *de facto* ralentis ou suspendus du fait de résistances locales, de refus communaux ou de recours. Selon elle, une ordonnance générale fondée sur certains cas problématiques n'est pas nécessaire pour arrêter l'ensemble des projets.

Elle insiste ensuite sur le fait que construction et environnement sont conciliables. À la lecture de l'ordonnance, elle a le sentiment qu'elle repose sur un cliché selon lequel construire équivaudrait à détruire. Or, selon elle, ce n'est plus le cas: le secteur de la construction évolue fortement vers de meilleures pratiques environnementales. Elle propose notamment de renforcer les études d'incidences lorsque des enjeux de biodiversité à haute valeur écologique

Mevrouw Grosjean vestigt ook nadrukkelijk de aandacht op het banenverlies, vooral in de bouwsector. Zij wijst erop dat de sector het moeilijk heeft. Heel wat bedrijven leggen de boeken neer, terwijl het aantal bouwprojecten daalt en de orderboekjes krimpen. Als voorbeeld haalt ze Josaphat aan: 80% van de bedrijven waarop een beroep zou worden gedaan, is gevestigd in Brussel. Wanneer dergelijke projecten worden stilgelegd, heeft dat een directe impact op de lokale werkgelegenheid.

En daar stopt het niet bij. Ook andere sectoren delen in de klappen: kinderopvang en onderwijs in het bijzonder, want door scholen en kinderdagverblijven te bouwen, worden ook extra jobs gecreëerd.

Tot slot voert mevrouw Grosjean een ecologisch argument aan: als bouwen in Brussel onmogelijk wordt, zal de bouwactiviteit verschuiven naar de rand van de stad. Dat zal stadsuitbreiding in de hand werken, waardoor er meer woon-werkverkeer ontstaat, de korte ketens in de bouwsector onder druk komen te staan en het gewest minder controle zal hebben op de milieukwaliteit van de projecten. Op de gronden die binnen zijn grenzen gelegen zijn, heeft Brussel nog vat en kan het het goede voorbeeld geven. Het heeft de touwtjes echter niet in handen voor bouwprojecten die elders zouden verrijzen, met alle indirecte negatieve gevolgen van dien voor de hoofdstad.

Voorts heeft zij het over geplande productieactiviteiten waarover momenteel gesprekken lopen en die ook op andere gronden dan die waarover de ordonnantie gaat, zouden worden uitgerold. Het gaat onder meer over projecten die tot doel hebben om materiaal te hergebruiken en een kringlooptraject te laten afleggen (door het te sorteren, verpakken en lokaal opnieuw in omloop te brengen). Volgens haar zouden ook die projecten in het gedrang komen, indien de ordonnantie een langdurige blokkering in het vooruitzicht zou stellen.

Tot slot stelt mevrouw Grosjean enkele alternatieven voor een algeheel moratorium voor.

De eerste optie is om elk geval apart te bekijken. Zij benadrukt dat verschillende projecten *de facto* al vertraging hebben opgelopen of werden opgeschort als gevolg van plaatselijk protest, weigeringen van gemeenten of beroepsprocedures. Er is volgens haar geen algemene ordonnantie, gebaseerd op enkele probleemgevallen, nodig om alle projecten stop te zetten.

Zij hamert erop dat bouwen en milieu hand in hand kunnen gaan. Bij het lezen van de ordonnantie krijgt zij het gevoel dat die uitgaat van het cliché dat bouwen gelijk staat aan afbreken. Die opvatting is naar haar oordeel achterhaald. De bouwsector evolueert en kiest voor betere milieuvriendelijke praktijken. Zij stelt onder meer voor om effectenstudies zwaarder te laten doorwegen wanneer er sprake is van waardevolle biologische diversiteit. Als voorbeeld haalt zij

sont identifiés. Elle cite, à titre d'exemple, le dossier Josaphat, dont l'étude d'incidences comporterait 1.200 pages, dont 900 dédiées à la biodiversité et à sa préservation, et validées par Bruxelles Environnement.

Mme Grosjean indique qu'Embuild.Brussels soutient également les démarches de coconception avec les associations environnementales et des phasages de chantier visant à respecter les cycles de la faune et de la flore afin de minimiser l'impact. Elle rappelle que Bruxelles dispose déjà de quelques modèles d'écoquartiers exemplaires, intégrant des bâtiments faiblement émetteurs de carbone et une large préservation de la nature.

Enfin, si le projet d'ordonnance devait être maintenu, Mme Grosjean estime qu'il serait indispensable d'envisager au minimum d'exclure certaines friches pour lesquelles les projets sont aboutis et pour lesquelles des investissements conséquents ont déjà été engagés. Selon elle, il n'est pas acceptable de «jeter» des dizaines de millions d'euros sans analyse détaillée. Elle plaide pour une évaluation projet par projet et pour l'audition des acteurs les plus directement impliqués et informés — notamment la SAU, la SLRB et citydev.brussels — afin d'estimer correctement les conséquences du texte et d'identifier les projets pouvant être «sauvés», précisément parce qu'ils combinent logement, progrès, inventivité, et préservation de la nature et de la biodiversité.

IV.4. Exposé du Comité d'experts climat

L'exposé s'appuyait sur une [présentation](#).

M. Leo Van Broeck, président du Comité d'experts climat, adresse ses remerciements pour l'invitation, et il souligne que le débat est intéressant, car plusieurs «extrêmes» émergent, peut-être moins contradictoires qu'ils ne paraissent à première vue.

Il commence par une rectification importante: selon lui, l'expression «changement climatique» est trompeuse au regard de la gravité réelle de la situation. Il s'agit, affirme-t-il, d'un effondrement systémique de l'écosystème. Ceux qui n'en prennent pas la mesure ne comprennent pas non plus à quel point il est grave que l'épiderme de la terre — les sols vivants et les écosystèmes — soit dégradé et détruit en de nombreux endroits.

À titre d'illustration, il évoque des exemples historiques et mondiaux, qui ne sont pas directement liés aux émissions de CO₂, d'après lui, mais plutôt à la manière dont on détruit les écosystèmes: l'extermination des bisons en Amérique du Nord en quelques décennies, la pollution plastique des océans, la surpêche massive, et la diminution dramatique du nombre de grands mammifères tels que les lions. La planète, dit-il, est affligée d'un «mal» incurable: l'être humain.

het dossier Josaphat aan. De effectenstudie over dat project telt 1.200 pagina's. Drie kwart daarvan is gewijd aan de biologische diversiteit en het behoud ervan, en werd gevalideerd door Leefmilieu Brussel.

Mevrouw Grosjean merkt op dat Embuild.Brussels voor het project samenwerkt met milieuverenigingen. De werken worden gefaseerd om rekening te houden met de levenscycli van de fauna en flora en de impact daarop tot een minimum te beperken. Zij wijst erop dat Brussel reeds enkele milieuvriendelijke modelwijken heeft, die worden gekenmerkt door koolstofarme gebouwen en een sterk natuurbehoud.

Indien het voorstel van ordonnantie behouden blijft, dan vindt mevrouw Grosjean dat op zijn minst moet worden overwogen om een uitzondering te maken voor bepaalde braakliggende gronden waarvoor de ontwerpen klaar zijn en al grote investeringen zijn gedaan. Zij vindt het onaanvaardbaar om tientallen miljoenen euro's zomaar "verloren te laten gaan" zonder grondige analyse. Zij pleit ervoor om elk project afzonderlijk te beoordelen en een hoorzitting te houden met de instanties die er het nauwst bij betrokken zijn en er het best van op de hoogte zijn, zijnde de MSI, de BGHM en citydev.brussels, om de gevolgen van de tekst correct te kunnen inschatten en te bepalen welke projecten kunnen worden "gered", omdat ze huisvesting, vooruitgang en inventiviteit laten samengaan met bescherming van de natuur en de biologische diversiteit.

IV.1. Uiteenzetting van het Brussels Comité van Klimaatdeskundigen

De uiteenzetting steunde op een [presentatie](#) (enkel beschikbaar in het Frans).

De heer Leo Van Broeck, voorzitter van het Brussels Comité van Klimaatdeskundigen, dankt voor de uitnodiging en merkt op dat het debat interessant wordt, omdat er verschillende "extremen" naar voren komen die misschien minder tegenstrijdig zijn dan ze op het eerste gezicht lijken.

Hij start met een belangrijke correctie: volgens hem is "klimaatverandering" een misleidende term voor iets dat veel ernstiger is. Het gaat, stelt hij, om een systemische instorting van het ecosysteem. Wie dat niet beseft, begrijpt ook onvoldoende hoe ernstig het is dat de "huid" van de aarde — de levende bodem en de ecosystemen — op veel plaatsen wordt afgebroken.

Ter illustratie verwijst hij naar historische en mondiale voorbeelden die volgens hem niet rechtstreeks met CO₂-uitstoot te maken hebben, maar wel met de manier waarop de mens ecosystemen vernietigt: de uitroeiing van de bizon in Noord-Amerika in enkele decennia, de plasticvervuiling van de oceanen, de zware overbevissing en de dramatische afname van grote zoogdieren zoals leeuwen. De planeet, stelt hij, lijdt aan een gevaarlijke "ziekte": de mens.

Selon lui, il est à la fois la cause du problème, une future victime et la seule espèce capable de contribuer à la solution. Cela passe toutefois par un exercice difficile, consistant à endosser à la fois le rôle de chirurgien et de patient, sans anesthésie, car le véritable changement ne s'opère pas sans douleur.

C'est pourquoi il souligne que ce débat ne doit pas opposer l'immobilier et l'écologie, mais qu'il doit précisément s'inscrire dans une logique de solide collaboration. L'orateur fait référence aux limites planétaires («*planetary boundaries*») et affirme que la perte de biodiversité et l'effondrement de l'écosystème y sont au moins aussi fondamentaux que le climat. Le changement climatique, selon lui, fera surtout disparaître d'autres espèces qui sont déjà menacées aujourd'hui.

Il explique ensuite qu'il est essentiel de définir correctement la «nature»: la nature, c'est le vivant en autonomie – la vie qui s'organise elle-même. Il y a 10.000 ans, les humains vivaient en chasseurs-cueilleurs, dans une forme d'équilibre avec leur environnement: dès qu'ils prélevaient trop, cela provoquait une pénurie et la population se régulait alors d'elle-même. Mais avec le passage à l'agriculture et à la sédentarité – «agriculture et architecture» comme deux nouveaux métiers –, le processus d'artificialisation a débuté. Depuis lors, affirme-t-il, il n'existe aucun exemple d'implantation durable qui n'a pas exterminé, en quelques décennies, les grands vertébrés dans son champ d'action, à l'exception des animaux que l'homme élève comme bétail ou qu'il domestique comme animaux de compagnie.

Il évoque ensuite les chiffres concernant la biomasse des mammifères vertébrés, majoritairement composée d'êtres humains et de bétail, ce qui ne laisse qu'une part infime aux mammifères sauvages. C'est une image préoccupante, déclare-t-il: la nature ne s'est pas «légèrement» dégradée; elle a quasiment disparu sur le plan de la biomasse sauvage. Il déclare que la situation est plus extrême encore en Flandre, avec une prépondérance presque totale dans la biomasse des êtres humains et du bétail.

C'est pourquoi il plaide non seulement pour la neutralité carbone, mais également pour une économie inclusive. Une société qui ne s'attaque pas aux inégalités et à la pauvreté aura du mal, selon lui, à être stable et durable. Il cite l'exemple de modèles coopératifs tels qu'Ecopower, où les citoyens peuvent être actionnaires dans des limites claires (par exemple un plafond de participation), afin d'éviter la concentration du pouvoir et des bénéfices entre les mains de quelques grands acteurs. Selon lui, une large participation à ce type de modèle constitue un facteur de cohésion à la fois sociale et économique.

Concernant les perspectives temporelles, il souligne que la neutralité climatique et la réduction de l'excès de CO₂ sont des chantiers qui s'étendent sur plusieurs siècles, tandis que les espèces disparues ont besoin, en moyenne, de millions d'années pour être «remplacées» d'un point de vue

De mens is volgens hem tegelijk de oorzaak, een toekomstig slachtoffer én de enige soort die in staat is de oplossing mee vorm te geven. Dat vergt echter een moeilijke oefening: tegelijk chirurg en patiënt zijn, zonder “verdoving”, want echte verandering doet pijn.

Daarom benadrukt hij dat dit debat geen oorlog mag zijn tussen vastgoed en ecologie. Het moet juist een intense samenwerking worden. Hij verwijst naar de “planetary boundaries” en stelt dat biodiversiteitsverlies en ecosysteemin-storting daarin minstens even fundamenteel zijn als het klimaat. Klimaatverandering zal volgens hem vooral nog extra soorten doen verdwijnen die vandaag al onder druk staan.

Vervolgens stelt hij dat het essentieel is om “natuur” correct te definiëren: natuur is het levende in autonomie— leven dat zichzelf organiseert. Tienduizend jaar geleden leefden mensen als jagers-verzamelaars in een vorm van evenwicht met hun omgeving: wanneer er te veel werd geoogst, volgde schaarste en corrigeerde de populatie zich. Maar met de overgang naar landbouw en sedentair leven — “landbouw en architectuur” als twee nieuwe beroepen — begon volgens hem het proces van verharding. Sindsdien is er, zo stelt hij, geen duurzaam voorbeeld van een sedentaire nederzetting die niet binnen enkele decennia de grote gewervelden in haar actieradius heeft uitgeroeid, behalve die dieren die de mens als vee of huisdier houdt.

Hij verwijst vervolgens naar cijfers over biomassa van gewervelde zoogdieren: volgens hem bestaat die wereldwijd vandaag grotendeels uit vee en mensen, en blijft er slechts een heel klein aandeel over voor wild levende zoogdieren. Dat is, zegt hij, een onrustwekkend beeld: de natuur is niet “een beetje” achteruitgegaan, maar bijna verdwenen in termen van wilde biomassa. Hij stelt dat Vlaanderen daarin nog extremer is, met een vrijwel volledige dominantie van mens en vee in de biomassa.

Daarom pleit hij niet alleen voor koolstofneutraliteit, maar ook voor een inclusieve economie. Een samenleving die ongelijkheid en armoede niet aanpakt, zal volgens hem moeilijk stabiel en duurzaam kunnen worden. Hij geeft het voorbeeld van coöperatieve modellen zoals Ecopower, waarin burgers aandeelhouder kunnen worden binnen duidelijke grenzen (bijvoorbeeld een plafond op aandelen), zodat macht en winst zich niet bij enkele grote spelers kunnen concentreren. Volgens hem is een brede participatie in zulke modellen zowel sociaal als economisch verbindend.

Over tijdshorizonten benadrukt hij dat klimaatneutraliteit en het terugdringen van overtollige CO₂ eeuwenwerk zijn, maar dat verdwenen soorten gemiddeld miljoenen jaren nodig hebben om in ecologische zin “vervangen” te worden (niet identiek qua soort, maar qua rol in het voedselweb).

écologique (non pas à l'identique, mais en ce qui concerne leur rôle dans le réseau trophique). Jouer avec la biodiversité revient donc à provoquer des dommages sur un horizon temporel que l'être humain peut difficilement concevoir. C'est pourquoi, déclare-t-il, on ne peut aucunement s'octroyer le luxe d'appuyer sur pause: nous devons condenser et végétaliser simultanément. Il ne s'agit pas, selon lui, d'un paradoxe, mais précisément d'un devoir.

Il insiste sur le fait que l'occupation des sols et l'artificialisation sont la cause principale de la perte de biodiversité. L'utilisation des terres et la surexploitation sont, selon lui, responsables en grande partie de la détérioration de la nature. Cela requiert une planification intelligente, une approche urbanistique réfléchie, et un secteur de la construction ambitieux, combinés à des actions fortes en faveur du renforcement de la nature. «Cessez de vous affronter et travaillez ensemble», tel est son message.

Il plaide en faveur d'une gouvernance intelligente et flexible. Il utilise une métaphore: pour se rendre à Marseille, on ne peut maintenir le volant dans la même position durant cinq heures; il faut ajuster la trajectoire, accélérer et ralentir, en fonction des situations rencontrées sur la route. La politique doit fonctionner de la même manière: écouter l'expertise, ajuster le cap quand c'est nécessaire, et éviter des règles rigides qui ne s'adaptent pas à la réalité.

C'est pourquoi il estime qu'un plan régional ambitieux est indispensable (par exemple un solide cadre d'affectation par axe), comportant des objectifs clairs en termes de biodiversité, de climat, de perméabilité et d'infiltration – y compris dans l'espace public. Il souligne que même dans certains parcs subsistent des infrastructures qui perturbent le rôle des sols et la circulation de l'eau.

Il affirme ensuite que Bruxelles est devenue trop complexe sur les plans administratif et procédural: les permis prennent beaucoup trop de temps, selon lui. Là où la procédure pouvait durer un an et demi auparavant, il observe aujourd'hui — en particulier pour les projets d'envergure — des délais allant jusqu'à six voire huit ans, avec des dépôts à répétition. Il serait souhaitable que les communes puissent se concentrer davantage sur la participation et le contact local, tandis qu'un niveau de gouvernance exécutif clairement identifié serait chargé du processus, et que des circonscriptions locales en assureraient le suivi et les ajustements. Cela permet de gagner en rapidité et en transparence, tout en favorisant une meilleure participation — en amont du processus, et pas uniquement à son terme, lorsque tout est déjà fixé.

Il plaide pour que la restauration et l'extension de la nature soient obligatoirement examinées dans chaque projet. D'après lui, au sein des parcs, une proportion standard doit être prévue comme zone «en friche», à laquelle on consacre peu d'entretien (par exemple 25 à 30 %), combinée à des zones accessibles. Les parties accessibles remplissent une fonction de parc; les parties non accessibles renforcent

Biodiversiteit is dus spelen met schade op een tijdshorizon die mensen nauwelijks kunnen bevatten. Daarom, stelt hij, is er geen luxe van pauzeknoppen: we moeten tegelijk verdichten én vergroenen. Dat is volgens hem geen paradox, maar precies de opdracht.

Hij beklemtoont dat bodemgebruik en verharding de grootste oorzaak zijn van biodiversiteitsverlies. Landgebruik en overexploitatie zijn volgens hem samen verantwoordelijk voor het grootste deel van de natuurschade. Dat betekent: slimme planning, slimme stedenbouw en een ambitieuze bouwsector moeten samengaan met stevige natuurontwikkeling. “Stop met tegen elkaar te vechten en werk samen,” is zijn boodschap.

Hij pleit voor een intelligente governance die flexibel kan sturen. Hij gebruikt een metafoor: wie naar Marseille wil rijden, kan niet vijf jaar lang het stuur onder dezelfde hoek houden; men moet bijsturen, versnellen en vertragen op basis van verkeerssituaties. Zo moet beleid ook werken: luisteren naar expertise, bijsturen wanneer nodig, en geen starre regels maken die niet mee evolueren met de realiteit.

Daarom vindt hij een ambitieus gewestelijk plan (zoals een sterk bestemmingskader per as) noodzakelijk, met duidelijke doelstellingen voor biodiversiteit, klimaat, permeabiliteit en infiltratie — ook in openbare ruimte. Hij wijst erop dat zich zelfs in parken soms infrastructuur bevindt die de werking van bodem en waterhuishouding verstoort.

Hij stelt vervolgens dat Brussel bestuurlijk en procedureel te complex is geworden: vergunningsprocedures duren volgens hem veel te lang. Waar het vroeger anderhalf jaar kon duren, ziet hij vandaag — zeker bij grotere projecten — termijnen van zes tot acht jaar, met herhaalde indieningen. Als gemeenten zich meer zouden kunnen focussen op participatie en lokaal contact, terwijl één duidelijke uitvoerende governancelaag het proces draagt en lokale districten monitoren en bijsturen, dan kan het sneller, transparanter en met betere participatie — eerder in het proces, niet pas op het einde wanneer alles vastligt.

Hij pleit ervoor dat natuurherstel en natuuroitbreiding verplicht onderzocht worden in elk project. In parken zou volgens hem standaard een aandeel onderhoudsarm “verwilderd” gebied moeten worden voorzien (bijvoorbeeld 25 à 30%), gecombineerd met zones die toegankelijk zijn. Toegankelijke delen functioneren als park; ontoegankelijke delen dienen biodiversiteit, waar men op paden blijft — net zoals in natuurgebieden elders.

la biodiversité, où l'on reste sur les sentiers — comme ailleurs, dans les zones naturelles.

Il insiste ensuite sur la nécessité d'utiliser des critères de densité objectifs, tels que la superficie au sol (plancher/sol). Sans instrument de mesure objectif, le débat se limite selon lui à une discussion sans thermomètre: chacun se dispute autour de la densité, sans partager la même base de mesure.

Il évoque également la réaffectation des bâtiments inoccupés, mais il insiste en outre sur l'utilité de droits de l'urbanisme négociables et transposables: il n'est pas nécessaire de payer une quelconque indemnité pour sauver la nature quand le rendement peut être réalisé ailleurs. Les promoteurs, affirme-t-il, se soucient avant tout de la faisabilité et du rendement, et pas nécessairement de l'emplacement exact, pour autant que les règles du jeu soient claires.

Il plaide pour un mélange de hauteurs de construction afin de bénéficier de la lumière du jour et garantir la qualité de vie. La hauteur des immeubles n'est pas un problème en soi; la qualité du tissu urbain dépend de ce mélange, de l'espace public et des aménagements.

En matière de logement abordable, il souligne que la Belgique — et Bruxelles également — dispose d'une offre locative relativement faible de logements sociaux et abordables par rapport à des villes comme Paris, des villes néerlandaises et surtout Vienne. Il insiste sur le fait qu'une part importante de logements abordables ne peut pas être financée uniquement par des fonds publics; cela doit s'inscrire dans une logique de coproduction avec le secteur privé et suivre des principes forts: un loyer abordable en contrepartie de droits d'urbanisme supplémentaires ou de densification. Il cite des exemples où cette compensation sociale n'a pas été suffisamment imposée, d'après lui.

Il ajoute qu'en de nombreux endroits, l'espace public à Bruxelles demeure insuffisamment résilient sur le plan climatique: certaines places sont de véritables «fournaises», d'après lui, en raison de la minéralité excessive et du manque d'ombre. L'argument de la préservation du patrimoine ne peut pas servir à éviter tout réaménagement qui s'adapte au changement climatique. Il cite des exemples où cela fonctionne: le réaménagement d'une place historique avec un nombre accru d'arbres et des zones perméables, sans perdre la fonction de place de marché.

Il illustre également la possibilité de combiner création de nature et densification sans coût supplémentaire, à travers l'exemple d'un marais où un lotissement classique a été remplacé par une typologie plus compacte (constructions mitoyennes sur digues et une tour), permettant finalement de construire davantage de logements, tout en prévoyant plusieurs hectares de nature. Cela a été rendu possible par la mutualisation des droits d'urbanisme et la transférabilité des droits de rendement, garantissant ainsi une compensation équitable aux propriétaires fonciers, indépendamment

Verder benadrukt hij het belang van objectieve densiteitsmaatstaven, zoals vloeroppervlakte (vloer/terrein). Zonder objectieve meetinstrumenten blijft het debat volgens hem een discussie zonder thermometer: iedereen maakt ruzie over densiteit zonder een gemeenschappelijke meetbasis.

Hij wijst ook op herbestemming van leegstaande gebouwen, maar benadrukt daarnaast het nut van verhandelbare en verplaatsbare bouwrechten: men hoeft geen schadevergoeding te betalen om natuur te redden wanneer rendement elders kan worden gerealiseerd. Ontwikkelaars, stelt hij, geven in hoofdzaak om haalbaarheid en rendement, niet noodzakelijk om de exacte locatie, zolang de spelregels duidelijk zijn.

Hij pleit voor een mix van bouwhoogtes om daglicht en leefkwaliteit te garanderen. Hoogbouw is volgens hem geen probleem op zich; de kwaliteit van het stedelijke weefsel hangt af van die mix, openbare ruimte en voorzieningen.

Over betaalbaar wonen stelt hij dat België — en ook Brussel — relatief weinig sociaal en betaalbaar huuraanbod heeft in vergelijking met steden zoals Parijs, Nederlandse steden en vooral Wenen. Hij benadrukt dat een groot aandeel betaalbaar wonen niet louter met publiek geld kan; het vraagt coproductie met de private sector en sterke regels: betaalbare huur als tegenprestatie voor extra bouwrechten of verdichting. Hij geeft voorbeelden waar die sociale tegenprestatie volgens hem onvoldoende werd afgedwongen.

Hij voegt eraan toe dat de openbare ruimte in Brussel vaak nog onvoldoende klimaatbestendig is: sommige pleinen blijven volgens hem “ovens” door te veel verharding en te weinig schaduw. Erfgoed kan volgens hem geen argument blijven om geen klimaatadaptieve herinrichting te doen. Hij verwijst naar voorbeelden waar het wél kan: heraanleg van een historisch plein met veel extra bomen en water-doorlaatbare zones, zonder de marktfunctie te verliezen.

Hij illustreert ook hoe natuurcreatie en verdichting gecombineerd kunnen worden zonder extra kosten via een voorbeeld van een moerasgebied waar klassieke verkaveling werd vervangen door een compactere typologie (rijwoningen op dijken en een toren), waardoor netto meer woningen én meerdere hectares natuur konden ontstaan. Dat werd mogelijk gemaakt door bouwrechten te bundelen en rendementsrechten verplaatsbaar te maken, zodat grondeigenaars eerlijk werden vergoed ongeacht waar precies gebouwd werd.

du lieu précis de construction.

Il aborde en conclusion la question d'un moratoire. Il est à la fois «pour» et «contre»: les intentions lui paraissent louables, urgentes et nécessaires, mais tous les sites ne sont pas juridiquement et contractuellement dans la même situation. C'est pourquoi il plaide pour des travaux aux rythmes différents, du sur-mesure pour chaque site et, surtout, de la cocréation: se réunir autour de la table, avec les pouvoirs publics et le secteur immobilier. Bruxelles, déclare-t-il, a souvent le réflexe de transformer chaque solution en problème; il invite à inverser cette tendance et à chercher ensemble des solutions pour chaque problème.

Sa conclusion est qu'une décision juridique lourde ne suffit pas en soi. Un travail orienté vers les résultats sur le terrain, avec des ressources humaines suffisantes, un suivi rigoureux et une réglementation moins étouffante, est essentiel. Le secteur public comme privé doit utiliser ses leviers là où ils font réellement la différence, sans tirer la couverture à soi — car alors elle se déchire, et tout le monde y perd. Il souhaite bonne chance aux personnes présentes.

IV.5. Échange de vues

M. Gaëtan Van Goidsenhoven remercie les intervenants. Lors de la première intervention, on est revenu sur les chiffres de population qui, tels qu'ils nous sont été présentés, indiquent effectivement que la population bruxelloise se stabilisera prochainement.

On a soulevé le fait que les statisticiens pouvaient se tromper. C'est une donnée, évidemment, qui doit inévitablement participer à notre réflexion.

Il a entendu qu'il faut lutter contre l'étalement urbain et qu'il faut développer en ville pour préserver les campagnes. Ce raisonnement touche néanmoins sa limite. Les Bruxellois, qui sont nombreux, singulièrement ceux issus de la classe moyenne, et qui vont s'établir dans les Brabants, et parfois d'ailleurs beaucoup plus loin, jusqu'à dans le Hainaut, n'ont nécessairement une envie avérée de rester à Bruxelles sous prétexte que la friche Josaphat soit urbanisée.

L'attente de la classe moyenne par rapport à sa qualité de vie est un élément aussi fondamental quant au choix de l'endroit où ils vont habiter.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven souhaite savoir sur quelle base il est aujourd'hui possible d'affirmer que le développement d'un certain nombre de friches permettrait de garantir la fin de l'étalement urbain, alors même que les aspirations résidentielles diffèrent selon les personnes. Une personne qui aspire à vivre dans un environnement vert n'est pas nécessairement concernée, ou convaincue, par le développement de sites urbains supplémentaires.

Tot slot gaat hij in op het idee van een moratorium. Hij zegt "ja en nee": de intenties zijn volgens hem lovenswaardig, dringend en noodzakelijk, maar niet alle sites zitten juridisch en contractueel even vast. Hij pleit daarom voor werken met verschillende snelheden, maatwerk per site en vooral co-creatie: samen rond de tafel, met overheid én vastgoedsector. Brussel, stelt hij, heeft te vaak de reflex om voor elke oplossing een probleem te maken; hij roept op dat om te draaien en samen oplossingen te zoeken voor elk probleem.

Zijn conclusie is dat een zwaar juridisch besluit op zich niet volstaat. Resultaatsgericht werken op het terrein, met voldoende mensen, monitoring en minder verstikkende regelgeving, is cruciaal. Zowel de publieke als de private sector moeten hun hefboomen gebruiken waar ze echt verschil maken, zonder het laken volledig naar zich toe te trekken — want dan scheurt het en blijft iedereen met niets achter. Hij wenst de aanwezigen succes.

IV.5. Gedachtewisseling

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven bedankt de sprekers. In de eerste uiteenzetting werden de bevolkingscijfers voorgesteld. Daaruit is gebleken dat het inwonersaantal van Brussel binnenkort zal stabiliseren.

Er werd op gewezen dat statistici zich kunnen vergissen. Dat is een element waarmee we uiteraard rekening moeten houden.

Hij heeft gehoord dat we moeten vermijden dat de stad uitdijt en dat we moeten bouwen in de stad om het platteland te vrijwaren. Die logica botst echter op zijn limiet. Het is niet bewezen dat de vele Brusselaars, vooral uit de middenklasse, die naar Brabant verhuizen, en soms nog veel verder, tot in Henegouwen, in Brussel zouden willen blijven als het braakland Josaphat zou worden bebouwd.

Hij denkt dat de middenklasse zich bij de keuze van haar woonplaats ook in grote mate laat leiden door haar verwachtingen op het gebied van levenskwaliteit.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven zou graag weten op welke basis vandaag kan worden gesteld dat de stadsuitbreiding kan worden tegengehouden door enkele braakliggende gronden te ontwikkelen, want niet iedereen heeft dezelfde wensen op het gebied van wonen. Wie in een groene omgeving wil wonen, heeft wellicht geen interesse in of boodschap aan extra stedelijke bebouwing.

Dans ce contexte, il interroge les intervenants: au regard de la situation actuelle, fait-on réellement un bon usage du foncier bruxellois? Il rappelle qu'il y a une dizaine d'années, il paraissait presque impensable d'envisager l'évolution urbanistique de la zone du Canal, alors qu'aujourd'hui celle-ci est devenue un axe majeur de transformation. Selon lui, le plan Canal avait déjà mis en évidence l'existence de zones où le gaspillage foncier semblait difficile à corriger. Il demande donc comment les choses sont envisagées aujourd'hui et si des exemples étrangers pourraient inspirer Bruxelles en matière d'optimisation du foncier.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven indique avoir entendu que le taux d'artificialisation des sols atteignait 53 %, et que ce chiffre serait élevé, possiblement supérieur à celui d'autres capitales. Il demande s'il existe des éléments complémentaires permettant de situer Bruxelles par rapport à des villes comparables, notamment des villes de taille similaire. Il s'interroge également sur l'existence éventuelle d'une tendance spécifique à Bruxelles, qui irait à contre-courant des évolutions observées ailleurs.

Il rappelle ensuite qu'il a été souligné la nécessité de développer davantage de nature dans les quartiers centraux, là où elle fait le plus défaut. Or, à travers l'exemple du développement de la zone du Midi, il constate que cela semble souvent très difficile. Dans ce quartier, l'absence de verdure est d'ailleurs fréquemment avancée comme l'un des arguments majeurs de résistance aux projets urbains, au motif qu'il serait presque impossible d'y remédier.

Dès lors, M. Gaëtan Van Goidsenhoven interroge ce qu'il perçoit comme une contradiction: comment peut-on, d'une part, considérer que dans les zones moins densément peuplées il faudrait «sacrifier une partie de la nature», tout en constatant, d'autre part, qu'on ne trouve pas de solutions là où le manque de nature est pourtant plus criant et plus avéré? Il se demande si la zone du Midi ne constitue pas précisément l'exemple des limites de cette approche. Il rappelle que tout le monde reconnaît l'existence de quartiers où la verdure est particulièrement déficiente, mais s'interroge sur les solutions concrètes mises en œuvre pour y remédier. À ses yeux, l'urbanisation progresse via le lotissement de friches, tandis que la «désurbanisation», même si quelques exemples existent, demeure extrêmement marginale.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven souligne que la friche la plus contestée aujourd'hui est clairement Josaphat, ce que les différents intervenants ont confirmé. Il s'interroge sur un point: au regard des données disponibles relatives à la richesse biologique du site, le développement planifié semble ne pas avoir suffisamment intégré ces éléments, au point de créer un paradoxe — celui de prioriser l'urbanisation des zones les plus riches en biodiversité. Il demande comment expliquer cette collision manifeste, à tout le moins problématique.

In dat verband wil hij de sprekers enkele vragen voorleggen: worden de beschikbare gronden in Brussel, zoals de zaken er nu voor staan, goed benut? Een tiental jaar geleden leek het nog ondenkbaar om de kanaalzone stedenbouwkundig te ontwikkelen, terwijl dat gebied nu een heuse gedaanteverandering heeft ondergaan. Volgens hem had het Kanaalplan al duidelijk aangetoond dat er gebieden waren waar het moeilijk zou zijn om nog iets te doen aan de grondverspilling. Hij vraagt zich dus af hoe daar vandaag naar wordt gekeken en of Brussel inspiratie kan putten uit buitenlandse voorbeelden om beter om te springen met de beschikbare gronden.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven heeft ook vernomen dat 53% van de grond verhard is. Dat is veel en misschien wel meer dan in andere hoofdsteden. Hij vraagt of er nog andere gegevens zijn op basis waarvan we de situatie in Brussel kunnen vergelijken met die in andere soortgelijke steden, en dan vooral steden die even groot zijn. Hij werpt tevens de vraag op of er zich in Brussel een bepaalde trend aftekent, die indruist tegen wat zich elders voordoet.

Voorts werd benadrukt dat het noodzakelijk is om te zorgen voor meer natuur in de centrumwijken, want het is vooral daar dat er een enorm gebrek aan is. De ontwikkeling van de buurt rond het Zuidstation bijvoorbeeld toont aan hoe moeilijk dat vaak is. In die wijk wordt het tekort aan groen vaak ingeroepen als een van de belangrijkste argumenten om zich te verzetten tegen stedelijke projecten, omdat het bijna onmogelijk zou zijn om daar oplossingen voor aan te reiken.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven ontwaart een tegenstrijdigheid. In gebieden die niet zo dichtbevolkt zijn, vinden we dat "een deel van de natuur moet worden opgeofferd", maar tegelijk vinden we geen oplossingen op plaatsen waar het gebrek aan groen veel nijpender en duidelijker is. Hij vraagt zich af of de Zuidwijk niet juist aantoont dat die aanpak op haar limieten botst. Iedereen weet dat er wijken zijn waar nauwelijks nog groen aanwezig is. Hij vraagt zich af wat er concreet wordt gedaan om dat probleem te verhelpen. Hij merkt hoe de verstedelijking met rasse schreden toeneemt door de verkaveling van braakliggende gronden, terwijl er van 'ontstedelijking' amper sprake is, op enkele voorbeelden na.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven benadrukt dat Josaphat vandaag ontegensprekelijk het meest omstreden project is, zoals de verschillende sprekers hebben bevestigd. Hij vraagt zich af waarom in de ontwikkelingsplannen zo weinig rekening is gehouden met de nochtans uitgebreid gedocumenteerde biologische rijkdom van dat terrein. Paradoxaal genoeg worden gebieden met de rijkste biologische diversiteit als eerste verstedelijkt. Hoe valt die kennelijke tegenstrijdigheid, die op zijn zachtst uitgedrukt problematisch is, te verklaren?

Toujours concernant Josaphat, il constate que le projet semble aujourd'hui à un stade très avancé. Il estime nécessaire de comprendre, alors que la Région a connu ces dernières années des blocages politiques importants, ce qui s'est produit concrètement et ce qui explique qu'on se retrouve à présent confronté à une addition de factures jugées impressionnantes. Il souhaite éclaircir ce qu'il perçoit comme un découplage entre, d'une part, la poursuite de l'avancement des projets urbanistiques et, d'autre part, un manque d'alignement politique sur ces questions. Il demande donc où en sont précisément les projets, quelles décisions ont été validées, et quelles sont aujourd'hui les obligations exactes de la Région à cet égard. Il relève qu'il y a eu, à un moment, une rupture politique, alors que les projets ont continué, ce qui lui semble poser une question de gouvernance et de cohérence.

Sur l'idée selon laquelle «construire ne signifie pas nécessairement tout détruire», M. Gaëtan Van Goidsenhoven observe que plusieurs exemples actuels vécus par les habitants paraissent contredire ce discours. Il cite notamment des projets identifiables et visitables, comme le quartier des Trèfles, largement piloté par des pouvoirs publics, dont l'aménagement constituerait, selon lui, une catastrophe et un enfer quotidien pour les riverains. Il ne conteste pas la possibilité de construire sans tout détruire en théorie, mais il souligne que, dans la pratique, et y compris dans des projets publics, il est souvent difficile de faire coïncider le discours avec la réalité. Il demande comment, aujourd'hui et surtout demain, il serait possible de surmonter ces difficultés, alors que les chantiers sont fréquemment vécus comme un traumatisme et alimentent la crainte de voir se reproduire les mêmes erreurs sur d'autres grands projets à venir.

Concernant le gaspillage de moyens publics, il note qu'entre les montants évoqués — allant de «centaines de millions» à des chiffres plus détaillés autour de «100 millions» — un flou subsiste. Il estime indispensable de pouvoir revenir à des chiffres précis et consolidés afin de mesurer les conséquences financières d'un éventuel moratoire, d'autant que celui-ci ne constituerait pas nécessairement un refus définitif de construire partout. Selon lui, un débat sérieux suppose une transparence suffisante sur les coûts directs et indirects.

Enfin, au-delà des débats sur le réchauffement climatique et la perte de biodiversité, M. Gaëtan Van Goidsenhoven insiste sur une dimension plus «terre à terre» mais décisive: la qualité de vie. Il rappelle que celle-ci contribue aux choix résidentiels et explique, au moins en partie, pourquoi certaines personnes quittent la région. La qualité de vie dépend de multiples éléments, dont certains relèvent de la subjectivité, mais qui doivent néanmoins être abordés.

Hij stelt vast dat de plannen voor Josaphat zich inmiddels in een vergevorderd stadium bevinden. De voorbije jaren zat de situatie politiek muurvast. Hij vindt het noodzakelijk om een duidelijk inzicht te krijgen in wat er precies is gebeurd en hoe het komt dat we nu worden geconfronteerd met een opeenstapeling van facturen van aanzienlijke omvang. Hij wenst even stil te staan bij wat hij ziet als twee aparte werelden. Enerzijds blijven stedelijke ontwikkelingsprojecten verder vorm krijgen, maar anderzijds is er een gebrek aan politieke overeenstemming over. Daarom wil hij weten hoever die projecten precies staan, welke beslissingen reeds zijn goedgekeurd en welke verplichtingen het gewest in dat verband momenteel heeft. Hij merkt op dat het op een bepaald moment politiek tot een breuk is gekomen, terwijl de projecten onverminderd werden voortgezet, wat volgens hem toch vragen doet rijzen over bestuur en coherent beleid.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven plaatst ook kanttekeningen bij de uitspraak dat "bouwen niet noodzakelijkerwijs neerkomt op afbreken". Enkele recente gevallen lijken althans het tegendeel te bewijzen. Dat kunnen de omwonenden alleen maar beamen. Bij wijze van voorbeeld haalt hij enkele bekende projecten aan waar iedereen perfect een kijkje zou kunnen gaan nemen, zoals de Klaverwijk. Het beheer van dat project is grotendeels in handen van de overheid. De inrichting van die wijk is volgens hem rampzalig. Voor de bewoners is het er een dagelijkse hel. Hij betwist niet dat het in theorie mogelijk is om te bouwen zonder alles af te breken, maar in de praktijk is het, ook bij overheidsprojecten, vaak moeilijk om de daad bij het woord te voegen. Hij vraagt hoe die problemen nu en vooral in de toekomst kunnen worden overwonnen, want bouwprojecten worden vaak als traumatisch ervaren en ze voeden de angst dat bij andere toekomstige grote projecten dezelfde fouten zullen worden gemaakt.

Vervolgens wil hij het hebben over de verspilling van overheidsgeld. Hij merkt op dat er veel onduidelijkheid heerst over de genoemde bedragen. Die gaan van vaagweg "enkele honderden miljoenen" tot nauwkeurigere berekeningen van rond de "100 miljoen". Hij vindt het absoluut noodzakelijk te beschikken over precieze, geconsolideerde cijfers om de financiële gevolgen van een eventueel moratorium te kunnen inschatten, vooral omdat dat niet noodzakelijkerwijs overal zou neerkomen op een definitieve weigering om te bouwen. Om een ernstig debat te kunnen voeren, is er voldoende transparantie nodig over de directe en indirecte kosten.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven benadrukt dat de debatten niet enkel mogen gaan over de klimaatopwarming en de teloorgang van de biologische diversiteit. Ook meer "aardse", maar doorslaggevende aspecten zoals levenskwaliteit moeten aan bod komen. Hij wijst erop dat die aspecten iemands woonkeuze mee bepalen. Het verklaart, althans voor een deel, waarom sommige mensen wegtrek-

À titre personnel, il évoque son fils, bientôt âgé de neuf ans, qui a découvert deux nouveaux sons ces dernières années: le chant des grenouilles et celui des armes à feu, qu'il ne confond plus avec des feux d'artifice. Il exprime, au-delà de l'anecdote, une inquiétude: comment accepter que les jeunes générations ne gardent pour héritage que l'effacement progressif du lien simple et direct avec le vivant? Il souligne que cette interaction avec la nature est essentielle, particulièrement pour les jeunes, et que les discours sur la préservation de la faune et de la flore restent abstraits s'ils ne s'accompagnent pas d'une expérience quotidienne réelle.

Sans tomber dans la caricature, il considère que ces dimensions concrètes de la qualité de vie demeurent un facteur déterminant dans le choix d'habiter — ou de ne pas habiter — Bruxelles, dès lors que certaines personnes ont la possibilité de rester ou de partir. Il reconnaît que les flux de population peuvent s'interpréter de différentes manières, mais estime qu'il est essentiel de garder à Bruxelles celles et ceux qui peuvent réellement choisir d'y rester. Selon lui, ce choix volontaire constitue aussi une garantie collective: il favorise une exigence plus forte de préservation de la qualité de vie et du cadre de vie pour l'ensemble des habitantes et habitants.

Mme Isabelle Emmerly se dit satisfaite que la commission ait finalement accepté d'organiser ces auditions, qui n'étaient pas prévues lors de la présentation de la proposition. Selon elle, elles permettent de compenser en partie ce qui a manqué en amont: une concertation plus structurée avec les acteurs. Elle regrette toutefois que, compte tenu de la proximité des vacances, cette séance ait été limitée à une seule série d'auditions.

Elle estime qu'il aurait également été utile d'entendre la SAU, citydev.brussels et d'autres acteurs, qui auraient pu fournir des informations plus directement liées aux projets cités dans la proposition. Elle rappelle qu'un avis du Conseil d'État est attendu pour la fin du mois et que cette audition intervient donc dans l'intervalle, en profitant de ce temps d'attente.

Mme Emmerly souligne que, sur ce type de sujet à Bruxelles, le clivage politique est souvent marqué. Elle constate néanmoins qu'à travers les interventions des personnes invitées aujourd'hui, la discussion est recadrée de manière plus factuelle et moins symbolique, ce dont elle se félicite. Sans revenir sur le débat politique intervenu lors de la présentation du projet, elle profite de la présence des intervenants pour leur poser plusieurs questions.

ken uit het gewest. Levenskwaliteit hangt af van veel factoren, waarvan sommige subjectief zijn, maar niettemin besproken moeten kunnen worden.

Zijn zoon, die binnenkort negen wordt, heeft de afgelopen jaren twee nieuwe geluiden ontdekt: het gekwaak van kikkers en het geluid van vuurwapens, dat hij niet meer verwart met het geluid van vuurwerk. Hij wil hiermee niet enkel een persoonlijke anekdote, maar ook een bezorgdheid uiten. We kunnen toch niet aanvaarden dat de jonge generaties een omgeving erven waarin de gewone rechtstreekse voeling met al wat leeft geleidelijk aan verloren gaat? Hij benadrukt dat interactie met de natuur essentieel is, vooral voor jongeren. Hoogdravende verklaringen over het behoud van fauna en flora blijven abstract als je dat niet ervaart in het dagelijkse leven.

Hij wil niet in karikaturen vervallen, maar hij is ervan overtuigd dat de concrete invulling van levenskwaliteit van doorslaggevend belang is bij de keuze om al dan niet in Brussel te blijven wonen, zolang sommige mensen kunnen kiezen of ze blijven, dan wel vertrekken. Hij erkent dat bevolkingsstromen op verschillende manieren kunnen worden geïnterpreteerd, maar hij vindt het essentieel om ervoor te zorgen dat mensen die de keuze hebben, in Brussel blijven. Die vrijwillige keuze houdt ook een collectieve garantie in: het versterkt de vraag naar het behoud van levenskwaliteit en een kwaliteitsvolle leefomgeving voor alle bewoners.

Mevrouw Isabelle Emmerly is tevreden dat de commissie er uiteindelijk mee heeft ingestemd om deze hoorzittingen, die bij de indiening van het voorstel niet gepland waren, te laten plaatsvinden. Volgens haar kan op die manier gedeeltelijk worden gecompenseerd wat in aanloop naar het voorstel ontbrak, namelijk gestructureerd overleg met de betrokken instanties. Zij vindt het echter jammer dat het, met de vakantie in aantocht, beperkt blijft tot slechts één reeks hoorzittingen.

Volgens haar zou het ook nuttig zijn geweest om de MSI, citydev.brussels en andere instanties aan het woord te laten. Zij zouden meer informatie kunnen hebben geven over de projecten die vermeld zijn in het voorstel. Zij wijst erop dat tegen het einde van de maand een advies van de Raad van State wordt verwacht en dat in afwachting daarvan deze hoorzitting dus wordt gehouden.

Mevrouw Emmerly benadrukt dat de politieke verdeeldheid over dit soort onderwerpen in Brussel vaak groot is. Zij stelt echter vast dat de discussie dankzij de uiteenzettingen van de personen die vandaag zijn uitgenodigd, meer gericht is op feiten en minder op symbolen. Dat vindt zij een goede zaak. Zij laat het politieke debat dat bij de voorstelling van de ontwerp tekst werd gevoerd, even voor wat het is en zal van de gelegenheid gebruikmaken om enkele vragen te stellen aan de aanwezige sprekers.

Mme Emmery rappelle qu'il existe déjà des outils de planification et de réglementation en matière de développement territorial et d'urbanisme. Elle demande à M. de Borman quelles garanties sont prévues dans les procédures d'aménagement existantes afin de concilier le développement urbain et la préservation de la biodiversité. Elle souligne que l'arsenal réglementaire existe, mais souhaite que ces garanties soient rappelées et explicitées.

Elle souhaite également aborder la question des alternatives. Elle a entendu l'argument selon lequel le besoin de logements neufs demeure important, les alternatives ne suffisant pas à combler le déficit entre l'offre et la demande. Elle mentionne notamment la transformation de bureaux, la mobilisation de logements vides, et aimerait entendre M. de Borman sur d'autres pistes, comme la surélévation de bâtiments existants ou d'autres formes d'intervention permettant d'éviter l'artificialisation de nouveaux espaces.

Elle précise que plusieurs de ses interrogations ont déjà trouvé réponse dans les éléments présentés, notamment concernant le rôle stratégique des friches dans la lutte contre l'étalement urbain et l'enjeu d'une densification qualitative, ainsi que la difficulté de densifier là où le déficit est le plus important, comparativement à la deuxième couronne. Elle estime que les données fournies sur ces points étaient claires.

Mme Emmery indique avoir lu l'interview parue ce matin dans la presse et souhaite poser une question factuelle. Elle demande si, selon We Are Nature.Brussels, un développement partiel du site Josaphat — combinant conservation des zones à valeur écologique et création de logements — serait totalement incompatible avec leurs objectifs. Elle précise qu'elle évoque un développement partiel, car, interrogés sur les compromis possibles, les représentants auraient répondu: «*Nous sommes prêts à faire des compromis, mais cela dépend sur quoi et avec qui.*» Mme Emmery indique être restée en attente de précisions sur ce que recouvrent concrètement ces compromis, et souhaite donc que la position soit clarifiée: sur quoi, avec qui, et selon quelles conditions un compromis serait-il envisageable?

Elle relève également l'idée selon laquelle il n'existerait pas de «solution miracle». Elle comprend que We Are Nature.Brussels reconnaît aussi la nécessité de produire du logement neuf, tout en plaidant pour un ensemble d'outils complémentaires (bureaux, logements vides, etc.). Elle demande si des exemples, en Belgique ou à l'étranger, ont été identifiés: des projets capables de concilier habitat, biodiversité et participation citoyenne, cette dernière étant, selon elle, un élément essentiel pour construire des solutions durables.

Mevrouw Emmery wijst erop dat er al plannings- en regelgevingsinstrumenten bestaan voor territoriale ontwikkeling en stedenbouw. Zij vraagt de heer de Borman welke garanties de bestaande procedures bieden om stedelijke ontwikkeling en het behoud van biodiversiteit met elkaar te verzoenen. Zij benadrukt dat er een regelgevend instrumentarium voorhanden is, maar zij zou die garanties graag in herinnering willen laten brengen en nader laten toelichten.

Zij wil het ook hebben over de alternatieven. Zij heeft het argument gehoord dat er nog steeds een grote behoefte is aan nieuwe woningen, aangezien de alternatieven niet volstaan om de kloof tussen vraag en aanbod te overbruggen. Zij verwijst in het bijzonder naar de verbouwing van kantoren en het gebruik van leegstaande woningen. Zij zou graag de mening van de heer de Borman horen over andere mogelijkheden, zoals het verhogen van bestaande gebouwen of andere ingrepen waardoor we bijkomende verharding kunnen vermijden.

Zij legt uit dat enkele van haar vragen reeds zijn beantwoord tijdens de uiteenzettingen, met name die over het strategische nut van de braakliggende gronden om stadsuitbreiding tegen te gaan, het belang van een kwalitatieve verdichting en de moeilijkheid om te verdichten in gebieden met het grootste tekort, in vergelijking met de tweede stadsgordel. Zij vindt dat over al die punten duidelijke informatie is verstrekt.

Mevrouw Emmery wil een feitelijke vraag stellen over het interview dat vanmorgen in de pers is verschenen en dat zij heeft gelezen. Zij vraagt de vertegenwoordiger van We Are Nature.Brussels of een gedeeltelijke ontwikkeling van het Josaphatterrein, waarbij ecologisch waardevolle zones behouden blijven en tevens woningen worden gebouwd, volledig in strijd is met wat de beweging voor ogen heeft. Zij verduidelijkt dat zij het heeft over een gedeeltelijke ontwikkeling, want op de vraag over hun compromisbereidheid zouden de vertegenwoordigers hebben geantwoord: "*We zijn bereid om compromissen te sluiten, maar het hangt af van waarover en met wie.*" Mevrouw Emmery zegt dat zij er nog niet uit is wat die compromissen concreet inhouden. Zij zou dus graag meer duidelijkheid krijgen: waarover, met wie, en onder welke voorwaarden is een compromis mogelijk?

Zij verwijst ook naar de uitspraak dat er geen "mirakeloplossing" bestaat. Zij meent begrepen te hebben dat ook We Are Nature.Brussels erkent dat er woningen moeten bijkomen, maar dat de beweging tegelijk pleit voor een aantal aanvullende oplossingen (kantoren, leegstaande woningen, ...). Zij vraagt of er in België of het buitenland voorbeelden zijn van projecten waarbij men erin geslaagd is om wonen, biodiversiteit en burgerinspraak met elkaar te verzoenen. Dat laatste aspect is volgens haar essentieel om tot duurzame oplossingen te komen.

Mme Emmery évoque enfin une phrase de l'article qu'elle juge interpellante: *«porter l'effort là où c'est déjà bétonné»*. Elle s'interroge sur l'interprétation concrète de cette proposition: s'agit-il de continuer à densifier des zones déjà très denses? Elle met cette question en relation avec un enjeu de dualisation urbaine. Elle explique qu'en se déplaçant d'Anderlecht vers les communes de l'Est de Bruxelles, elle a le sentiment de ne pas vivre dans la même ville, notamment en raison de différences de qualité de vie: densité, espaces verts, confort urbain. Elle pose donc la question suivante: pourquoi certains habitants, notamment à Anderlecht, n'auraient-ils pas droit à une ville offrant un niveau comparable de confort et d'accès à la nature? Dans ce cadre, elle souhaite entendre We Are Nature.Brussels sur la conclusion pratique à tirer de l'idée de concentrer l'effort *«là où c'est déjà bétonné»*.

Concernant Embuild.Brussels, Mme Emmery estime que les chiffres avancés sur les pertes financières constituent un élément important — sans être le seul — et qu'ils doivent être pris en considération. Elle indique avoir perçu, y compris parmi les commissaires, l'impact de ces données, qui interpellent par leur ampleur.

Elle remercie également Embuild.Brussels pour l'inventaire présenté concernant l'intégration des enjeux environnementaux dans les projets. Selon elle, il est utile de rappeler qu'il n'y a pas, d'un côté, des «bétonneurs» et, de l'autre, des «défenseurs de la nature»: il est important d'éviter une lecture duale et de reconnaître les efforts réalisés par différents acteurs.

Mme Emmery souligne en particulier un point qu'elle juge central dans la présentation d'Embuild.Brussels: l'appel à une analyse projet par projet. Elle estime que l'une des faiblesses de la proposition est de globaliser des sites très différents sans aller suffisamment loin dans l'étude fine, ni dans l'identification d'améliorations spécifiques à apporter à chaque projet. Elle considère donc que l'approche «au cas par cas» est une piste essentielle.

Mme Emmery fait le lien avec l'intervention de M. Van Broeck, qui a également insisté sur l'approche au cas par cas, dans une logique de compromis et de dialogue. Elle indique que, pour elle, c'est l'enseignement principal de l'audition: Bruxelles ne peut plus aujourd'hui agir comme hier. Les considérations environnementales, le bien-être et la santé des Bruxellois sont désormais aussi déterminants que la production de logements — et, selon elle, ces enjeux sont étroitement liés.

Elle estime qu'il n'est pas possible d'adopter une position consistant à «ne plus construire du tout pour préserver la

Mevrouw Emmery haalt vervolgens nog een zin uit het artikel aan die tot nadenken stemt: *“de inspanning moeten worden geleverd daar waar er al beton is gegoten”*. Zij vraagt zich af hoe dat voorstel concreet moet worden geïnterpreteerd: betekent het dat gebieden die al erg dichtbevolkt zijn, nog verder worden verdicht? Zij brengt die vraag in verband met de tweedeling van de stad. Zij legt uit dat wanneer je van Anderlecht naar de oostelijke gemeenten van Brussel gaat, je niet het gevoel hebt nog in dezelfde stad te zijn. Dat komt vooral door de verschillen in levenskwaliteit, die zich uiten in de dichtheid, de groene ruimten en het stedelijk comfort. Dat brengt haar bij haar volgende vraag: waarom zouden bepaalde inwoners, met name in Anderlecht, geen recht hebben op een stad die overal evenveel comfort biedt en waar de natuur overal even toegankelijk is? Daarom zou zij van We Are Nature.Brussels graag willen vernemen welke conclusie we in de praktijk moeten trekken uit het idee om de inspanningen te concentreren in gebieden *“waar al beton is gegoten”*.

Voorts is mevrouw Emmery van mening dat de door Embuild.Brussels vermelde cijfers over de financiële verliezen een belangrijk element zijn, maar niet het enige, waarmee we rekening moeten houden. Zij heeft, ook bij de commissies, gemerkt hoeveel indruk die cijfers van een ontzagwekkende omvang maken.

Zij bedankt Embuild.Brussels voor het overzicht van de manier waarop in de projecten aandacht uitgaat naar de uitdagingen voor het milieu. Volgens haar is het belangrijk om te onthouden dat er geen *“betonneerders”* zijn aan de ene kant en *“natuurbeschermers”* aan de andere kant. Het is geen wij-zij-verhaal. De inspanningen van alle betrokken spelers verdienen erkenning.

Mevrouw Emmery wil nog even stilstaan bij een essentieel element dat zij tijdens de uiteenzetting van Embuild.Brussels heeft gehoord, namelijk de oproep om elk project afzonderlijk onder de loep te nemen. Een van de zwaktes van het voorstel is volgens haar dat een aantal terreinen die zeer verschillend zijn van elkaar, op één hoop worden gegooid, zonder ze nauwkeurig tegen het licht te houden en zonder te bepalen voor welke verbeteringen elk project vatbaar is. Zij vindt een afzonderlijke benadering van elk dossier dus van cruciaal belang.

Mevrouw Emmery ziet een verband met de uiteenzetting van de heer Van Broeck, die er ook op aandrong om elk geval apart te bekijken, vanuit een streven naar compromis en dialoog. Zij stelt dat dit voor haar de voornaamste conclusie van de hoorzitting is: Brussel kan zich vandaag niet meer op dezelfde manier opstellen als in het verleden. Ecologische afwegingen en het welzijn en de gezondheid van de Brusselaars wegen vandaag even zwaar door als de bouw van woningen. Die uitdagingen zijn overigens onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Zij vindt het standpunt dat *“we helemaal niet meer mogen bouwen om de natuur te vrijwaren”* niet houdbaar. We

nature». Il faut au contraire s'inscrire dans une logique de compromis, de dialogue et de participation, afin de construire une ville-région-capitale agréable et vivable pour toutes et tous.

Mme Emmery conclut que la proposition a le mérite d'exister et de poser des questions importantes, mais qu'en l'état elle ne lui paraît pas raisonnable, ni alignée avec une densification urbaine intelligente. Elle mentionne, à cet égard, un exemple cité lors des échanges — le projet immobilier de Oostkamp — qui illustrerait, selon elle, une manière de créer du logement (notamment en hauteur, mais de manière maîtrisée) tout en évitant l'étalement urbain. Elle considère que ce type de référence peut contribuer à dépasser les postures, alors que Josaphat est devenu, dans le débat public, un symbole — pour certains un «monstre», pour d'autres un «totem» ou un espace à sauvegarder.

Selon Mme Emmery, seule une approche fondée sur le dialogue et le compromis permettra de progresser. Sans cela, Bruxelles ne parviendra pas à se positionner comme une capitale au service de toutes et de tous.

M. Jan Busselen remercie l'ensemble des intervenants pour leurs présentations, qu'il qualifie d'intéressantes et éclairantes. Il rappelle que, pour son groupe, la biodiversité constitue un enjeu majeur. Il souligne la nécessité de prendre sérieusement en main les problématiques liées aux sols, à leur perméabilité, ainsi qu'aux îlots de chaleur urbains. Dans le même temps, il insiste sur l'importance de ne pas opposer l'urgence sociale aux enjeux climatiques.

Selon lui, si la protection des espaces verts est essentielle, elle ne doit pas avoir pour effet de bloquer des projets répondant à des besoins fondamentaux, au premier rang desquels figure le logement abordable, qui demeure une problématique centrale à Bruxelles. Il estime que l'ordonnance actuelle, en suspendant l'ensemble des permis sur plusieurs sites en attendant la révision du PRAS, manque de nuance, dans la mesure où elle traite de la même manière des zones à très forte valeur écologique et d'autres sites susceptibles d'accueillir des projets à forte utilité sociale.

M. Busselen se déclare dès lors plutôt favorable à l'idée d'un moratoire différencié. Il pose à ce sujet une question à M. Godinot, ainsi qu'aux autres intervenants: selon eux, serait-il possible de mettre en place un moratoire différencié, avec un gel immédiat pour les zones écologiquement sensibles — telles que Meylemeersch ou Keyenbempt — tout en prévoyant des exemptions pour des terrains publics destinés à accueillir des projets de logements sociaux ou d'équipements collectifs? Il évoque à cet égard les sites des Dames Blanches ou du Champs-des-Cailles.

doivent daarentegen streven naar een compromis, dialoog en inspraak om te komen tot een stad, een gewest, een hoofdstad die voor iedereen aangenaam en leefbaar is.

Mevrouw Emmery stelt afrondend dat het voorstel er mag zijn en belangrijke vragen opwerpt, maar in zijn huidige vorm niet redelijk is en niet te rijmen valt met een slimme stedelijke verdichting. Zij haalt in dat verband een voorbeeld aan dat reeds ter sprake kwam tijdens de gedachtewisseling: het vastgoedproject in Oostkamp. Dat project is volgens haar een toonbeeld van hoe woningen kunnen worden gebouwd (in de hoogte, maar op een gecontroleerde manier) zonder dat de stad uitdijt. Volgens haar kan een dergelijk voorbeeld helpen om onwrikbare standpunten te overstijgen. Inmiddels is Josaphat in het publieke debat uitgegroeid tot een symbool. Sommigen zien er een "monster" in, anderen een "totem", een ruimte die in stand moet worden gehouden.

Volgens mevrouw Emmery kan enkel een aanpak die gebaseerd is op dialoog en compromisbereidheid, tot vooruitgang leiden. Zo niet zal Brussel er niet in slagen zich te profileren als een hoofdstad die ten dienste staat van iedereen.

De heer Jan Busselen bedankt alle sprekers voor hun uiteenzettingen, die hij boeiend en verhelderend vond. Hij herhaalt dat biodiversiteit voor zijn fractie een belangrijk aandachtspunt is. Hij onderstreept het belang van een doortastende aanpak van alle problemen die verband houden met de bodem, de bodemdoorlaatbaarheid en stedelijke hitte-eilanden. Tegelijk vindt hij het belangrijk om maatschappelijke noden niet uit te spelen tegen de klimaatuitdagingen.

Hij stelt dat de bescherming van groene ruimten, hoe belangrijk ook, niet mag verhinderen dat projecten worden gerealiseerd die voorzien in basisbehoeften, met op de eerste plaats betaalbare huisvesting, nog steeds een kernprobleem in Brussel. Hij vindt dat de huidige ordonnantie, waarin bepaald is om alle vergunningen voor de verschillende terreinen op te schorten totdat het GBP is bijgewerkt, een gebrek aan nuance vertoont door onvoldoende onderscheid te maken tussen ecologisch bijzonder waardevolle gebieden en terreinen die plaats zouden kunnen bieden voor projecten van groot maatschappelijk belang.

De heer Busselen is daarom eerder voorstander van een gedifferentieerd moratorium. Hij vraagt de heer Godinot en de andere sprekers of zij een gedifferentieerd moratorium haalbaar achten, waarbij in ecologisch kwetsbare gebieden, zoals Mijlenmeers of Keyenbempt, alles meteen wordt stilgelegd, maar er tegelijk uitzonderingen zouden gelden voor terreinen van de overheid die bestemd zijn voor sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen? Hij verwijst daarbij naar de terreinen "Witte Vrouwen" en "Kwartelveld".

Concernant les Dames Blanches, il rappelle que le projet initial prévoyait environ 500 logements, alors que le projet actuel n'en compterait plus qu'environ 200, avec, selon lui, une part insuffisante de logements sociaux, ce qu'il considère déjà comme une concession importante. Il souligne néanmoins l'importance de garantir que les terrains publics demeurent entre des mains publiques, afin d'assurer la production de logements sociaux, d'équipements collectifs et d'espaces verts accessibles à toutes et tous, et non de servir des logiques de spéculation.

M. Jan Busselen soulève ensuite la question de l'émigration d'environ 40.000 ménages quittant Bruxelles chaque année, évoquée notamment par M. de Borman. Il constate que beaucoup de Bruxellois connaissent des personnes parties s'installer en périphérie. Selon lui, ce phénomène a des conséquences importantes, notamment en matière de mobilité et d'émissions de CO₂, les ménages concernés recourant souvent davantage à la voiture pour leurs déplacements.

Il interroge donc l'existence éventuelle d'analyses sur l'évolution de ces impacts si la Région ne prévoit pas ou ne garantit pas suffisamment de logements publics abordables. À ses yeux, le lien est clair: si les habitants quittent Bruxelles, c'est en grande partie parce qu'ils ne parviennent plus à s'y loger à des prix accessibles. Cette question est adressée plus spécifiquement à M. de Borman, en lien également avec l'idée d'un moratoire différencié.

Enfin, M. Jan Busselen s'adresse à Mme Grosjean. Il indique entendre l'argument selon lequel il faudrait simplifier les règles pour construire, et se dit prêt à l'entendre. Il s'interroge toutefois sur la contribution du secteur de la construction à la réponse aux besoins sociaux. Il observe que certains projets, laissés aux seules logiques de marché, produisent des logements très chers, qui ne répondent pas aux besoins de la population locale. Il cite à titre d'exemple Tour & Taxis, qu'il décrit comme un projet architecturalement remarquable pour une certaine catégorie de la population, mais qui ne comprendrait aucun logement social et ne répondrait pas aux besoins du quartier Maritime, où le manque de logements abordables est pourtant criant. Il souligne que de tels projets contribuent également à l'augmentation des loyers et des prix du logement dans les quartiers environnants.

Il pose donc la question de savoir si, dans ce contexte, une contribution plus forte du secteur est envisageable afin de réduire la tension entre rentabilité économique et droit au logement. Il conclut en réaffirmant l'importance de maintenir les terrains sous contrôle public, condition qu'il juge essentielle pour garantir une politique de logement et d'équipements réellement orientée vers l'intérêt général.

M. Mathias Vanden Borre remercie les orateurs d'aborder

Het oorspronkelijke project voor het terrein "Witte Vrouwen" voorzag in de bouw van ongeveer 500 woningen, maar dat aantal is intussen verlaagd tot ongeveer 200, met daarbij ook enkele sociale woningen, hoewel dat er volgens hem naar verhouding te weinig zijn. Dat vindt hij op zich al een grote toegeving. Hij vindt het ook belangrijk dat gronden van de overheid in overheidshanden blijven, zodat ze kunnen worden gebruikt voor de bouw van sociale woningen, de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen en de aanleg van groene ruimten die voor iedereen toegankelijk zijn, en er niet mee gespeculeerd zou worden.

De heer Jan Busselen wijst er vervolgens op dat jaarlijks ongeveer 40.000 gezinnen Brussel verlaten. Dat thema werd ook door onder andere de heer de Borman aangekaart. Veel Brusselaars kennen wel iemand die naar de rand is verhuisd. Die trend blijft evenwel niet zonder gevolgen op het gebied van mobiliteit en CO₂-uitstoot, want die gezinnen gaan vaker de wagen nemen om zich te verplaatsen.

Hij vraagt daarom of reeds onderzocht is hoe het verder zal gaan als het gewest niet zorgt voor voldoende betaalbare openbare woningen. Volgens hem is het verband glashelder: de meeste mensen die wegtrekken uit Brussel, doen dat omdat ze geen betaalbare woning meer kunnen vinden. Hij richt zijn vraag, die aansluit op het idee om een gedifferentieerd moratorium in te stellen, tot de heer de Borman.

Tot slot richt de heer Jan Busselen zich tot mevrouw Grosjean. Hij heeft wel oor naar het argument dat de regels om te bouwen eenvoudiger moeten worden gemaakt en hij zegt dat hij bereid is om daarin mee te gaan. Hij vraagt zich echter af hoe het zit met de bijdrage van de bouwsector om de sociale noden te lenigen. In sommige projecten zijn enkel de wetten van de markt van tel. Zij leveren zeer dure woningen op, die niet beantwoorden aan de behoeften van de lokale bevolking. Hij noemt als voorbeeld het project op Thurn & Taxis, dat qua architecturale vormgeving een bepaalde bevolkingsgroep aanspreekt, maar dat geen sociale woningen omvat en niet is afgestemd op de behoeften van de Maritiemwijk, waar een nijpend tekort is aan betaalbare woningen. Hij wijst erop dat dergelijke projecten bovendien de huur- en vastgoedprijzen in de omliggende wijken opdrijven.

Hij wil weten of het in die context haalbaar om de bouwsector een grotere inspanning te laten leveren, zodat het spanningsveld tussen economisch rendement en het recht op wonen verkleint. Afrondend stelt hij dat het belangrijk is dat de overheid de controle behoudt over haar eigen gronden. Dat is een essentiële voorwaarde om een beleid rond wonen en voorzieningen te kunnen voeren dat daadwerkelijk is afgestemd op het algemene belang.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de sprekers voor het aankaarten van dit gevoelige maatschappelijke thema. Het

ce thème sociétal sensible. Le débat a manifestement suscité l'émotion des Bruxellois. Les différentes interventions clarifient les positions adoptées individuellement par les orateurs, de même que les organisations ou les points de vue à partir desquels ils s'expriment. Il estime que c'est une bonne chose, et que la clarté est nécessaire dans le débat public.

Il souligne qu'il est positif que ce débat ne se tienne pas uniquement en commission, mais également en public, étant donné qu'il s'agit d'une séance publique. De cette manière, tous les citoyens, les personnes concernées et les parties prenantes peuvent suivre le débat. Bien qu'il s'agisse formellement d'une seule ordonnance spécifique, les interventions montrent clairement que le débat touche à un enjeu sociétal bien plus large.

Selon M. Mathias Vanden Borre, la discussion ne se limite pas à la question de la protection temporaire de certains sites. Au fond, il s'agit de choix fondamentaux concernant l'orientation que la ville souhaite prendre collectivement pour son développement.

En ce qui concerne ses questions, il relève que la présente ordonnance se concentre sur de grands terrains en friche de plus d'un hectare, qui appartiennent à une autorité publique. Il se demande toutefois si les orateurs, dans le cadre de leur organisation ou grâce à leur expertise, disposent d'un inventaire plus détaillé et complet des autres terrains, certes plus petits qu'un hectare, mais qui peuvent satisfaire aux mêmes critères, notamment en matière de valeur écologique. En outre, il demande si ce type d'inventaire existe également pour les terrains privés, ou si cela fait défaut et devrait éventuellement s'inscrire dans une démarche plus large.

Il souligne qu'il est utile d'approfondir les connaissances sur ces terrains au cas par cas. Différents orateurs ont souligné, à juste titre selon lui, des similitudes entre bon nombre de ces terrains, mais aussi des différences claires. C'est précisément pour cela qu'une approche différenciée semble nécessaire, afin d'aboutir à un résultat optimal. Il rejoint à cet égard les propos de Mme Emmery sur un «modèle de compromis».

M. Mathias Vanden Borre observe qu'il est positif que le PS évoque aujourd'hui lui aussi un compromis pour la Région, ce qu'il juge particulièrement pertinent dans le contexte actuel. Il est d'avis que chaque parti politique doit prendre ses responsabilités, et œuvrer à un compromis conciliant des intérêts différents, parfois opposés, en vue d'un résultat constructif qui bénéficie à l'ensemble des Bruxellois.

Dans le même temps, il s'oppose à certaines affirmations erronées formulées par le précédent orateur du groupe PVDA, notamment à propos de Tour & Taxis. Aucun logement social ne serait prévu, selon ce dernier, mais c'est

le débat a manifestement suscité l'émotion des Bruxellois. Les différentes interventions clarifient les positions adoptées individuellement par les orateurs, de même que les organisations ou les points de vue à partir desquels ils s'expriment. Il estime que c'est une bonne chose, et que la clarté est nécessaire dans le débat public.

Hij onderstreept dat het positief is dat dit debat niet alleen plaatsvindt in commissie, maar ook in het openbaar, aangezien het om een openbare zitting gaat. Op die manier kunnen alle burgers, betrokkenen en stakeholders het debat mee volgen. Hoewel het formeel gaat over één specifieke ordonnantie, blijkt uit de uiteenzettingen duidelijk dat het debat een veel breder maatschappelijk thema raakt.

Volgens de heer Mathias Vanden Borre beperkt de discussie zich niet tot de vraag of bepaalde sites al dan niet tijdelijk beschermd moeten worden. In essentie gaat het om fundamentele keuzes over de richting waarin de stad zich gezamenlijk wil ontwikkelen.

Wat zijn vragen betreft, wijst hij erop dat de voorliggende ordonnantie zich richt op grote braakliggende terreinen van meer dan één hectare, die eigendom zijn van een publieke overheid. Hij vraagt zich echter af of de sprekers, vanuit hun organisatie of expertise, beschikken over een meer fijnmazig en volledig overzicht van andere terreinen die weliswaar kleiner zijn dan één hectare, maar mogelijk wel aan dezelfde criteria voldoen, met name op het vlak van ecologische waarde. Daarnaast vraagt hij of een dergelijk overzicht ook bestaat voor private gronden, of dat dat vandaag ontbreekt en eventueel deel zou moeten uitmaken van een bredere oefening.

Hij benadrukt dat het zinvol is om geval per geval de kennis over deze gronden te verdiepen. Verschillende sprekers hebben volgens hem terecht aangegeven dat er parallellen bestaan tussen veel van deze terreinen, maar dat er tegelijk ook duidelijke verschillen zijn. Net daarom lijkt een gedifferentieerde aanpak noodzakelijk om tot een optimaal resultaat te komen. In dat verband sluit hij zich aan bij de woorden van mevrouw Emmery over een *“modèle de compromis”*.

De heer Mathias Vanden Borre merkt op dat het positief is dat vandaag ook de PS spreekt over een compromis voor het gewest. Volgens hem is dat bijzonder relevant in de huidige context. Hij is van mening dat elke politieke partij haar verantwoordelijkheid moet nemen en moet streven naar een compromis waarin verschillende, soms tegengestelde belangen met elkaar worden verzoend, met als doel een constructief resultaat dat ten goede komt aan alle Brusselaars.

Tegelijk verzet hij zich tegen een aantal foutieve beweringen die door de vorige spreker van de PVDA werden gedaan, onder meer over Thurn & Taxis, waar volgens die

inexact. Le promoteur a indiqué à plusieurs reprises qu'une offre existe, et qu'elle a été soumise à l'autorité publique. Il met en garde contre la récupération, sans recul critique, de telles assertions fréquemment répétées à propos du rôle du secteur privé dans le développement urbain. L'idée selon laquelle le développement privé serait, par définition, contraire à l'intérêt public mérite selon lui d'être nuancée.

Il pose ensuite une question aux orateurs sur un thème récurrent du débat, à savoir la nécessité de nouveaux logements. On constate actuellement que la création de logements, tant publics que privés, ralentit fortement. Il renvoie aux chiffres qu'il a déjà cités en commission et qui montrent que la production de logements au sein de la Région est pratiquement à l'arrêt, ce qu'il juge particulièrement préoccupant. Cette tendance ne concerne pas uniquement Bruxelles, mais également la Flandre, où un net ralentissement est également observé.

Au regard des chiffres relatifs aux nouveaux permis et des besoins réels, il estime que de nouveaux problèmes se profilent. La pression sur un marché du logement déjà tendu risque de s'accroître, surtout dans le segment le plus bas, où les personnes qui disposent aujourd'hui de très faibles revenus sont déjà confrontées à de grandes difficultés. Il demande aux orateurs s'ils peuvent formuler des suggestions, à partir de leur position, pour traiter ce problème concret et urgent, à court et à moyen terme.

M. Mathias Vanden Borre répète que, pour lui et son groupe, le site Josaphat est celui qui soulève le plus d'interrogations. Les explications d'aujourd'hui le montrent également, étant donné que ce projet est le plus avancé. C'est donc dans ce cadre que l'ordonnance semble avoir le plus d'incidence.

Des chiffres ont été cités dans la presse, notamment pas la SAU, concernant l'impact financier du moratoire. Il demande si les orateurs peuvent confirmer ces chiffres ou s'ils disposent d'autres estimations, notamment en ce qui concerne d'éventuelles indemnités. Il demande si, dans le cadre de leur organisation, ils ont une idée concrète de ce à quoi il faut s'attendre. Le cas échéant, il demande qui devrait supporter ces indemnités: est-ce la SAU elle-même ou d'autres institutions publiques?

Faisant suite à une question de Mme Emmery, à laquelle il se joint, il s'adresse spécifiquement à l'ancien maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, M. Van Broeck. Il lui demande s'il a consulté les plans du site Josaphat, et s'il peut estimer dans quelle mesure l'équilibre entre le bâti et la préservation de la nature constitue un compromis soutenable. M. Mathias Vanden Borre déclare entendre des signaux très divergents, émanant tant du secteur que des groupements d'intérêts. Certains défendent ardemment le projet, tandis que d'autres le rejettent catégoriquement. Il

spreker in geen enkele sociale woning zou worden voorzien. Dat klopt volgens hem niet. De ontwikkelaar heeft meermaals aangegeven dat er wel degelijk een aanbod bestaat, dat ook aan de overheid werd voorgelegd. Hij waarschuwt ervoor om dergelijke foutieve beweringen, die vaak worden herhaald over de rol van de private sector in stadsontwikkeling, niet kritiekloos over te nemen. Het beeld alsof private ontwikkeling per definitie tegen het publieke belang zou ingaan, verdient volgens hem een genuanceerdere benadering.

Hij richt vervolgens een vraag tot de sprekers over een terugkerend thema in het debat, namelijk de nood aan nieuwe woningen. Er wordt vastgesteld dat zowel publieke als private woningcreatie momenteel sterk vertraagt. Hij verwijst naar cijfers die hij eerder in de commissie heeft aangehaald en die aantonen dat de woningproductie in het gewest bijna volledig stilvalt, wat hij bijzonder zorgwekkend noemt. Die tendens doet zich niet alleen in Brussel voor, maar ook in Vlaanderen, waar eveneens een sterke afremming zichtbaar is.

Wanneer men de cijfers over nieuwe vergunningen afzet tegen de reële noden, wordt volgens hem duidelijk dat men afstevent op nieuwe problemen. De druk op een reeds krappe woningmarkt zal toenemen, vooral in het laagste segment, waar mensen met zeer beperkte inkomens vandaag al met de grootste moeilijkheden worden geconfronteerd. Hij vraagt de sprekers of zij vanuit hun positie suggesties kunnen doen om dit concrete en nijpende probleem op korte en middellange termijn aan te pakken.

Wat het Josaphatterrein betreft, herhaalt de heer Mathias Vanden Borre dat dat voor hem en zijn fractie de site is waarover de meeste vragen rijzen. Dat blijkt ook uit de toelichting van vandaag, aangezien dit project het meest vergoed is en de ordonnantie hier de grootste implicaties lijkt te hebben.

In de pers werden, onder meer door de MSI, cijfers geciteerd over de financiële impact van het moratorium. Hij vraagt of de sprekers die cijfers kunnen bevestigen, dan wel of zij over andere ramingen beschikken, met name wat mogelijke schadevergoedingen betreft. Hij vraagt of zij vanuit hun organisatie zicht hebben op wat daar concreet van te verwachten valt. Indien er schadevergoedingen verschuldigd zouden zijn, stelt hij de vraag wie die dan zou moeten dragen: de MSI zelf, of andere publieke instellingen.

Aansluitend sluit hij zich aan bij een vraag van mevrouw Emmery en richt hij zich specifiek tot de voormalige bouwmeester, de heer Van Broeck. Hij vraagt of die de plannen voor het Josaphatterrein heeft gezien en of hij een inschatting kan maken van de mate waarin het voorgestelde evenwicht tussen bebouwing en natuurbehoud een verdedigbaar compromis vormt. Volgens de heer Mathias Vanden Borre hoort hij immers zeer uiteenlopende signalen, zowel vanuit de sector als vanuit belangengroepen. Sommigen

lui paraît dès lors difficile d'apprécier objectivement la qualité et le degré d'adhésion des plans actuellement sur la table.

Un autre point récurrent du débat concerne l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il constate une absence de consensus sur la manière d'appréhender ce phénomène. D'une part, on insiste sur le rôle des arbres, qui sont un allié naturel lors des chaudes journées d'été. D'autre part, il ressort également d'autres arguments que bon nombre des sites concernés ne sont pas des zones boisées, mais plutôt des terrains ouverts, sans arbres, qui pourraient renforcer l'effet d'îlot de chaleur durant l'été. Au vu de cet élément, il se demande si ces sites constituent réellement les meilleurs exemples pour contribuer au débat sur les îlots de chaleur. Il demande aux orateurs de fournir des éclaircissements à cet égard, et de préciser dans quelle mesure cet élément est pertinent, ainsi que les mesures possibles.

Enfin, il pose une question plus fondamentale et plus large sur la vision à long terme pour ces sites. Selon lui, tout le monde s'accorde sur la nécessité d'une solution, bien que l'on se trouve aujourd'hui dans une situation de crise. Le débat à cet égard est légitime et nécessaire. Il demande aux orateurs, dans le cadre de leur organisation et en vertu de leur expertise, comment ils envisagent des solutions réalistes à long terme pour ces sites, et comment ils conçoivent leur développement futur, au regard de leur historique et du contexte spécifiques.

M. Alain Deneef remercie les intervenants pour la palette très diversifiée et complémentaire de leurs interventions. Il ne regrette donc absolument pas d'avoir voté, lors de la séance précédente, contre l'exécution immédiate de la loi, afin de permettre la tenue de cette audition, demandée et obtenue grâce à la bienveillance des autres commissaires.

M. Alain Deneef a, pour chaque intervenant, deux questions.

À l'attention de M. de Borman, tout d'abord: Serait-il possible de disposer d'un rapport détaillant la répartition des friches publiques telles qu'elles existent aujourd'hui, qu'elles soient situées sur des territoires communaux, régionaux ou privés?

Peut-il également estimer la part de projets qui pourraient être construits sur ce qui est supposé être du terrain libre, alors qu'il ne s'agit pas nécessairement de friches à proprement parler — ni de sites abandonnés, ni de terrains sur lesquels se trouvaient des bâtiments démolis — par rapport aux projets de rénovation ou de reconversion de bâtiments existants (immeubles, édifices, bureaux), susceptibles d'être transformés en logements, qu'ils soient libres ou sociaux?

Sa deuxième question concerne un élément que M. de Borman a particulièrement bien mis en lumière: le phénomène

verdedigen het project zeer sterk, terwijl anderen het volledig afwijzen. Dat maakt het volgens hem moeilijk om correct te beoordelen hoe kwalitatief en hoe breed gedragen de plannen zijn die vandaag voorliggen.

Een ander vaak terugkerend debatpunt betreft het hitte-eilandeffect. Hij stelt vast dat er niet altijd consensus bestaat over hoe dat fenomeen precies moet worden begrepen. Enerzijds wordt benadrukt dat bomen op warme zomerdagen een natuurlijke bondgenoot zijn. Anderzijds hoort hij ook argumenten dat veel van de betrokken sites geen beboste gebieden zijn, maar open terreinen zonder bomen, en dat zij het hitte-eilandeffect in de zomer net kunnen versterken. In dat licht vraagt hij zich af of deze sites wel de beste voorbeelden zijn om het debat over hitte-eilanden aan op te hangen. Hij vraagt de sprekers om hierover verduidelijking te geven en om aan te geven in welke mate dit een relevant element is en welke maatregelen eventueel mogelijk zijn.

Tot slot stelt hij een meer fundamentele en bredere vraag over de langetermijnvisie voor deze sites. Volgens hem is iedereen het erover eens dat er een oplossing nodig is, al bevindt men zich vandaag duidelijk in een crisissituatie. Het debat daarover is legitiem en noodzakelijk. Hij vraagt de sprekers hoe zij, vanuit hun organisatie en expertise, kijken naar haalbare langetermijnoplossingen voor deze sites, en hoe zij de toekomstige ontwikkeling ervan zien in het licht van hun specifieke geschiedenis en context.

De heer Alain Deneef bedankt de sprekers voor hun zeer diverse en complementaire uiteenzettingen. Hij heeft er dus absoluut geen spijt van dat hij tijdens de vorige vergadering tegen de onmiddellijke uitvoering van de wet heeft gestemd om deze hoorzitting mogelijk te maken, die er is gekomen op vraag van en met de welwillende instemming van de andere commissieleden.

De heer Alain Deneef heeft voor elke spreker twee vragen.

Allereerst vraagt hij de heer de Borman of hij een verslag kan bezorgen waarin wordt toegelicht hoe het aantal openbare gronden die in handen zijn van een gemeente of het gewest, zich verhoudt tot het aantal gronden in privébezit.

Kan hij daarnaast inschatten hoe het aantal mogelijke bouwprojecten op gronden die daarvoor vrij zijn (zonder dat het daarbij per se gaat om braakliggende gronden, verlaten terreinen of gronden waarop vroeger gebouwen stonden die inmiddels zijn afgebroken) zich verhoudt tot het aantal projecten waarbij bestaande gebouwen (blokken, panden, kantoren) worden gerenoveerd of verbouwd om er vrije of sociale woningen van te maken?

Zijn tweede vraag heeft betrekking op een aspect dat de

de l'exode urbain. Selon M. Alain Deneef — hypothèse qu'il conviendrait évidemment de vérifier, mais dont il est relativement convaincu — cet exode concerne dans une large mesure la classe moyenne. On observe en effet que le nuage de communes vers lesquelles se sont installées les personnes quittant Bruxelles reste relativement proche de la région, c'est-à-dire dans des zones où le foncier demeure relativement cher.

Lorsque les ménages n'en ont pas les moyens, ils doivent dépasser cette première couronne bruxelloise pour s'installer plus loin, dans des directions bien connues: Nivelles, Tubize, Charleroi, etc. Dès lors, pour répondre à ce phénomène — qui a également un impact important en matière d'assiette fiscale — la première priorité ne devrait-elle pas être, à Bruxelles, le logement libre, au moins autant que le logement social?

À l'attention de M. Godinot, M. Alain Deneef formule également deux questions.

Il n'est pas totalement au clair quant au lien que M. Godinot établit entre la lutte contre le réchauffement climatique — notamment la question des îlots de chaleur — et la biodiversité.

Pourrait-il apporter un éclairage complémentaire à ce sujet? M. Alain Deneef a en effet souvent entendu que les promoteurs de l'ordonnance évoquée aujourd'hui mettaient principalement en avant la défense de la biodiversité, alors que M. Godinot semble davantage insister sur la lutte contre le réchauffement climatique. Le lien entre les deux est sans doute évident, mais il mériterait d'être explicitement développé.

Une seconde question concerne le dossier emblématique de la friche Josaphat. Dans le projet tel qu'il est présenté, il apparaît que 65 % de la surface sera verte, dont 40 % de zones vertes accessibles au public et 25 % constituées d'un parc boisé. Cela semble constituer un puits de carbone significatif, alors qu'aujourd'hui, le site est essentiellement une plaine reposant sur un sol relativement pollué. Certes, une forme de biodiversité s'y est développée — la nature reprend toujours ses droits — mais il s'agit d'une biodiversité discutable et, en tout état de cause, d'une friche dont la crédibilité en matière de lutte contre le réchauffement climatique paraît moindre par rapport à un espace boisé structuré.

À l'attention de Mme Grosjean, M. Alain Deneef formule d'abord une remarque préalable.

Elle a dressé un catalogue particulièrement impressionnant des conséquences financières qu'entraînerait l'arrêt de ces projets, et en particulier celui de la friche Josaphat. Toutefois, il estime que certains éléments ne sont pas pleinement comparables.

heer de Borman op heldere wijze heeft toegelicht: de stads-uittocht. Het is weliswaar een veronderstelling die uiteraard dient te worden geverifieerd, maar hij is er vrijwel van overtuigd dat het vooral de middenklasse is die de stad verlaat. We stellen inderdaad vast dat de mensen die Brussel verlaten, zich voornamelijk vestigen in gemeenten die vrij dicht bij het gewest gelegen zijn en waar de vastgoedprijzen dus nog steeds vrij hoog zijn.

Gezinnen die niet over de nodige middelen beschikken, zien zich genoodzaakt om verder weg te trekken, voorbij de eerste Brusselse stadsgordel, naar welbekende bestemmingen zoals Nijvel, Tubeke, Charleroi enzovoort. Als Brussel dat verschijnsel, dat ook een belangrijke weerslag heeft op de belastbare basis, wil aanpakken, moet het dan niet in de eerste plaats minstens evenveel inzetten op vrije woningen als op sociale huisvesting?

De heer Alain Deneef heeft ook twee vragen voor de heer Godinot.

Het is hem niet helemaal duidelijk welk verband de heer Godinot legt tussen de strijd tegen de klimaatopwarming, en dan in het bijzonder het hitte-eilandeffect, en de biodiversiteit.

Zou hij dat nader kunnen toelichten? De heer Alain Deneef heeft de initiatiefnemers van de ordonnantie die hier wordt besproken, namelijk vaak horen zeggen dat zij vooral de bescherming van de biodiversiteit voor ogen hebben, terwijl de heer Godinot eerder de nadruk lijkt te leggen op de strijd tegen de klimaatopwarming. Het verband tussen de twee ligt allicht voor de hand, maar het zou goed zijn om het even duidelijker te maken.

Een tweede vraag houdt verband met het braakland Josaphat, dat uitgegroeid is tot een symbooldossier. Volgens het voorliggende project zou 65% van de totale oppervlakte worden ingericht als groene ruimte, waarvan 40% toegankelijk is voor het publiek en 25% bestaat uit een park met bos. Dat zou een belangrijke koolstofput vormen, terwijl het terrein vandaag in wezen een vlakte met een vrij vervuilde bodem is. Het klopt dat er zich op het terrein een soort biodiversiteit heeft ontwikkeld, want de natuur eist altijd haar rechten op, maar over die biodiversiteit zijn de meningen verdeeld. Het terrein zou hoe dan ook een minder geloofwaardige bijdrage leveren aan de strijd tegen de klimaatopwarming dan een gestructureerd bosgebied.

Alvorens zijn vragen voor mevrouw Grosjean te stellen, formuleert de heer Alain Deneef eerst nog een korte inleidende opmerking.

Zij heeft een bijzonder indrukwekkend overzicht gegeven van de financiële gevolgen die het stopzetten van de projecten in kwestie zou hebben, met bijzondere aandacht voor het Josaphatproject. Hij is echter van mening dat sommige elementen niet volledig met elkaar te vergelijken zijn.

Si un développeur voit son projet interrompu, il est évidemment en droit de réclamer des indemnités, ce qui représente effectivement un montant important — de l'ordre de 20 à 25 millions d'euros, comme cela a été démontré. En revanche, il ne lui paraît pas pertinent d'ajouter mécaniquement à ce montant les 46 millions d'euros investis par la SAU.

Pour que cette somme constitue une perte sèche — c'est-à-dire pour que la SAU, en tant que société anonyme, doive l'inscrire comme telle dans son bilan — il faudrait, premièrement, que l'ensemble des projets soit définitivement arrêté et, deuxièmement, que le terrain soit requalifié en zone totalement non bâtable. Or, ce n'est pas le scénario envisagé, puisqu'il est question ici d'un moratoire, et non d'un abandon pur et simple des projets.

M. Alain Deneef adresse ensuite deux questions à Mme Grosjean.

Face à des pouvoirs publics de plus en plus désargentés, quel type d'intervention envisage-t-elle à l'avenir en matière de promotion immobilière afin d'alléger la facture pour les autorités publiques, notamment lorsqu'il s'agit de logements non libres, c'est-à-dire de logements sociaux?

Des mécanismes tels que les tiers investisseurs ou le *community land trust* sont-ils appelés à jouer un rôle croissant, compte tenu du fait que la capacité financière des pouvoirs publics ne sera plus, demain, ce qu'elle a été par le passé, au vu de l'état particulièrement préoccupant des finances régionales?

Sa seconde question porte sur les améliorations possibles — au-delà d'une délivrance plus rapide et plus efficace des permis d'urbanisme — afin de fluidifier la création de logements. Quelles mesures structurelles conviendrait-il, selon elle, de mettre en place pour accélérer significativement les processus?

Enfin, à l'attention de M. Van Broeck, M. Alain Deneef adresse des remerciements pour son intervention et l'interroge sur la question de la hauteur des constructions dans des projets à mixité fonctionnelle et morphologique.

M. Van Broeck a évoqué des ensembles bâtis composés de bâtiments de hauteurs différentes — petits, moyens et plus élevés. Où fixer, selon lui, le seuil à ne pas dépasser afin d'éviter la création de bâtiments susceptibles de générer des problèmes sociaux, notamment en matière d'équipements collectifs tels que les crèches?

Enfin, quelle serait sa «recette» dans un contexte où, de plus en plus, les pouvoirs publics n'auront plus les moyens de financer eux-mêmes les équipements de quartier?

Quel mécanisme proposerait-il pour inciter le secteur privé

Als het project van een ontwikkelaar wordt stopgezet, is het uiteraard zijn goed recht om een schadevergoeding te eisen, die inderdaad hoog kan oplopen tot naar schatting 20 à 25 miljoen euro, zoals is aangetoond. Anderzijds is het volgens hem niet terecht om de 46 miljoen euro die door de MSI werd geïnvesteerd, automatisch bij dat bedrag op te tellen.

Om effectief te kunnen gewagen van een verlies (dat de MSI als naamloze vennootschap in haar jaarrekening zou moeten verwerken), moeten eerst alle projecten definitief zijn stopgezet en moet het terrein daarop volledig worden herbestemd tot niet-bebouwbaar gebied. Dat is echter niet het scenario dat op tafel ligt, aangezien hier sprake is van een moratorium en niet van een zuivere stopzetting van de projecten.

De heer Alain Deneef stelt vervolgens twee vragen aan mevrouw Grosjean.

Nu de overheden steeds krappere bij kas zitten, wil hij weten hoe vastgoedontwikkelaars volgens haar in de toekomst de factuur voor de overheid kunnen verlichten bij het bouwen van niet-vrije en dus sociale woningen.

Zullen systemen zoals derde-investeerders of *Community Land Trust* aan belang winnen in de toekomst, aangezien de financiële draagkracht van de overheid niet meer zal zijn wat ze ooit geweest is, gelet op de zorgwekkende financiële toestand van het gewest?

Ten tweede vraagt hij hoe er, naast het versnellen en efficiënter maken van de procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, voor kan worden gezorgd dat de bouw van woningen vlotter verloopt. Welke structurele maatregelen moeten er worden genomen om meer vaart te krijgen in de procedures?

Tot slot bedankt de heer Alain Deneef de heer Van Broeck voor zijn uiteenzetting en stelt hij hem een vraag over de bouwhoogte in functioneel en vormelijk gemengde projecten.

De heer Van Broeck had het over bebouwde gebieden met gebouwen van verschillende hoogten, gaande van laag tot middelhoog en hoog. Waar trekt hij de grens die moet voorkomen dat gebouwen worden neergespoort die een rist sociale problemen kunnen veroorzaken. Hij denkt bijvoorbeeld aan gemeenschapsvoorzieningen zoals crèches.

Welke oplossing heeft hij tot slot voor ogen, nu de overheid steeds vaker niet meer de middelen heeft om zelf buurtvoorzieningen te financieren?

Hoe zou hij de privésector aanmoedigen om dergelijke

à intégrer ces équipements dès la conception des projets, comme condition préalable à l'octroi des permis d'urbanisme?

M. John Pitseys exprime le souhait de faire dialoguer les différentes interventions. Il a le sentiment que l'on pense toujours mieux lorsque l'on accepte de se confronter à ses propres positions, et il aimerait dès lors examiner comment les exposés respectifs peuvent se répondre, et comment les arguments des uns et des autres peuvent entrer en dialogue.

Il souhaite commencer par une série de questions adressées à M. Godinot.

Ce qui apparaît de manière évidente dans l'ensemble des exposés, c'est que la ville repose sur une mixité de fonctions.

Dans ce contexte, pourquoi préserver intégralement certains espaces naturels, plutôt que d'aménager des espaces dits verts, verdurisés, aménagés ou intégrés dans des projets de construction? Pourquoi, dans la même logique, maintenir des friches — et il est vrai que l'on parle ici principalement de la friche Josaphat — y compris lorsqu'il s'agit de friches non arborées ou peu arborées, alors même qu'elles sont susceptibles de devenir, à terme, des îlots de chaleur?

C'est en effet une objection fréquemment formulée à l'encontre de la volonté de préserver cette friche: celle-ci est parfois perçue comme un îlot de chaleur potentiel.

Deuxième question: pourquoi défendre la préservation des friches alors que la ville doit, de toute évidence, continuer à construire des logements? M. Godinot évoque une initiative articulant santé, nature et logement, mais concrètement, en quoi cette initiative pourrait-elle déboucher sur des propositions permettant effectivement de poursuivre la construction de logements?

Par ailleurs, M. John Pitseys estime que l'intervention de M. de Borman est particulièrement éclairante: il est difficile de construire l'intégralité de la ville uniquement sur les surfaces déjà bâties. Cela ne suffira probablement pas. Dès lors, affirmer qu'il faut «construire la ville sur la ville» est pertinent, mais peut-être insuffisant en l'état.

M. John Pitseys s'adresse ensuite à M. Van Broeck, qu'il remercie pour un exposé particulièrement stimulant, et lui soumet deux questions.

M. Van Broeck a indiqué que le temps nécessaire pour réparer l'ensemble des dégâts environnementaux causés par l'activité humaine se compte en siècles. M. John Pitseys observe toutefois que l'échelle de vie humaine est bien plus courte — 80 ou 90 ans au mieux — et que l'on pourrait, dès lors, adopter une posture de détachement, voire de résignation.

voorzieningen al in de ontwerpfase van projecten op te nemen, als voorwaarde voor de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen?

De heer John Pitseys zou graag de uiteenzettingen en argumenten van de verschillende partijen op een rijtje zetten. Hij is van mening dat mensen altijd betere inzichten verwerven als ze bereid zijn om de confrontatie met hun eigen standpunten aan te gaan.

Hij bijt de spits af met een reeks vragen aan de heer Godinot.

Uit alle uiteenzettingen blijkt dat de stad uit een mix van functies bestaat.

Waarom dan bepaalde natuurgebieden in hun geheel willen behouden, in plaats van zogeheten groene, vergroende en aangelegde ruimtes te ontwikkelen of die te integreren in bouwprojecten? Waarom ook braakliggende terreinen behouden - we hebben het natuurlijk vooral over Josaphat - zelfs als er geen of weinig bomen op staan, terwijl ze op lange termijn waarschijnlijk hitte-eilanden zullen vormen?

Dat is een veelgehoord bezwaar tegen de plannen om dat braakliggend stuk grond te behouden. Sommigen gaan ervan uit dat het een hitte-eiland kan vormen.

Ten tweede vraagt hij wat het nut ervan is om braakliggende gronden te willen behouden, terwijl onomstotelijk vaststaat dat er in de stad woningen moeten bijkomen. De heer Godinot had het over een initiatief dat gezondheid, natuur en huisvesting met elkaar verzoent, maar hoe kan dat initiatief leiden tot voorstellen die verdere woningbouw mogelijk maken?

De heer John Pitseys vindt het betoog van de heer de Borman bijzonder verhelderend: het is moeilijk om overal in de stad enkel in bestaande bebouwde gebieden te bouwen. Dat zal waarschijnlijk niet volstaan. Beweren dat we "de stad bovenop de stad moeten bouwen" houdt dus wel steek, maar het is misschien niet voldoende.

De heer John Pitseys bedankt de heer Van Broeck voor zijn bijzonder boeiende uiteenzetting en stelt hem twee vragen.

De heer Van Broeck heeft gesteld dat het eeuwen zal duren om alle door menselijke activiteit veroorzaakte milieuschade te herstellen. De heer John Pitseys merkt echter op dat de levensduur van de mens veel korter is - in het beste geval 80 of 90 jaar - wat tot desinteresse en zelfs berusting zou kunnen leiden.

On pourrait également soutenir que, à l'échelle d'une vie ou même de celle de ses enfants, la fuite des investisseurs, la construction de logements et la croissance économique constituent des priorités plus immédiates, quitte à remettre à plus tard les enjeux environnementaux. Dès lors, pourquoi se battre pour la biodiversité en ville à un horizon de 20 ou 30 ans plutôt qu'à l'échelle de plusieurs siècles?

Pourquoi chercher à préserver ce qu'il reste de biodiversité, alors que M. Van Broeck affirme lui-même que la nature «pure» n'existe plus réellement? Et, dans le prolongement des questions posées à M. Godinot, pourquoi maintenir certains terrains à l'état de friches intégrales, compte tenu de la mixité fonctionnelle inhérente à la ville?

M. John Pitseys formule ensuite une remarque.

M. Van Broeck a souligné qu'il existe déjà des friches en cours de développement et qu'il convient de faire preuve à la fois de prudence et de souplesse dans la gestion politique de ces dossiers. Mais comment, concrètement, faire avancer ces projets dans un esprit de consensus, de compromis et de négociation entre l'ensemble des acteurs concernés?

S'agissant de la friche Josaphat, le problème actuel tient précisément au fait qu'une décision d'accélération a été prise par plusieurs conseils d'administration, en toute connaissance de cause, alors même qu'il n'existait ni consensus politique ni consensus avec une partie importante de la société civile. Comment, dans la situation actuelle — et non celle d'il y a quatre ou cinq ans — pourrait-on parvenir à un meilleur compromis et à une méthode de travail plus inclusive?

M. John Pitseys adresse ensuite plusieurs questions à Mme Grosjean.

Tous s'accordent sur la nécessité de construire des logements, en particulier des logements sociaux. Peut-elle préciser le volume des projets concernés par les différentes friches visées par le moratoire, ainsi que la part que ce volume représente par rapport aux besoins globaux en logements? Le nombre de logements concernés par ces friches — qu'ils soient construits ou non — est-il réellement de nature à modifier substantiellement l'ampleur du défi?

Il formule ensuite une seconde remarque.

Mme Grosjean évoque un coût global de l'ordre de 100 millions d'euros lié à la non-construction de projets sur certaines friches, et en particulier sur la friche Josaphat. Toutefois, elle indique également ne pas avoir reçu, de la part des acteurs concernés, d'explication directe ni de justification détaillée de ces chiffres. Si ces chiffres ne proviennent pas directement des acteurs eux-mêmes, proviennent-ils alors de bureaux d'études internes ou d'expertises

Men zou ook kunnen zeggen dat, over het hele leven van een mens of dat van zijn kinderen beschouwd, de vlucht van investeerders, de bouw van woningen en economische groei hetere hangijzers zijn, ook al moet de aandacht voor het milieu daarvoor wijken en op de lange baan worden geschoven. Dus waarom strijden voor biodiversiteit in de stad op een tijdschaal van 20 of 30 jaar in plaats van over meerdere eeuwen?

Waarom zouden we proberen om de overgebleven biodiversiteit te vrijwaren als de heer Van Broeck zelf zegt dat ongerepte natuur niet meer bestaat? En, aansluitend op de vragen die aan de heer Godinot zijn gesteld, waarom zouden we sommige gronden volledig braak laten liggen, terwijl een stad van nature verschillende functies verenigt?

De heer John Pitseys maakt nog een opmerking.

De heer Van Broeck heeft erop gewezen dat sommige braakliggende terreinen al worden ontwikkeld en dat voorzichtigheid en flexibiliteit geboden zijn bij het politieke beheer ervan. Hoe kunnen dergelijke projecten vorderen op basis van een aanpak waarbij de verschillende betrokken spelers ernaar streven tot een consensus te komen, compromissen te sluiten en te onderhandelen?

Het huidige probleem met Josaphat schuilt net in het feit dat verschillende raden van bestuur met volledige kennis van zaken hebben beslist om het project in een stroomversnelling te brengen, terwijl daar noch in de politiek, noch met een groot deel van het maatschappelijk middenveld een consensus over was gevonden. Hoe kunnen we op basis van de huidige situatie - en niet die van vier of vijf jaar geleden - een beter compromis bereiken en op een inclusieve manier te werk gaan?

De heer John Pitseys stelt vervolgens een aantal vragen aan mevrouw Grosjean.

Iedereen is het erover eens dat er woningen moeten worden bijgebouwd, vooral sociale woningen. Kan zij meer zeggen over de omvang van de projecten op de verschillende braakliggende terreinen die onder het moratorium vallen, en hoe verhoudt die zich tot de totale woningbehoefte? Is er echt een kans dat het aantal woningen dat op die braakliggende terreinen is gepland - of ze nu gebouwd worden of niet - de omvang van de behoeften substantieel zal veranderen?

Hij heeft nog een tweede opmerking.

Mevrouw Grosjean voert aan dat de totale factuur voor de niet-uitgevoerde bouwprojecten op sommige braakliggende gronden, waaronder Josaphat, oploopt tot ongeveer 100 miljoen euro. Zij geeft echter ook aan dat zij van de betrokken partijen geen directe toelichting over die cijfers, noch een uitvoerige verantwoording ervan heeft ontvangen. Als die cijfers niet van de betrokken partijen ko-

propres?

Un montant de 100 millions d'euros est considérable et particulièrement dissuasif s'il est avéré. Or, les informations relayées dans la presse font état de chiffres sensiblement inférieurs: la SAU évoquerait 31 millions d'euros de moins-values et 3 millions d'euros liés à des travaux déjà réalisés. Sans entrer ici dans le débat sur le fond de ces chiffres, on observe qu'ils sont rapidement passés à 40 millions, puis à 14 millions supplémentaires. Comment expliquer une telle évolution en l'espace de quelques jours?

Par ailleurs, il est de notoriété — via des documents confidentiels mais non secrets — que la SAU elle-même évoque un montant total d'indemnisation de l'ordre de 500.000 euros en cas de non-délivrance du permis de lotir dans un délai de 48 mois renouvelable, chiffre présenté à son propre conseil d'administration. Comment passe-t-on alors de 500.000 euros à plusieurs millions, voire à plusieurs dizaines de millions d'euros?

Enfin, M. John Pitseys adresse plusieurs questions à M. de Borman.

Il rappelle que l'objectif principal de la proposition d'ordonnance n'est pas de mettre un terme aux relations contractuelles existantes, mais de garantir une réflexion approfondie en vue de l'aboutissement, à terme, d'une réforme du PRAS. Celui-ci n'a en effet pas connu de réforme structurelle depuis 2002, alors même que les enjeux ont profondément évolué.

Pourrait-il expliquer en quoi, comment et dans quelle mesure la réforme du PRAS constitue un outil déterminant pour le redéploiement non seulement écologique, mais aussi économique, social et urbain de la région, et donc pour sa crédibilité globale?

Personne ne conteste l'utilité d'une approche au cas par cas des projets de construction sur les friches, y compris parmi les auteurs de la proposition d'ordonnance, qui ne vise pas à se prononcer sur la valeur intrinsèque des projets pris individuellement. Toutefois, même dans ce cadre, cette approche ne gagnerait-elle pas à être inscrite dans une vision d'ensemble?

Sa seconde question porte sur l'absence de réforme d'ampleur depuis près de 25 ans. Le calendrier présenté, qui s'étend jusqu'en 2029, est particulièrement parlant. Il laisse craindre qu'aucun PRAS réformé ne voie le jour durant la prochaine législature. Qu'est-ce qui permettrait néanmoins d'espérer que cette réforme aboutisse au cours de celle-ci? Et qu'est-ce qui permettrait d'envisager qu'elle puisse se concrétiser sans incitant fort?

Un tel incitant ne fait-il pas aujourd'hui défaut, et dans quelle mesure apparaît-il nécessaire?

men, vanwaar komen ze dan wel: van interne onderzoeksbureaus of gaat het om eigen schattingen?

Een bedrag van 100 miljoen euro is aanzienlijk en indien het klopt, doet dat alle moed in de schoenen zinken. De cijfers die bekendgemaakt zijn in de pers, zijn echter beduidend lager. De MSI heeft 31 miljoen euro aan minwaarden en 3 miljoen euro voor reeds uitgevoerde werken gerapporteerd. We moeten nu geen debat ten gronde voeren over die cijfers, maar het is opvallend dat ze al snel stegen tot 40 miljoen. Vervolgens kwam er nog eens 14 miljoen euro bij. Hoe valt zo'n ommezwaai op een paar dagen tijd te verklaren?

Bovendien weten we uit vertrouwelijke, maar niet-geheime documenten dat volgens de MSI 500.000 euro aan vergoedingen verschuldigd zullen zijn indien de verkavelingsvergunning niet binnen een verlengbare termijn van 48 maanden wordt uitgereikt. Dat cijfer heeft de instelling zelf voorgesteld aan haar raad van bestuur. Vanwaar de sprong van 500.000 naar enkele miljoenen of zelfs tientallen miljoenen euro?

Tot slot stelt de heer John Pitseys een aantal vragen aan de heer de Borman.

Hij wijst erop dat het hoofddoel van het voorstel van ordonnantie er niet in bestaat een einde te maken aan de bestaande contractuele verbintenissen, maar wel grondig na te denken over hoe de hervorming van het GBP op termijn succesvol kan worden afgerond. Het GBP is sinds 2002 immers niet meer structureel gewijzigd, terwijl de uitdagingen er vandaag helemaal anders uitzien dan toen.

Kan hij uitleggen waarom, hoe en in welke mate de hervorming van het GBP doorslaggevend is, niet alleen voor de ecologische, maar ook voor de economische, sociale en stedelijke herstructurering en dus voor de algemene geloofwaardigheid van het gewest?

Niemand betwist het nut van een aanpak waarbij de bouwprojecten op de braakliggende gronden elk afzonderlijk onder de loep worden genomen, ook de indieners van het voorstel van ordonnantie niet, die met hun tekst niet de intrinsieke waarde van individuele projecten willen beoordelen. Zou het, zelfs tegen die achtergrond, echter niet beter zijn om die aanpak te kaderen in een totaalvisie?

Zijn tweede vraag gaat over het feit dat we het al 25 jaar moeten stellen zonder ingrijpende hervorming. Het voorgestelde tijdschema, dat loopt tot 2029, spreekt boekdelen. Zoals de kaarten nu liggen, valt te vrezen dat we in de komende zittingsperiode geen hervormd GBP zullen krijgen. Zijn er elementen die toch nog hoop bieden op een hervorming tijdens deze zittingsperiode? Kan die er wel komen zonder sterke stimulans?

Ontbreekt zo'n stimulans momenteel niet en in hoeverre lijkt die nodig?

Par ailleurs, les lignes directrices du PRAS et les orientations de l'arrêté d'ouverture contiennent déjà de nombreux éléments. Une réforme d'ampleur devrait-elle, selon lui, intégrer explicitement les enjeux de transition et de résilience écologique?

Enfin, M. John Pitseys pose plusieurs questions factuelles.

M. de Borman a évoqué la mise en place prochaine d'outils de monitoring relatifs à la production de logements: quand ces outils seront opérationnels et éventuellement rendus publics? Quels outils permettent aujourd'hui d'évaluer non seulement la présence, mais aussi l'évolution des espaces verts et naturels, en dehors des études universitaires? Partagez-vous les données produites par l'initiative We Are Nature.Brussels concernant l'imperméabilisation des sols et son évolution? Enfin, comment atteindre l'objectif de 25 % de sols préservés ou strictement préservés auquel la Région s'est engagée dans le cadre du *pledge*?

M. Pascal Smet indique avoir écouté attentivement l'ensemble des interventions.

Il constate que tant le représentant d'Embuild.Brussels et de perspective.brussels que Leo Van Broeck ont souligné la nécessité de collaborer, d'examiner les dossiers au cas par cas et, surtout, de ne pas être dogmatique. Selon lui, c'est là l'essentiel.

Dans ce cadre, M. Pascal Smet s'adresse à M. Godinot. Il souligne n'avoir aucun doute quant à ses bonnes intentions et à l'engagement de son association en faveur de la protection de la nature et de la biodiversité. En même temps, il a le sentiment que M. Godinot s'accroche aujourd'hui à une approche trop dogmatique.

Il rappelle que M. Godinot a indiqué précédemment, dans une interview, qu'il était tout à fait possible de construire. Au départ, M. Pascal Smet pensait même qu'il était adepte de la fameuse approche BANANA (*Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything*). Il souligne que la première version du dossier Josaphat était carrément problématique. Il reconnaît que ce premier plan était nul: mauvais, obsolète et totalement déconnecté d'une vision contemporaine de l'urbanisme et de l'architecture. À l'époque, il s'y était expressément opposé et a activement contribué à convaincre ses partenaires au sein du gouvernement de revoir le projet en profondeur.

Cette révision a effectivement eu lieu. Or, M. Pascal Smet a aujourd'hui le sentiment qu'une posture symbolique et dogmatique a persisté sur le plan politique: «Nous devons absolument protéger la nature, donc interdiction de construire.» Ce faisant, on ignore le principe évoqué à plusieurs reprises: le site Josaphat est aujourd'hui un îlot de chaleur. Ce qui, à ses yeux, rend le raisonnement d'autant plus étrange et confirme le caractère dogmatique de cette approche.

Veel elementen zijn overigens al opgenomen in de richtlijnen van het GBP en de krachtlijnen van het besluit tot inleiding van de wijzigingsprocedure. Moet een ingrijpende hervorming expliciet rekening houden met de ecologische transitie en veerkracht?

Tot slot heeft John Pitseys een aantal feitelijke vragen.

Wanneer zullen de aangekondigde monitoringinstrumenten voor woningbouw operationeel zijn en eventueel bekend worden gemaakt? Welke instrumenten bestaan er vandaag, naast academische studies, om de aanwezigheid en de evolutie van groene ruimten en natuurgebieden te evalueren? Is de heer de Borman het eens met de gegevens van We Are Nature.Brussels over de verharding van de bodem en de evolutie daarvan? Hoe kan het gewest de doelstelling halen om 25% van zijn bodems te beschermen of strikt te beschermen, waartoe het zich in het kader van de *pledge* heeft verbonden?

De heer Pascal Smet geeft aan aandachtig geluisterd te hebben naar alles wat gezegd is.

Hij stelt vast dat hij zowel bij de vertegenwoordiger van Embuild.Brussels, perspective.brussels als bij Leo Van Broeck dezelfde boodschap heeft gehoord: de noodzaak om samen te werken, dossiers geval per geval te bekijken en vooral niet dogmatisch te zijn. Volgens hem komt het daar in essentie op neer.

In dat kader richt de heer Pascal Smet zich tot de heer Godinot. Hij benadrukt dat hij geen enkele twijfel heeft over diens goede intenties en over de inzet van zijn vereniging om natuur en biodiversiteit te beschermen. Tegelijk heeft hij het gevoel dat de heer Godinot vandaag vasthoudt aan een te dogmatische benadering.

Hij herinnert eraan dat de heer Godinot in een interview eerder aangaf dat bouwen wel degelijk mogelijk is. Aanvankelijk dacht de heer Pascal Smet zelfs dat hij een aanhanger was van de zogenaamde BANANA-benadering (*Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything*). Hij wijst erop dat de eerste versie van het Josaphatdossier ronduit problematisch was. Dat eerste plan was, zo erkent hij, nul: slecht, onderwets en volledig losgekoppeld van een hedendaagse visie op stedenbouw en architectuur. Tegen dat plan heeft hij zich destijds uitdrukkelijk verzet en hij heeft binnen de regering actief meegewerkt aan het overtuigen van zijn partners om het project grondig te herzien.

Die herwerking heeft ook plaatsgevonden. Toch heeft de heer Pascal Smet vandaag het gevoel dat men politiek is blijven hangen in een symbolische en dogmatische houding: "we moeten absoluut de natuur beschermen, dus er mag niet gebouwd worden". Daarbij wordt voorbijgegaan aan het uitgangspunt dat meerdere keren werd aangehaald: het Josaphatterrein is vandaag een hitte-eiland. Dat maakt de redenering volgens hem des te vreemder en bevestigt het dogmatische karakter van deze benadering.

Il rejoint M. Leo Van Broeck et souligne qu'il est essentiel de coopérer. Les deux objectifs doivent être combinés. Les techniques de construction ont fortement évolué, tout comme l'architecture. On comprend aujourd'hui que la construction ne doit pas se faire contre la nature, mais avec elle, en bonne intelligence. Techniquement, c'est parfaitement possible aujourd'hui.

M. Pascal Smet réagit également à une prise de position du MR. Il reconnaît que certains projets en cours de réalisation ne répondent pas aux normes actuelles. C'est vrai, dit-il, mais c'est parce que certains projets ont dix ans. Les procédures sont longues à Bruxelles: il faut des années pour obtenir un permis, et lorsque la construction commence enfin, une décennie s'est souvent écoulée. Le problème n'est donc pas la construction en soi, mais le fait que l'on construit parfois sur la base de projets obsolètes.

Sa première question est dès lors évidente:

Est-on prêt à reconnaître qu'il est possible de préserver, voire de renforcer la biodiversité tout en construisant, mais d'une manière différente, plus intelligente?

La deuxième question part d'un constat qu'il fait souvent: ceux qui s'opposent à la construction sont souvent les mêmes qui sont contre la construction en hauteur. Il trouve cela particulièrement étrange. Dans une ville moderne – comme le montrent aussi de nombreuses villes écologiques –, construire en hauteur permet justement de limiter l'empreinte spatiale. Il cite des exemples à Milan et bientôt à Bruxelles, avec des tours vertes, des arbres sur les terrasses et une nature intégrée. La question est donc de savoir si l'on est d'accord pour dire que, si on entend réduire l'impact spatial, il est nécessaire de construire en hauteur, avec intelligence bien sûr.

Une autre question porte sur l'échelle du débat. M. Pascal Smet constate qu'on parle parfois de Bruxelles comme s'il s'agissait de New York ou de New Delhi. Mais Bruxelles est une ville de taille moyenne. Selon lui, c'est en considérant Bruxelles avec son arrière-pays – socio-économique et socio-culturel –, à savoir la province du Brabant, que l'on obtient l'échelle adéquate pour évaluer la politique. Comparée à d'autres villes, Bruxelles ne s'en sort pas si mal.

Enfin, il pose une dernière question de fond.

Si on examine objectivement la lutte contre les îlots de chaleur, le problème se situe principalement dans le centre, à savoir le Pentagone, certaines parties d'Anderlecht et de Molenbeek. Ces quartiers, qui comptent de nombreux habitants issus de l'immigration, disposent de peu de verdure alors même qu'ils ont un certain potentiel de déminéralisation. Il suffit parfois d'ôter le béton pour permettre à l'eau

Hij sluit aan bij wat de heer Leo Van Broeck heeft gezegd en benadrukt dat samenwerking cruciaal is. Beide doelstellingen moeten worden gecombineerd. De bouwtechnieken zijn intussen sterk geëvolueerd, net als de architectuur. Men beseft vandaag dat bouwen niet tegen, maar mét de natuur moet gebeuren, op een intelligente manier. En dat is vandaag technisch perfect mogelijk.

De heer Pascal Smet reageert ook op een standpunt van de MR. Hij erkent dat sommige projecten die vandaag worden uitgevoerd niet beantwoorden aan de huidige standaarden. Dat klopt, zegt hij, maar dat komt omdat sommige projecten tien jaar oud zijn. Brussel kent lange procedures: het duurt jaren voor een vergunning wordt verleend, en wanneer er uiteindelijk gebouwd wordt, is men vaak een decennium verder. Het probleem is dus niet het bouwen op zich, maar het feit dat men soms bouwt met verouderde projecten.

Zijn eerste vraag is dan ook duidelijk:

Is men bereid te erkennen dat het mogelijk is om biodiversiteit te behouden en zelfs te versterken, terwijl men tegelijk bouwt — maar dan op een andere, intelligentere manier?

De tweede vraag vertrekt vanuit een vaststelling die hij vaak maakt: mensen die tegen bouwen zijn, zijn vaak ook tegen bouwen in de hoogte. Dat vindt hij bijzonder vreemd. In een moderne stad — zoals ook blijkt uit tal van ecologische steden — is bouwen in de hoogte net een manier om de ruimtelijke voetafdruk te beperken. Hij verwijst naar voorbeelden in Milaan en binnenkort ook in Brussel, met groene torens, bomen op terrassen en geïntegreerde natuur. De vraag is dan ook of men het ermee eens is dat, als men de ruimtelijke impact wil verminderen, bouwen in de hoogte noodzakelijk is, uiteraard op een intelligente manier.

Een andere vraag betreft de schaal van het debat. De heer Pascal Smet stelt vast dat er soms over Brussel wordt gesproken alsof het New York of New Delhi is. Brussel is echter een middelgrote stad. Wanneer men Brussel samen met zijn hinterland bekijkt — sociaal-economisch en sociaal-cultureel — namelijk de provincie Brabant, dan is dat volgens hem de juiste schaal om het beleid te beoordelen. In vergelijking met andere steden doet Brussel het helemaal niet zo slecht.

Tot slot stelt hij een laatste inhoudelijke vraag.

Wanneer men objectief kijkt naar de strijd tegen hitte-eilanden, dan ligt het probleem vooral in het centrum: de Vijfhoek, delen van Anderlecht en Molenbeek. Daar wonen veel mensen met een migratieachtergrond, is er weinig vergroening en toch bestaan er mogelijkheden om te ontharden. Soms volstaat het om beton weg te nemen zodat water kan infiltreren, meer bomen te planten en ruimte

de s'infiltrer, planter davantage d'arbres et créer des espaces verts. C'est possible, mais cela implique également l'aménagement de parcs.

Aujourd'hui, la démolition n'est plus la norme, mais pour végétaliser, il faut parfois bel et bien démolir des bâtiments. Se pose alors la question cruciale de savoir comment compenser la perte de logements. Démolir ne saurait être une fin en soi, mais ce ne peut pas davantage rester un tabou.

M. Pascal Smet conclut par la question centrale de son intervention.

N'est-on pas, aujourd'hui, tombé dans l'ornière d'une approche dogmatique? Il assure comprendre d'où vient cette attitude — dans le passé, Bruxelles a trop souvent connu un autre réflexe dogmatique en matière de construction —, mais selon lui, le moment est venu de concilier les deux approches et de tirer parti des nouvelles connaissances et perspectives des architectes, urbanistes et professionnels de la construction, qui sont de plus en plus conscients de la nécessité de travailler différemment.

Il se réfère à son expérience en qualité de secrétaire d'État à l'Urbanisme. Quatre ans plus tard, le paradigme avait changé: on ne démolissait plus qu'en cas de nécessité absolue, la transformation et la réutilisation étaient la nouvelle norme. Cela montre que les paradigmes peuvent changer.

Sa question fondamentale est donc la suivante: sommes-nous prêts à abandonner ce dogmatisme et à coopérer à une approche intelligente et intégrée associant et renforçant mutuellement les mouvements écologistes, le secteur de la construction et les architectes?

Mme Cécile Jodogne se réjouit de pouvoir assister à ces auditions, qui avaient initialement été proposées puis refusées, avant d'être finalement repropoées. Elle s'en félicite, estimant qu'il était essentiel que la commission puisse disposer d'une information complète et équilibrée sur les conséquences positives et négatives d'un moratoire, ou de l'absence de moratoire.

Elle considère qu'il devrait s'agir là d'une règle d'or: lorsqu'une décision est prise au Parlement, il est indispensable d'en mesurer préalablement les impacts. Pour sa part, elle a toujours défendu — et continue de défendre — une analyse des friches au cas par cas, en fonction des situations et des enjeux spécifiques, y compris du stade d'avancement des projets.

Mme Jodogne remercie l'ensemble des intervenants pour la clarté de leurs positions, en particulier les trois derniers orateurs. Elle observe que la première intervention était davantage factuelle, ce qui se comprend, et remercie les intervenants d'avoir apporté des réponses ainsi que des pistes de réflexion, dont certaines l'interpellent.

te créer pour groen. Dat is mogelijk, maar het impliceert ook dat men parken aanlegt.

Vandaag is afbreken niet langer de norm, maar vergroenen betekent soms wel dat men gebouwen moet verwijderen. Dan rijst de cruciale vraag hoe men de verdwenen woningen compenseert. Afbreken kan nooit een doel op zich zijn, maar het mag ook geen taboe blijven.

De heer Pascal Smet besluit met de kernvraag van zijn betoog.

Is men vandaag niet te sterk vastgelopen in een dogmatische benadering? Hij benadrukt dat hij begrijpt waar die houding vandaan komt — Brussel heeft in het verleden te vaak een andere, bouwdogmatische reflex gekend — maar volgens hem is het moment gekomen om beide benaderingen met elkaar te verzoenen en gebruik te maken van de nieuwe kennis en inzichten van architecten, stedenbouwkundigen en bouwprofessionals, die zich steeds meer bewust zijn van de noodzaak om anders te werken.

Hij verwijst tot slot naar zijn ervaring als staatssecretaris voor Stedenbouw. Vier jaar later was het paradigma gewijzigd: afbreken gebeurde enkel nog wanneer het echt noodzakelijk was, terwijl verbouwing en hergebruik de norm werden. Dat toont aan dat paradigma's kunnen veranderen.

Zijn fundamentele vraag luidt dan ook: is men klaar om dit dogmatisme los te laten en samen te werken aan een intelligente, geïntegreerde aanpak waarin natuurbewegingen, de bouwsector en architecten elkaar versterken?

Mevrouw Cécile Jodogne is tevreden met deze hoorzitting, die aanvankelijk was voorgesteld en nadien werd geweigerd, om dan uiteindelijk opnieuw te worden geagendeerd. Zij vindt het heel belangrijk dat de commissie op een evenwichtige manier alle mogelijke informatie krijgt aangereikt over de positieve en negatieve gevolgen van de invoering of niet-invoering van een moratorium.

Het zou een gouden regel moeten zijn dat het parlement alvorens een beslissing te nemen, eerst goed inschat wat die allemaal teweeg kan brengen. Zij heeft er altijd voor gepleit om elk braakliggend stuk grond afzonderlijk onder de loep te nemen en na te gaan hoe de situatie er is, welke uitdagingen er zich aandienen en hoever eventuele projecten er al gevorderd zijn.

Mevrouw Jodogne bedankt alle sprekers, in het bijzonder de laatste drie, voor hun duidelijke standpunten. De eerste uiteenzetting was vooral een feitenoverzicht, wat begrijpelijk is. Zij bedankt de sprekers voor hun antwoorden en denkpistes, waarvan sommige stof tot nadenken geven.

Elle estime que les réponses à venir permettront de préciser davantage certaines propositions formulées, notamment la nouvelle plateforme «Santé, Nature, Logement», ainsi que les pistes et points d'attention évoqués par Embuild.Brussels. Selon elle, la recherche d'un équilibre est indispensable, bien que particulièrement difficile, tant les enjeux sociaux, environnementaux et de biodiversité sont essentiels. Elle préfère d'ailleurs parler d'«équilibre» plutôt que de «compromis», ce dernier terme suggérant parfois à tort l'abandon de certains enjeux, alors qu'il s'agit au contraire de répondre simultanément aux défis auxquels Bruxelles est confrontée.

Ces équilibres doivent évidemment répondre aux enjeux de biodiversité, mais aussi être mis en lien avec les enjeux climatiques. Les phénomènes d'inondations et de pics de chaleur sont déjà ressentis au quotidien par les Bruxellois. Il est donc nécessaire de pouvoir proposer des solutions dont les effets puissent se faire sentir à relativement court terme.

Mme Jodogne évoque ensuite les besoins en logements, en particulier dans le centre-ville et la première couronne, dans les quartiers les plus denses, où vivent souvent les populations les plus vulnérables. Ces quartiers cumulent des densités très élevées — parfois entre 25 000 et 30 000 habitants au kilomètre carré — bien supérieures aux moyennes régionales. Si l'on souhaite réduire les îlots de chaleur et améliorer la qualité de vie, laquelle dépend aussi fortement de la présence de verdure, il est nécessaire de dédensifier certains espaces, et non de les surdensifier.

Cette dédensification est nécessaire non seulement pour créer des espaces verts, des espaces publics et des voiries verdurisées, mais aussi pour permettre l'implantation d'équipements indispensables. Mme Jodogne rappelle à cet égard le concept de la «ville du quart d'heure»: pour qu'il fonctionne dans les quartiers denses, il faut des espaces verts, des équipements de proximité et de l'activité économique.

Dans cette perspective, elle cite le projet Josaphat comme exemple d'un quartier mixte et complet: logements sociaux, logements privés et accessibles, école, activités économiques, centre sportif, zones de biodiversité strictement protégées, zones vertes accessibles, ainsi que des corridors écologiques. Elle rappelle que ces corridors étaient déjà prévus dès les premiers documents de planification, notamment dans le PPS de 2005, et qu'ils ont été maintenus, car la biodiversité ne peut se limiter à des zones isolées.

Selon Mme Jodogne, les réponses aux enjeux actuels ne peuvent se résumer à un simple moratoire sur les friches, qui ne ferait pas réellement avancer les choses. Il est nécessaire d'adopter une approche à la fois globale dans la réflexion et précise dans l'analyse locale des terrains disponibles, des enjeux spécifiques, voire de certains grands sites

Sommige geformuleerde voorstellen kunnen in een volgende antwoordronde nader worden toegelicht. Zij denkt aan de nieuwe burgerbeweging “Gezondheid x Natuur x Huisvesting” en de denksporen en aandachtspunten die zijn aangehaald door Embuild.Brussels. Het komt er volgens haar op aan een evenwicht te vinden, ook al is dat bijzonder moeilijk. Er staat immers heel wat op het spel voor de maatschappij, het milieu en de biodiversiteit. Zij neemt overigens liever het woord ‘evenwicht’ in de mond dan ‘compromis’, omdat laatstgenoemde term soms ten onrechte laat uitschijnen dat bepaalde belangen worden opgegeven, terwijl het net de bedoeling is om alle uitdagingen waar Brussel voor staat, gelijktijdig aan te pakken.

Een dergelijk evenwicht moet uiteraard rekening houden met het belang van biodiversiteit, maar ook met de klimaatuitdagingen. De Brusselaars ondervinden nu al in hun dagelijkse leven de gevolgen van overstromingen en hittegolven. Daarom moeten we oplossingen zoeken die op relatief korte termijn soelaas bieden.

Mevrouw Jodogne gaat vervolgens in op de woningbehoefte, vooral in het stadscentrum en de eerste stadsgordel, waar zich de dichtst bevolkte wijken bevinden met vaak een achtergestelde bevolking. De bevolkingsdichtheid in die wijken is zeer hoog, gaande van 25.000 tot 30.000 inwoners per vierkante kilometer. Dat is een heel eind boven het gewestelijke gemiddelde. Als we iets willen doen aan de hitte-eilanden en de levenskwaliteit willen verbeteren, wat ook impliceert dat we moeten zorgen voor meer groen, moeten we de dichtheid van bepaalde gebieden verlagen en niet nog verhogen.

Een dergelijke ontlichting is niet alleen nodig om te kunnen zorgen voor meer groen, openbare ruimten aan te leggen en de wegen te vergroenen, maar ook om de vestiging van essentiële voorzieningen mogelijk te maken. Mevrouw Jodogne verwijst in dat verband naar de 15-minutenstad. Om dat concept te laten werken in dichtbevolkte wijken zijn groene ruimten, buurtvoorzieningen en economische activiteiten nodig.

Het Josaphatproject is een voorbeeld van een gemengde wijk waar alles voorhanden is: sociale woningen, betaalbare particuliere woningen, een school, economische activiteiten, een sportcentrum, een strikt beschermd natuurgebied, toegankelijke groene ruimten en ecologische corridors. Die corridors waren al opgenomen in de eerste planingsdocumenten, met name in het BBP van 2005, en zijn daar nooit meer uit verdwenen. We kunnen biodiversiteit namelijk niet afbakenen binnen afzonderlijke gebieden.

Volgens mevrouw Jodogne kunnen we de uitdagingen van vandaag niet enkel oplossen met behulp van een eenvoudig moratorium op braakliggende gronden. Dat zou ons niet echt een stap verder brengen. Er is nood aan een alomvattende benadering die echter ook lokaal gericht is, waardoor

industriels susceptibles d’être partiellement renaturés. Elle estime également indispensable de renforcer les exigences et obligations en matière de protection de l’environnement et de lutte contre le changement climatique.

Concernant les îlots de chaleur, elle souligne que le projet Josaphat permet précisément de réduire l’îlot de chaleur existant. En matière de gestion de l’eau, il apporte également des améliorations significatives. Sans avoir lu l’ensemble des quelque 900 pages du dossier, elle indique que les informations qui lui ont été transmises montrent que les effets climatiques du projet sont globalement plus positifs avec le projet que sans celui-ci.

Mme Jodogne estime par ailleurs qu’il faut cesser de diaboliser le secteur immobilier. Le dialogue, friche par friche, a déjà permis des améliorations concrètes, comme en témoigne l’évolution du projet Josaphat. Elle rappelle que le premier projet de PAD avait d’ailleurs reçu des avis défavorables, y compris de la commune concernée, précisément parce qu’il était insuffisant. C’est grâce à l’implication de nombreux acteurs, à l’information, à la concertation et à la réflexion collective que le projet a pu évoluer pour mieux répondre aux exigences légitimes.

Elle insiste sur l’importance du dialogue et de la collaboration, et remercie à cet égard M. Van Broeck d’avoir souligné cet aspect dans ses conclusions. C’est collectivement que des solutions pourront être trouvées, et peut-être même plus rapidement, si le dialogue est engagé dès à présent — y compris avec le secteur privé et les instances régionales — sur les neuf friches concernées.

Elle estime que ce travail pourrait aboutir avant même l’adoption du «PRAS climatique», annoncée à l’horizon juin 2029. Elle exprime toutefois des réserves quant à ce calendrier, au vu des nombreuses procédures déjà engagées et du fait que les réformes du PRAS n’aboutissent que rarement après une seule enquête publique, ce qui allonge systématiquement les délais. Elle considère néanmoins que le dialogue doit être engagé sans attendre, et souligne qu’il a déjà commencé pour Josaphat.

Mme Jodogne reconnaît que ce processus ne satisfait pas encore l’ensemble des acteurs, mais souligne les avancées déjà réalisées. Elle remercie également Mme Grosjean pour le tableau présenté, qui montre que, sur d’autres friches, un dialogue est déjà en cours afin de concilier construction de logements, création d’équipements nécessaires et préservation de zones vertes et de biodiversité.

Elle souligne enfin que d’autres sites régionaux pourraient également être mobilisés en faveur de la biodiversité. Elle

we ons een nauwkeurig beeld kunnen vormen van de beschikbare gronden en de specifieke uitdagingen en we eventueel kunnen uitmaken welke grote bedrijfsterreinen gedeeltelijk aan de natuur zouden kunnen worden teruggegeven. Zij vindt het tevens noodzakelijk om strengere eisen te stellen en verplichtingen op te leggen op het vlak van milieubescherming en de strijd tegen de klimaatverandering.

Zij benadrukt dat het Josaphatproject het net mogelijk zal maken om het bestaande hitte-eilandeffect te verkleinen. Ook op het gebied van waterbeheer scoort het project zeer goed. Zij geeft toe niet alle 900 pagina's van het dossier te hebben gelezen, maar uit de informatie die zij heeft gekregen, blijkt dat het gunstiger zou zijn voor het klimaat dat het project er komt dan dat het er niet komt.

Volgens mevrouw Jodogne mag het afschilderen van de vastgoedsector als de baarlijke duivel nu wel stoppen. Het afzonderlijke overleg over de verschillende braakliggende gronden heeft al tot concrete verbeteringen geleid, zoals blijkt uit de evolutie van het Josaphatproject. Zij herinnert eraan dat het eerste ontwerp van RPA nog een ongunstig advies kreeg, ook van de betrokken gemeente, omdat het ontoereikend was. Door meerdere partijen bij de zaken te betrekken, informatie te delen, overleg te plegen en de koppen bij elkaar te steken kon het project worden bijgestuurd en beantwoordt het nu beter aan de terecht gestelde eisen.

Zij onderstreept het belang van dialoog en samenwerking en bedankt de heer Van Broeck voor het feit dat hij dat ook in zijn conclusies heeft benadrukt. Het is door iedereen samen te brengen dat we oplossingen kunnen vinden. Dat kan misschien nog sneller gaan als we met de privésector en de gewestelijke instanties meteen in dialoog treden over de negen braakliggende gronden.

Zij denkt dat die methode haar vruchten kan afwerpen nog vóór de goedkeuring van het klimaatgerelateerde GBP, dat is aangekondigd tegen juni 2029. Zij twijfelt echter of die datum haalbaar is, aangezien er al talrijke procedures lopen en aanpassingen van het GBP zelden hun beslag krijgen na een eerste openbaar onderzoek, waardoor alles systematisch langer zal duren. Zij vindt niettemin dat onverwijld in gesprek moet worden gegaan. Voor Josaphat is dat al het geval.

Mevrouw Jodogne geeft toe dat nog niet iedereen tevreden is over de gang van zaken, maar zij benadrukt dat reeds heuse vooruitgang is geboekt. Voorts bedankt zij mevrouw Grosjean voor de tabel die laat zien dat er voor andere braakliggende gronden al een dialoog op gang is gebracht om de bouw van woningen te combineren met de nodige voorzieningen en het behoud van groen en biodiversiteit.

Zij benadrukt dat ook nog andere terreinen in het gewest kunnen worden benut om de biodiversiteit te bevorderen. Als voorbeeld noemt zij een gebied achter de vierhoek in

cite, à titre d'exemple, une zone située derrière le quadrilatère à Bruxelles-Ville, entre des voies ferrées, totalement inaccessible à l'urbanisation, où des aménagements simples — comme la création d'une mare — pourraient permettre à la biodiversité de se développer naturellement.

Concernant Josaphat, elle rappelle qu'il existe des engagements fermes de la région, le dialogue compétitif ayant abouti à l'attribution formelle du marché en 2023. Cet élément doit également être pris en considération.

Mme Jodogne conclut en soulignant la complexité du sujet, qui nécessite une approche nuancée et équilibrée, capable de répondre aux multiples enjeux de la ville. Elle ajoute un dernier enjeu essentiel: le maintien de la confiance, tant des Bruxellois que des investisseurs et des acteurs économiques qui souhaitent continuer à vivre, travailler et investir à Bruxelles. Il s'agit aussi de garantir une qualité de vie équitablement partagée entre le centre, la première couronne et la seconde couronne. Du dialogue, pas de diabolisation, et pas de réflexe NIMBY!

Mme Lotte Stoops souligne que le lendemain, mardi 15 juillet, a lieu la journée de commémoration des victimes de la crise climatique mondiale: quatre ans après les inondations meurtrières en Wallonie. Le monde est en feu, affirme-t-elle. L'Europe méridionale — l'Espagne, la Croatie — est à nouveau en flammes, mais plus loin aussi, comme au Texas, où des enfants sont emportés par des coulées de boue. Ces images ne cessent de la hanter.

Selon Mme Lotte Stoops, ceux qui pensent encore aujourd'hui que la nature est un luxe se trompent. Leo Van Broeck l'a déjà dit: la nature n'est pas un décor, mais un système de survie. Elle protège contre le stress thermique, les inondations et la sécheresse. Sans la nature, la société court à sa perte.

Ce qui fonctionne est clair, souligne-elle. La vision d'un espace ouvert de perspective.brussels — élaborée il y a environ deux ans selon elle — montre clairement la voie: douze artères vert et bleu robustes reliant le centre à la périphérie. Ce réseau de couloirs naturels interconnectés forme une colonne vertébrale vert et bleu qui modère la chaleur estivale, collecte l'eau en cas de fortes pluies, emmagasine le CO₂, purifie l'air et offre un bol d'air aux habitants. Cette vision est prête: elle a été chiffrée, spatialisée et concrétisée.

Perspective.brussels a proposé douze artères vert et bleu, dont celle de Josaphat, qui s'étend jusqu'à Zaventem. Selon elle, le seul instrument à même d'ancrer véritablement cette vision est un PRAS refondu. Ce n'est pas là un rêve, mais un plan: un plan de perspective.brussels.

Le PRAS bouge également, affirme-t-elle. Après près de

Brussel-Stad, gelegen tussen spoorlijnen en totaal onbruikbaar voor stedelijke ontwikkeling. Met eenvoudige maatregelen, zoals de aanleg van een vijver, kan de biodiversiteit er zich op natuurlijke wijze ontwikkelen.

Voor Josaphat is het gewest stevige verbintenissen aangegaan. Na afloop van een concurrentiegericht dialoog werd de opdracht in 2023 formeel gegund. Ook daarmee moeten we rekening houden.

Tot slot onderstreept mevrouw Jodogne de complexiteit van het dossier, dat een genuanceerde en evenwichtige aanpak vereist om een antwoord te kunnen bieden op de vele uitdagingen van de stad. Tot slot moeten we er absoluut voor zorgen dat zowel de Brusselaars die in Brussel willen blijven wonen en werken, als de investeerders en economische spelers die er willen investeren, hun vertrouwen behouden. Iedereen in het centrum, de eerste en de tweede stadsgordel heeft recht op dezelfde levenskwaliteit. We hebben nood aan dialoog, niet aan demonisering en nimby-reflexen!

Mevrouw Lotte Stoops wijst erop dat het morgen, dinsdag 15 juli, de herdenkingsdag is voor de slachtoffers van de wereldwijde klimaatcrisis: vier jaar na de dodelijke overstromingen in Wallonië. De wereld staat in brand, stelt ze. Zuid-Europa brandt opnieuw — Spanje, Kroatië — maar ook verder weg, zoals in Texas, waar kinderen worden meegeleurd door modderstromen. Die beelden blijven haar achtervolgen.

Volgens mevrouw Lotte Stoops vergist zich wie vandaag nog denkt dat natuur een luxe is, zich. Leo Van Broeck zei het reeds: de natuur is geen decor, maar een overlevingssysteem. Ze beschermt tegen hittestress, overstromingen en droogte. Zonder natuur gaat de samenleving ten onder.

Ze benadrukt dat duidelijk is wat werkt. De openruimtevisie van perspective.brussels — volgens haar ongeveer twee jaar geleden uitgewerkt — wijst duidelijk de weg: twaalf robuuste groenblauwe aders die het centrum verbinden met de rand. Dat netwerk van aaneengeschakelde natuurcorridors vormt een groene en blauwe ruggengraat die zomerse hitte tempert, water opvangt bij zware regen, CO₂ opslaat, de lucht zuivert en mensen ademruimte geeft. Die visie ligt klaar: ze is doorgerekend, gespatialiseerd en concreet.

Perspective.brussels stelde twaalf groenblauwe aders voor, waaronder die van Josaphat, die doorloopt tot in Zaventem. Een hervormd GBP is volgens haar het enige instrument dat die visie echt kan verankeren. Het gaat daarbij niet om een droom, maar om een plan: een plan van perspective.brussels.

Ook het GBP komt in beweging, stelt ze. Na bijna 25 jaar ligt

25 ans, il est enfin prévu de le revoir en profondeur, et le diagnostic est clair: les zones vertes de fait – même si elles ne sont pas recensées comme telles dans les plans d'urbanisme, comme le site Josaphat – jouent un rôle écologique et social essentiel. Leur connexion est nécessaire. On dit parfois que Josaphat est un îlot de chaleur, mais selon elle, il s'agit aussi du rôle de cet espace dans la connexion entre périphérie et centre, qui permet à l'air de circuler. Le premier objectif politique de la révision du PRAS est donc de limiter l'urbanisation et de protéger la biodiversité.

Elle se réfère aux orientations stratégiques présentées par perspective.brussels et approuvées par le gouvernement en avril 2024, qui sont selon elle très claires. Le premier objectif est d'encadrer l'usage du sol pour préserver le vivant. La première orientation dit explicitement ceci: limiter l'emprise au sol de l'urbanisation et inciter au renouvellement urbain en orientant prioritairement la construction vers les parcelles déjà imperméabilisées.

Les experts sont du même avis, poursuit-elle. Les rapports sur le climat appellent à inverser enfin la tendance à l'imperméabilisation et demandent instamment d'approuver sans délai le nouveau PRAS.

Mme Stoops déclare que Bruxelles se trouve à la croisée des chemins: soit on y opte résolument pour une ville résiliente au changement climatique, soit ses espaces verts protecteurs disparaîtront petit à petit. Elle réagit à l'affirmation «construire n'est pas détruire», et fait remarquer que «détruire» n'est pas davantage «construire». Une fois qu'on a construit, il est difficile de revenir en arrière. Et c'est précisément maintenant qu'une vision globale est sur la table. Selon elle, cela va à l'encontre du «cas par cas» qu'elle a entendu maintes fois en commission.

L'oratrice indique qu'il semble y avoir un large consensus pour revoir certains projets. C'est pourquoi elle estime qu'un moratoire est un instrument approprié. Un moratoire n'est pas une mise à l'arrêt: c'est une pause. Les réponses sont sur la table, la route vers est tracée, mais il faut du temps pour se réunir à nouveau et négocier les changements. Ensuite, on pourra donner la priorité aux dossiers les plus urgents.

Elle ajoute que la confiance est importante, mais qu'elle devient difficile lorsque chacun reproche à l'autre de changer les règles du jeu en cours de partie, alors que certains ont commencé à «jouer» sans attendre que tout le monde soit autour de la table: sans PAD ni unanimité au sein du gouvernement. Si l'on ne fait pas bien les choses, cela se passe encore plus mal ailleurs, affirme-t-elle. Elle est favorable à l'architecture circulaire, mais elle entend également l'argument selon lequel des résolutions comme celle-ci feraient de Bruxelles un partenaire peu fiable. Selon elle, Embuild.Brussels a pourtant clairement montré que de nombreux autres paramètres y contribuent depuis longtemps:

er finalement une grondige herziening in het vooruitzicht, en de diagnose is duidelijk: feitelijke groenzones — ook wanneer ze planologisch niet als groenzone zijn ingekleurd, zoals het Josaphatterrein — spelen een cruciale ecologische én sociale rol. Hun verbinding is noodzakelijk. Er wordt soms gezegd dat Josaphat een hitte-eiland is, maar volgens haar gaat het ook om de rol van die ruimte in de verbinding tussen rand en centrum, waardoor luchtstromen kunnen circuleren. Het eerste beleidsdoel van de GBP-herziening is dan ook: verstedelijking beperken en biodiversiteit beschermen.

Ze verwijst naar de strategische oriëntaties, voorgesteld door perspective.brussels en goedgekeurd door de regering in april 2024, die volgens haar glashelder zijn. De eerste doelstelling luidt dat het grondgebruik moet worden gekaderd om biodiversiteit te beschermen. Als eerste richtlijn wordt expliciet vermeld: de grondinname door verstedelijking beperken, en stadsvernieuwing aanmoedigen door bouwen prioritair te richten op reeds verharde percelen.

De experten zeggen hetzelfde, vervolgt ze. Klimaatrapporten roepen op om de trend van verharding uiteindelijk om te buigen en vragen met klem een versnelde goedkeuring van het nieuwe GBP.

Mevrouw Stoops stelt dat Brussel op een kruispunt staat: ofwel wordt resoluut gekozen voor een klimaatrobuuste stad, ofwel verdwijnt de beschermende open ruimte stukje bij beetje. Ze reageert op de uitspraak “construire n'est pas détruire”, maar merkt op dat “détruire” ook niet “construire” is. Eens er gebouwd is, is terugdraaien moeilijk. En net nu ligt er een globale visie op tafel. Dat staat volgens haar haaks op het herhaaldelijke “cas par cas” dat ze in de commissie hoorde.

De spreker geeft aan dat er brede eensgezindheid lijkt te bestaan om bepaalde projecten te herbekijken. Daarom is een moratorium volgens haar een geschikt instrument. Een moratorium is geen stopzetting: het is een pauzeknop. De antwoorden liggen op tafel, de route is uitgetekend, maar er is tijd nodig om opnieuw rond de tafel te gaan en veranderingen te onderhandelen. Vervolgens kan men de meest urgente dossiers prioriteren.

Ze voegt toe dat vertrouwen belangrijk is, maar dat het moeilijk wordt wanneer men elkaar verwijt de spelregels tijdens het spel te veranderen — terwijl sommige beginnen “spelen” zijn zonder te wachten tot iedereen rond het bord zat: zonder RPA en zonder unanimité binnen de regering. Als men het niet goed doet, gebeurt het elders slechter, stelt ze. Ze is voorstander van circulaire architectuur, maar zij hoort ook het argument dat resoluties zoals deze Brussel tot een onbetrouwbare partner zouden maken. Volgens haar heeft Embuild.Brussels nochtans duidelijk gemaakt dat veel andere parameters daar al lang toe bijdragen: trage procedures, lange vergunningstermijnen en versnipperde besluitvorming.

lenteur des procédures, longs délais d'obtention des permis et fragmentation du processus décisionnel.

Mme Stoops demande comment M. de Borman, en tant que planificateur, perçoit le rôle de la participation lorsque les citoyens s'engagent pour la préservation de leur cadre de vie, en signe de préoccupation pour les générations futures. Elle se réfère aux signaux émis par le Bral et Natagora selon lesquels les plans pour Josaphat accusent un déficit de participation. En même temps, le nouveau PRAS est présenté comme exemplaire en termes de participation, avec notamment *Share the City*, qui repose largement sur les contributions des Bruxellois. Elle demande comment concilier cela avec le fait que, selon elle, pour Josaphat, la participation s'est principalement limitée à la commission délibérative, à laquelle des milliers de personnes se sont inscrites, mais sans se sentir entendues.

Elle lui demande également sa position sur les recommandations de la commission délibérative sur la biodiversité – qui a rassemblé citoyens tirés au sort et députés –, qui préconisaient le maintien des grands espaces verts non bâtis et interconnectés («doigts»), ainsi que la protection maximale des friches. Elles se référaient en outre au patrimoine vivant pour les générations futures.

Mme Stoops demande aux commissaires d'imaginer un avenir où un nouveau PRAS serait enfin adopté et où *Share the City* serait concrétisé: un plan intégrant protection de la nature, climat et biodiversité. À partir de cette vision d'avenir, elle demande si un arrêt temporaire de la construction n'est pas logique, afin d'éviter que des décisions prises aujourd'hui ne compromettent les politiques nécessaires de demain.

Elle se réfère à l'étude sur les espaces ouverts, qui mise fortement sur des bras robustes. Elle remarque que, selon elle, Josaphat n'est plus marqué comme zone verte dans cette étude, alors que sa préservation renforcerait bel et bien la robustesse du bras centre-Josaphat-Zaventem. Elle demande donc s'il n'est pas plus logique que la protection de la biodiversité passe par la planification régionale (comme le PRAS) plutôt que par des décisions *ad hoc* dans le cadre de projets, et si cela n'assurerait pas une plus grande sécurité juridique à l'ensemble des acteurs.

Elle demande également des précisions chiffrées. M. de Borman a déclaré que la rénovation ne suffirait pas, même en tenant compte des logements inoccupés. Elle demande s'il peut fournir des chiffres exacts, car elle dispose elle-même de chiffres – notamment sur la vacance de bureaux – qui, selon elle, suggèrent un potentiel de plusieurs milliers de logements supplémentaires, dont des logements sociaux. Pourquoi n'en fait-on pas une priorité avec les maigres ressources de la Région?

Elle fait le lien avec l'exode qu'il décrit: celui-ci est dû en partie à l'accessibilité financière, mais selon elle, des

Mevrouw Stoops vraagt hoe de heer de Borman, als planner, de rol van participatie ziet wanneer burgers zich engageren voor het behoud van hun leefomgeving — als teken van zorg voor toekomstige generaties. Ze verwijst naar signalen van Bral en Natagora dat de plannen voor Josaphat met participatiedeficieten kampen. Tegelijk wordt het nieuwe GPB-traject naar voren geschoven als schoolvoorbeeld van participatie, met onder meer *Share the City* als sterk ingebed in wat Brusselaars aanbrengen. Ze vraagt hoe dat zich verhoudt tot het feit dat inspraak in Josaphat volgens haar vooral beperkt bleef tot de overlegcommissie, waar nochtans duizenden mensen op intekenden, maar zich niet gehoord voelden.

Ze vraagt ook hoe hij kijkt naar de aanbevelingen van de Overlegcommissie Biodiversiteit — waarin gelote burgers en parlementsleden samenkwamen — en waarin werd gesteld dat grote, onbebouwde en onderling verbonden groene ruimten (“vingers”) behouden moeten blijven en dat braaklanden zoveel mogelijk beschermd moeten worden. Zij verwezen daarbij naar levend erfgoed voor toekomstige generaties.

Mevrouw Stoops vraagt de commissieleden zich het toekomstbeeld in te beelden waarin er eindelijk een nieuw GPB is en *Share the City* gerealiseerd wordt: een plan waarin natuurbescherming, klimaat en biodiversiteit geïntegreerd worden aangepakt. Vanuit dat toekomstbeeld vraagt zij of een tijdelijke bouwstop niet net logisch is, om te vermijden dat vandaag beslissingen worden genomen die het noodzakelijke beleid van morgen ondergraven.

Ze verwijst naar de openruimtestudie die sterk inzet op robuuste armen. Ze merkt op dat Josaphat in die studie volgens haar niet langer als groengebied is ingekleurd, terwijl het behoud ervan wel degelijk de robuustheid van de arm centrum-Josaphat-Zaventem zou versterken. Ze vraagt daarom of het niet logischer is dat bescherming van biodiversiteit gebeurt via gewestelijke planning (zoals het GPB/PRAS) in plaats van *ad hoc* via projectbeslissingen, en of dat niet net meer rechtszekerheid zou bieden voor alle actoren.

Ze vraagt daarnaast om cijfermatige verduidelijking. De heer de Borman stelde dat men er met renovatie niet zal raken, zelfs niet als men de leegstand mee in rekening brengt. Zij vraagt of hij exacte cijfers kan geven, omdat ze zelf cijfers kent — bijvoorbeeld over kantoorleegstand — die volgens haar een potentieel van duizenden extra woningen, waaronder sociale woningen, suggereren. Waarom wordt daarvan geen prioriteit gemaakt met de schaarse middelen van het gewest?

Ze koppelt dat aan de exodus die hij omschrijft: die heeft deels met betaalbaarheid te maken, maar uit bevragingen

enquêtes montrent également que la qualité de vie et la proximité de la nature pèsent lourdement dans la balance. Elle doute qu'un mélange constitué de 48 % de logements privés et le concept de logements sociaux acquisitifs permette réellement de résoudre le problème du logement.

Elle souligne donc que cette pause ne doit pas être mal comprise: c'est une condition pour ramener tout le monde autour de la table, pour renforcer l'accès à un logement abordable, accroître la justice sociale et rendre les «bras» écologiques plus robustes sur le plan juridique, conformément à l'objectif de la réforme du PRAS.

Enfin, elle demande à M. de Borman quand il prévoit que le nouveau PRAS sera effectivement présenté. Il a évoqué juin 2029, alors que selon elle, une publication de perspective.brussels d'avril 2024 parlait de 2026. Comment expliquer cet écart de plusieurs années, et d'où provient exactement cet horizon 2029?

Mme Stoops remercie We Are Nature.Brussels pour son initiative citoyenne et le travail considérable qu'elle accomplit pendant son temps libre. Elle se dit séduite par le message fort de son «mode de ville» et souscrit à l'importance de continuer à voir les choses à l'échelle macro.

Sa question centrale est de savoir comment ils perçoivent le dilemme créé artificiellement, selon elle, entre justice sociale et résilience écologique. Jusqu'où Bruxelles peut-elle aller, demande-t-elle, si la ville est déjà davantage minéralisée que bon nombre d'autres villes européennes?

À Embuild.Brussels, elle pose d'abord une question sur les sources: comment se fait-il qu'Embuild.Brussels – qui n'est pas une administration publique – se réfère à l'étude d'impact du lotissement Josaphat, alors que, selon elle, ces documents ne sont pas encore accessibles au public?

Elle demande ensuite des précisions sur les chiffres présentés: tout le monde affirme qu'il ne s'agit pas de symbolique, que les chiffres sont importants et que l'on veut travailler sur la base de faits, mais elle souhaite comprendre précisément comment ces chiffres doivent être interprétés.

Elle pointe divers éléments qui, à ses yeux, prêtent à confusion: certains projets sont mal classés selon elle (pas «à l'arrêt» ou presque prêts pour permis), et dans le cas de Josaphat, il s'agit de 46 millions d'euros pour 24 hectares, alors que certaines parties du terrain peuvent générer d'autres rentrées et que le dialogue concurrentiel ne concernait qu'une petite partie du site. Elle souhaite comprendre comment ces 46 millions d'euros ont été calculés, et ce que signifie par exemple le montant de 14,5 millions d'euros qui devrait être «restitué».

Elle fait remarquer que certains montants – tels que les coûts pour la SAU ou les investissements de Beliris – ne sont pas automatiquement «perdus» selon elle, parce que

blijkt volgens haar ook dat leefbaarheid en nabijheid van natuur zwaar doorwegen. Ze betwijfelt of men met een mix waarin 48% privaat is en met het concept van sociale koopwoningen het woonprobleem echt zal oplossen.

Ze benadrukt daarom dat de pauzeknop niet verkeerd begrepen mag worden: die is een voorwaarde om iedereen opnieuw aan tafel te krijgen, de toegang tot betaalbaar wonen te versterken, sociale rechtvaardigheid te verhogen en de ecologische “armen” juridisch robuuster te maken zoals de GBP-hervorming beoogt.

Tot slot vraagt ze wanneer de heer de Borman verwacht dat het nieuwe Gewestelijk Bestemmingsplan er effectief komt. Hij sprak over juni 2029, terwijl in een publicatie van perspective.brussels van april 2024 volgens haar 2026 naar voren werd geschoven. Waarom is dat verschil van meerdere jaren zo groot, en waar komt precies die horizon 2029 vandaan?

Mevrouw Stoops bedankt We Are Nature.Brussels voor het burgerinitiatief en het vele werk dat zij in hun vrije tijd leveren. Ze zegt gecharmeerd te zijn door hun “mode de ville” als krachtige boodschap en onderschrijft het belang om het macroniveau te blijven zien.

Haar kernvraag aan hen is hoe zij kijken naar het kunstmatige dilemma dat volgens haar wordt gecreëerd tussen sociale rechtvaardigheid en ecologische veerkracht. Hoe ver kan Brussel nog gaan, vraagt ze, als de stad nu al sterker verhard is dan veel andere Europese steden?

Aan Embuild.Brussels stelt ze eerst een vraag over de bronnen: hoe kan het dat Embuild.Brussels — dat geen overheidsadministratie is — verwijst naar de impactstudie van de Josaphat-verkaveling, terwijl die documenten volgens haar nog niet publiek beschikbaar zijn?

Ze vraagt vervolgens om verduidelijking bij de cijfers in de presentatie: iedereen zegt dat het niet over symboliek gaat, dat cijfers belangrijk zijn en dat men factueel wil werken, maar zij wil begrijpen hoe de cijfers precies moeten worden geïnterpreteerd.

Ze wijst op verschillende elementen die volgens haar verwarring creëren: sommige projecten staan volgens haar verkeerd gecatalogeerd (niet “en arrêt” of net bijna vergunningsklaar), en bij Josaphat gaat het over 46 miljoen euro voor 24 hectare, terwijl delen van het terrein andere inkomsten kunnen opleveren en de competitieve dialoog slechts een kleiner deel van de site betrof. Ze wil begrijpen hoe die 46 miljoen precies is opgebouwd, en ook wat bedoeld wordt met bijvoorbeeld 14,5 miljoen euro die zou moeten worden “teruggegeven”.

Ze merkt op dat sommige bedragen — zoals kosten bij de MSI of investeringen van Beliris — volgens haar niet automatisch “verloren” zijn, omdat middelen ook elders kunnen

les moyens peuvent également être utilisés ailleurs. Elle demande si les conseils d'administration ont suffisamment anticipé les risques et renvoie à des notes de risque ayant précédemment mentionné des montants nettement moindres.

Mme Stoops souligne qu'elle pose ces questions parce que les chiffres sont présentés comme «la réalité et les faits», alors qu'elle souhaite pouvoir les interpréter et les ventiler correctement. Elle comprend l'argument en faveur de la sécurité juridique et de la fiabilité de l'autorité, mais demande si l'on comprend également qu'il est impossible pour la Région reste en mode pilote automatique alors que les connaissances scientifiques indiquent que toute modification ultérieure des sols cause des dommages irréversibles.

Réponses

M. Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels, reconnaît que les débats sont riches et que, de ce fait, de nombreuses questions ont été abordées. Il s'efforcera, dans la mesure du possible, d'y répondre de la manière la plus précise possible. Cela illustre également l'importance de mener ces débats sur la base d'éléments aussi objectifs que possible.

Un certain nombre de questions précises ont été posées, auxquelles il n'est pas toujours en mesure d'apporter une réponse immédiate. Certaines nécessitent de consulter ses services afin de vérifier les éléments disponibles, tandis que d'autres relèvent directement des maîtres d'ouvrage concernés par les différentes friches, qui sont pour la plupart publiques, mais dont certaines comportent également des parcelles de propriété privée. Il pense notamment au site du Meylemeersch, où une parcelle appartient à un propriétaire privé.

Il souhaite commencer par une interrogation formulée par M. Pitseys, relative à la capacité de dialoguer avec les présentations faites par les autres personnes auditionnées.

M. Antoine de Borman souhaite profiter de cette opportunité pour revenir sur certains éléments présentés par M. Godinot. En particulier, concernant la première partie de sa présentation relative aux risques environnementaux, à la perte de biodiversité et à l'ensemble des enjeux soulevés, il souligne qu'il partage pleinement les préoccupations exprimées. Oui, les défis environnementaux, climatiques et liés à l'érosion de la biodiversité sont majeurs, et oui, cette évolution est inquiétante.

La question essentielle consiste à identifier les causes principales de ces évolutions et les leviers d'action permettant d'y répondre. À cet égard, M. Van Broeck a rappelé l'ensemble des facteurs expliquant cette perte massive de biodiversité. M. Antoine de Borman reste convaincu que la lutte contre l'artificialisation des sols à l'échelle de la

worden ingezet. Ze vraagt of raden van bestuur voldoende geanticipeerd hebben op risico's en verwijst naar risico-nota's waarin eerder veel lagere bedragen werden genoemd.

Mevrouw Stoops benadrukt dat zij die vragen stelt omdat de cijfers worden gepresenteerd als "realiteit en feiten", terwijl zij ze correct wil kunnen duiden en opsplitsen. Ze begrijpt het pleidooi voor rechtszekerheid en betrouwbaarheid van de overheid, maar vraagt of men ook begrijpt dat het gewest onmogelijk op automatische piloot kan blijven doorgaan, wanneer wetenschappelijke inzichten aangeven dat verdere bodemverandering onomkeerbare schade veroorzaakt.

Antwoorden

De heer Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels, erkent dat een boeiend debat is gevoerd, waarbij talrijke vragen zijn opgeworpen. Hij zal zijn best doen om die zo nauwkeurig mogelijk te beantwoorden. Het is duidelijk gebleken hoe belangrijk het is om voor dit debat te kunnen beschikken over zo objectief mogelijke elementen.

Er zijn een aantal specifieke vragen gesteld. Hij zal niet meteen overal een antwoord op kunnen geven. Voor sommige vragen moet hij zijn diensten raadplegen om de beschikbare gegevens na te trekken, terwijl andere vragen rechtstreeks gesteld moeten worden aan de bouwheren die op de verschillende braaklanden actief zijn. De meeste daarvan zijn in overheidshanden, maar sommige percelen zijn in privébezit. Hij denkt met name aan het terrein Mijlenmeers, waar een perceel eigendom is van een particuliere eigenaar.

De heer Pitseys vroeg hem of hij kon ingaan op de uiteenzettingen van de andere personen die aan het woord gekomen zijn.

De heer Antoine de Borman wil graag even terugkomen op bepaalde elementen die door de heer Godinot naar voren zijn gebracht. Hij zegt dat hij de bezorgdheden over de milieurisico's, het verlies van biodiversiteit en alle belangrijke thema's die in het eerste deel van zijn uiteenzetting aan bod zijn gekomen, volledig deelt. De uitdagingen die zich aandienen op het gebied van milieu en klimaat en die gepaard gaan met de teloorgang van de biodiversiteit, zijn groot. Er is een verontrustende evolutie aan de gang.

De kernvraag is wat de belangrijkste oorzaken van die evolutie zijn en welke maatregelen we kunnen nemen om daarop te reageren. De heer Van Broeck heeft in dat verband gewezen op alle factoren die het enorme verlies aan biodiversiteit verklaren. De heer Antoine de Borman is er van overtuigd dat het nodig is om de bodemverharding in

métropole urbaine constitue un levier nécessaire, bien qu'il ne soit évidemment pas le seul, de nombreux facteurs étant liés aux modes de consommation et de production, au-delà du seul développement territorial.

M. Godinot a également évoqué la nécessité de créer des puits de carbone au sein même de l'espace urbain, notamment par le développement de couloirs arborés. M. Antoine de Borman partage cette analyse, tout comme Mme Stoops, sur la nécessité d'identifier et de développer des couloirs écologiques. Il convient de travailler à un véritable maillage de l'infrastructure verte urbaine. Ce maillage ne signifie pas uniquement la création de poches vertes, mais bien de couloirs assurant la connexion entre différents espaces. Un couloir écologique peut, par exemple, n'avoir qu'une largeur de vingt mètres et ne nécessite pas systématiquement la préservation de douze hectares pour renforcer l'infrastructure verte.

S'agissant de la question du seuil maximal à ne pas dépasser, soulevée notamment par M. Godinot, il n'existe pas de référence fixe et définitive. L'enjeu consiste à trouver, au fil du développement urbain, des équilibres pertinents entre les différentes fonctions et à les ajuster progressivement. Il s'agit de concilier la protection écologique avec les autres besoins existants. Sur le site de la friche Josaphat, par exemple, il faut trouver un équilibre entre les besoins des enfants du quartier en matière de plaines de jeux, l'accès à un parc, la présence d'écoles, de commerces, d'équipements publics, et la préservation d'une zone protégée et laissée à l'état sauvage.

C'est précisément le rôle de la planification urbaine que de déterminer ces équilibres. M. Antoine de Borman partage d'ailleurs l'analyse de M. Smet, selon laquelle le projet initial tel qu'il avait été présenté n'était pas satisfaisant et nécessitait un rééquilibrage.

Concernant la participation citoyenne, M. Antoine de Borman considère que l'évolution du projet sur le site Josaphat, tout comme sur d'autres sites tels que celui des Dames Blanches, illustre l'impact réel de cette participation. Sur ce dernier site, le projet a considérablement évolué depuis sa version initiale, qui prévoyait plusieurs milliers de logements. Aujourd'hui, il s'agit d'un projet d'environ 200 logements, reposant sur un équilibre plus raisonné et faisant l'objet d'un accord avec les autorités communales. Les développements permettent également de dégager les moyens nécessaires pour investir dans l'amélioration de nombreuses dimensions du cadre de vie.

Pour chacun de ces projets, et notamment pour le site Josaphat, les obligations issues de la réglementation européenne imposent la réalisation de rapports d'incidences environnementales extrêmement détaillés. Ces rapports donnent lieu à des plans de gestion spécifiques visant la préservation de la biodiversité et les compensations néces-

sees-heel het grootstedelijk gebied tegen te gaan, hoewel dat niet het enige is wat ons te doen staat. Naast territoriale ontwikkeling zijn er nog tal van factoren die een rol spelen en verband houden met de manier waarop we consumeren en produceren.

De heer Godinot had het ook over de noodzaak om koolstofputten te creëren in de stedelijke omgeving, onder meer door corridors met bomen aan te leggen. De heer Antoine de Borman deelt, net als mevrouw Stoops, de opvatting over de noodzaak om ecologische corridors te identificeren en te ontwikkelen. Er moet werk worden gemaakt van een volwaardig netwerk van groenvoorzieningen in de stad. Om een dergelijk netwerk tot stand te brengen, moeten we niet enkel voorzien in groene zones, maar ook in corridors die verschillende ruimtes met elkaar verbinden. Een ecologische corridor kan bijvoorbeeld slechts twintig meter breed zijn en hoeft niet steeds twaalf hectare te beslaan om de groene infrastructuur te versterken.

Er is geen vaste referentiewaarde bepaald voor de maximumgrens waar de heer Godinot het over had. Het komt erop aan tijdens het verloop van de stedelijke ontwikkeling te zoeken naar een zinvol evenwicht tussen de verschillende functies en dat geleidelijk bij te sturen. Het doel is om ecologische bescherming te verzoenen met andere bestaande behoeften. Op het Josaphatterrein moet bijvoorbeeld een evenwicht worden gevonden tussen plaatsen waar kinderen uit de buurt kunnen spelen, een toegankelijk park, scholen, winkels, openbare voorzieningen en een beschermd stuk ongerepte natuur.

Via stadsplanning moet dat evenwicht worden bepaald. De heer Antoine de Borman deelt overigens de analyse van de heer Smet dat het oorspronkelijke project geen voldoening schonk en er naar een nieuw evenwicht moest worden gezocht.

Voorts is de heer Antoine de Borman van mening dat de manier waarop het project op het Josaphatterrein werd bijgestuurd, aantoont welke impact burgers kunnen hebben wanneer zij inspraak krijgen. Dat merken we ook op andere terreinen zoals Witte Dames. Het project voor laatstgenoemde locatie werd ingrijpend aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke versie, die voorzag in enkele duizenden woningen. Vandaag is het project evenwichtiger met ongeveer 200 woningen waarover een akkoord is bereikt met de gemeente. Dankzij die ontwikkeling kunnen ook de nodige middelen worden vrijgemaakt om op heel wat vlakken te investeren in een verbetering van de leefomgeving.

Voor elk van die projecten, waaronder ook dat voor het Josaphatterrein, schrijft de Europese regelgeving voor dat er uiterst gedetailleerde milieueffectenrapporten moeten worden opgesteld. Die rapporten geven vervolgens aanleiding tot specifieke beheersplannen die gericht zijn op het behoud van de biodiversiteit en de nodige compensaties.

saïres. Sur le site Josaphat, cela inclut notamment la création d'un puits de carbone et la plantation de plus de 700 arbres afin de renforcer la biodiversité.

M. Antoine de Borman rappelle également que le site Josaphat n'est pas un espace naturel préservé depuis toujours. Il s'agit d'un ancien site industriel et ferroviaire, sur lequel ont été déposés les sables issus du creusement du tunnel Schuman–Josaphat. À un moment donné, des citoyens ont franchi des palissades pour creuser des mares, ce qui a permis une recolonisation rapide par la biodiversité, comme l'a rappelé Mme Jodogne. Cela démontre la capacité de la nature à revenir rapidement, mais aussi le fait qu'il ne s'agit pas d'une zone naturelle ancestrale nécessitant une préservation absolue.

La participation citoyenne joue un rôle essentiel dans les projets urbains. Sur les plans d'aménagement urbain, les enquêtes publiques et consultations entraînent régulièrement des modifications substantielles des projets, comme ce fut le cas à Josaphat, à Mediapark et dans de nombreux autres sites.

M. Antoine de Borman souligne toutefois qu'une large majorité des habitants préfèrent, de manière compréhensible, ne pas voir de nouveaux développements ou chantiers à proximité de leur lieu de vie. Néanmoins, il incombe à l'autorité régionale de prendre en compte l'ensemble des intérêts en présence: la création de logements, d'équipements, mais aussi d'espaces verts accessibles au public.

Le développement territorial est un processus de long terme, qui nécessite des études, du temps et une stabilité dans la vision. Depuis l'acquisition du site Josaphat par la Région en 2006, toutes les formations politiques ayant participé aux décisions régionales ont validé son développement. Celui-ci figure également dans la déclaration de politique régionale de la législature précédente, et le gouvernement a confié un mandat clair à la SAU pour l'opérationnaliser. Aucune décision n'a jamais été prise pour interrompre ce développement, et les maîtres d'ouvrage ont la responsabilité de poursuivre les projets qui leur ont été confiés, compte tenu des investissements importants consentis.

S'agissant de la création d'espaces verts, M. Antoine de Borman rappelle qu'il est possible d'en développer sans nécessairement démolir des logements. Il cite notamment le PAD Heyvaert, qui prévoit la transformation d'anciens entrepôts en couloirs verts, ou encore le projet de parc des Deux Gares, visant à créer un espace vert à proximité de la gare du Midi. Le parc Béco, anciennement occupé par des entrepôts, illustre également cette capacité de transformation au bénéfice de la qualité de vie urbaine.

La question centrale demeure celle de l'équilibre entre le développement urbain, les espaces d'aération et la qualité de vie. M. Antoine de Borman est convaincu que la ville doit

Voor het Josaphatterrein houdt dat de aanleg van een koolstofput en de aanplanting van meer dan 700 bomen in om de biodiversiteit te versterken.

De heer Antoine de Borman herinnert er ook aan dat het Josaphatterrein niet altijd een beschermd natuurgebied is geweest. Het is een voormalig bedrijfs- en spoorwegterrein, waar het zand afkomstig van de graafwerken voor de tunnel tussen Schuman en Josaphat werd gestort. Op een bepaald moment zijn burgers over de omheiningen geklommen om vijvers te graven, waardoor de biodiversiteit zich snel kon herstellen, zoals mevrouw Jodogne in herinnering bracht. Dat toont aan dat de natuur snel weer haar plaats kan opeisen, maar ook dat het geen eeuwenoud natuurgebied is dat absoluut moet worden beschermd.

Burgerinspraak speelt een essentiële rol in stedelijke projecten. Openbare onderzoeken en raadplegingen over stedenbouwkundige plannen leiden regelmatig tot ingrijpende wijzigingen van projecten, zoals het geval was voor Josaphat, Mediapark en tal van andere locaties.

De heer Antoine de Borman benadrukt echter dat een grote meerderheid van de inwoners begrijpelijkerwijs liever geen nieuwe ontwikkelingen of bouwprojecten in de buurt ziet opdoemen. Niettemin is het de taak van de gewestelijke overheid om rekening te houden met alle belangen: de bouw van woningen en voorzieningen, maar ook de aanleg van publiek toegankelijke groene ruimtes.

Territoriale ontwikkeling is een langdurig proces dat studies, tijd en een stabiele visie vereist. Sinds de aankoop van het Josaphatterrein door het gewest in 2006 hebben alle politieke partijen die in het gewest beslissingsmacht hebben gehad, de ontwikkeling ervan goedgekeurd. Er was overigens een onderdeel van de gewestelijke beleidsverklaring voor de vorige regeerperiode aan gewijd. De regering heeft de MSI een duidelijk mandaat gegeven om daar in de praktijk werk van te maken. Er is nooit beslist om die ontwikkeling te onderbreken. De bouwheren dragen de verantwoordelijkheid om de hun toegewezen projecten, wagens de aanzienlijke investeringen die reeds zijn verricht, voort te zetten.

Vervolgens wijst de heer Antoine de Borman erop dat het mogelijk is groene ruimten aan te leggen zonder daarom woningen te moeten slopen. Hij verwijst meer bepaald naar het RPA Heyvaert, dat voorziet in de verbouwing van oude pakhuizen tot groene corridors, of de plannen voor de aanleg van het Tweestationspark, een groene ruimte dicht bij het Zuidstation. Het Becopark, waar vroeger pakhuizen stonden, is een ander voorbeeld van hoe een plaats kan worden omgevormd om te zorgen voor een betere levenskwaliteit in de stad.

De centrale vraag blijft hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen stedelijke ontwikkeling, ruimtes die lucht bieden en levenskwaliteit. De heer Antoine de Borman is

valoriser la proximité: celle du logement, des équipements, des écoles, des crèches, des commerces et des transports publics. L'objectif n'est pas seulement de construire, mais de développer des quartiers multifonctionnels limitant les besoins de déplacements et favorisant une densité raisonnable et intelligente.

Enfin, concernant le PRAS, M. Antoine de Borman précise qu'un premier projet pourrait être présenté au gouvernement en 2026, mais que les procédures d'enquête publique et d'évaluation environnementale conduisent à une adoption définitive à l'horizon 2029. Il est favorable à cette révision, qu'il juge nécessaire pour répondre aux enjeux actuels, tout en soulignant qu'il serait irresponsable de suspendre, par un moratoire, l'ensemble des projets en cours, notamment au regard des friches privées et de la cohérence de l'action régionale.

Il conclut en indiquant que telles sont les principales questions auxquelles il souhaitait répondre, tout en restant naturellement ouvert à poursuivre l'échange si nécessaire.

M. Jean-Baptiste Godinot, président de l'ASBL We Are Nature.Brussels, remercie pour les nombreuses questions. Il propose de commencer par le site Josaphat, qui est au centre des discussions pour des raisons sans doute historiques, mais qui ne constitue pas, à lui seul, le cœur de la problématique. Selon lui, l'enjeu principal est de savoir comment fabriquer la ville, en tenant compte simultanément des contraintes liées à la biodiversité et au climat, ainsi que du besoin de logements abordables. Dans cette perspective, Josaphat – un site d'environ 22 hectares, sur lequel sont prévus un nombre de logements sociaux relativement limité – ne peut pas être le centre de la problématique, ni l'unique réponse aux questions soulevées.

Le site de Josaphat présente une particularité remarquable: il abrite une biodiversité exceptionnelle. Plus de 1.000 insectes y ont été identifiés, dont notamment des libellules. La question est alors la suivante: quelle attitude adopter face à un site et à la biodiversité qu'il accueille? La biodiversité est un élément essentiel, mais aussi fragile et largement hors de contrôle humain. On ne crée pas la biodiversité à volonté: on peut seulement favoriser l'apparition d'habitats permettant à la biodiversité de se (ré)installer. Lorsque la biodiversité est déjà présente, il lui paraît surprenant de considérer que l'on pourrait la détruire sans autre forme de débat. Dès lors, que fait-on?

Il rappelle que c'est précisément parce que l'Europe n'a pas su gérer efficacement la question de la biodiversité – comme M. Van Broeck l'a souligné – que la Commission européenne a déployé un nouveau plan («Restore Nature»).

ervan convaincu que la ville doit investir sur la proximité: huisvesting, voorzieningen, scholen, kinderdagverblijven, winkels en openbaar vervoer moeten binnen handbereik zijn. Het doel is niet alleen om te bouwen, maar ook om multifunctionele wijken te ontwikkelen die de verplaatsingsbehoeften beperken en een doordachte dichtheid bevorderen.

Tot slot geeft de heer Antoine de Borman aan dat een eerste ontwerp voor het GBP in 2026 aan de regering zou kunnen worden voorgelegd, maar dat het door de procedures voor openbaar onderzoek en de milieueffectenbeoordeling nog zal duren tot 2029 vooraleer een definitieve versie kan worden goedgekeurd. Hij is voorstander van die herziening, die hij noodzakelijk acht om de huidige uitdagingen aan te gaan, maar hij benadrukt dat het in het licht van de samenhang van het gewestelijke beleid en aangezien enkele braakliggende gronden toebehoren aan particuliere eigenaars onverantwoord zou zijn om alle lopende projecten op te schorten door middel van een moratorium.

Hij concludeert dat hij de belangrijkste vragen waarop hij een antwoord wilde geven, heeft behandeld, maar dat hij er uiteraard voor openstaat om indien nodig verder van gedachten te wisselen.

De heer Jean-Baptiste Godinot, voorzitter van de vzw We Are Nature.Brussels bedankt iedereen voor de vele vragen. Hij stelt voor om het eerst te hebben over het Josaphatterrein, dat om wellicht historische redenen centraal staat in het debat, maar op zichzelf niet de kern van het probleem vormt. Volgens hem bestaat de belangrijkste uitdaging erin te bepalen hoe de stad moet worden gebouwd, rekening houdend met zowel de eisen op het vlak van biodiversiteit en klimaat als met de behoefte aan betaalbare woningen. In dat opzicht kan Josaphat, een terrein van ongeveer 22 hectare waarop een relatief beperkt aantal sociale woningen gepland is, niet het centrale probleem zijn, noch het enige antwoord op de gestelde vragen.

Het bijzondere aan het Josaphatterrein is dat het een uitzonderlijke biodiversiteit herbergt. Er zijn meer dan 1000 insecten geïdentificeerd, waaronder libellen. De vraag is dan: hoe moeten we omgaan met een terrein en met de biodiversiteit die er aanwezig is? Biodiversiteit is een essentieel element, maar ook broos en de mens heeft er groten-deels geen vat op. Biodiversiteit kan niet naar believen worden gecreëerd: we kunnen alleen habitats bevorderen waarin biodiversiteit zich (opnieuw) kan vestigen. Wanneer biodiversiteit al aanwezig is, lijkt het hem een verrassende stellingname dat we die kunnen vernietigen zonder daar verder veel woorden aan vuil te maken. Wat moeten we dan doen?

Hij herinnert eraan dat juist omdat Europa er niet in geslaagd is om de biodiversiteit doeltreffend aan te pakken – zoals de heer Van Broeck heeft benadrukt – de Europese Commissie een nieuw plan (Restore Nature) heeft gelan-

Les directives «Habitats» et «Oiseaux» n'ont pas suffi à atteindre les objectifs fixés autour de 2010–2012: l'Europe a échoué à protéger la biodiversité. C'est dans ce contexte qu'un règlement européen a émergé.

À Josaphat, M. Godinot estime que l'on se trouve face à un exemple emblématique: un site renaturé, certes non pas une forêt primaire, mais un espace auparavant artificialisé, ensuite «réparé», et qui abrite aujourd'hui une biodiversité exceptionnelle. Selon lui, il est donc légitime de se demander pourquoi on ne chercherait pas à préserver cette biodiversité au maximum. Il interroge dès lors l'existence d'alternatives pour construire du logement, d'autant plus que le projet actuel ne représente qu'une faible proportion au regard des besoins évoqués.

Concernant l'effet d'îlot de chaleur, M. Godinot affirme que la friche de Josaphat n'en constitue pas un. Il rappelle qu'une carte de 2016 de Bruxelles Environnement montre une zone orangée sur une partie du site, mais souligne que cette carte, produite sur base de données de 2016 (réalisées par le Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek), devrait être actualisée. VITO lui-même indique que ces données ne sont plus à jour: en 2026, cela représente dix ans d'écart. Il estime en outre qu'au moment de la collecte des données, la friche était plus pauvre qu'aujourd'hui. Depuis lors, elle aurait retrouvé une biodiversité; les sols se seraient améliorés; davantage de végétation aurait poussé. La biodiversité – y compris animale – renforce les fonctions écosystémiques des sols.

Il en déduit qu'une plus grande biodiversité des sols implique une meilleure gestion de l'eau, davantage d'évaporation, et donc une diminution de l'effet d'îlot de chaleur. Il ajoute que tant que le site n'est pas bétonné, il n'y a pas de stockage d'énergie dans le béton, ni de réflexion accrue des rayons solaires, et que la ventilation naturelle contribue également à limiter le phénomène. Pour ces raisons, il pense qu'un accord est possible sur ce point.

Il estime par ailleurs qu'il serait utile de mettre à jour la carte des îlots de chaleur, car la Région risque désormais de faire face à des situations critiques, comme observé récemment.

M. Jean-Baptiste Godinot souligne ensuite une autre caractéristique du dossier Josaphat: celle des prix et des coûts, liés notamment, selon sa compréhension, à la vente du terrain. Il pose la question suivante: faut-il nécessairement se séparer d'un terrain acheté avec des deniers publics, surtout s'il recèle une biodiversité exceptionnelle et constitue potentiellement une solution écologique importante, notamment dans le corridor Josaphat-Zaventem? Il interroge également l'opportunité de conserver ces terrains dans le giron public afin d'en assurer la meilleure gestion possible. De son point de vue, les terrains achetés avec des fonds publics devraient être conservés: Bruxelles en aura besoin.

ceerd. De habitat- en de vogelrichtlijn waren niet voldoende om de doelstellingen voor 2010-2012 te halen: Europa is er niet in geslaagd de biodiversiteit te vrijwaren. Daarop heeft Europa een verordening uitgevaardigd.

De heer Godinot is van mening dat Josaphat symbool staat voor een terrein waar de natuur opnieuw haar plaats heeft veroverd, al is het natuurlijk geen oerbos, maar wel een gebied dat vroeger verhard was, zich nadien "hersteld" heeft en vandaag een uitzonderlijke biodiversiteit herbergt. Volgens hem is het dan ook een legitieme vraag waarom we die biodiversiteit niet zo veel mogelijk zouden willen behouden. Hij vraagt zich af of er alternatieven zijn voor de bouw van woningen, temeer daar het huidige project slechts een klein deel van de genoemde behoeften dekt.

Het Josaphatterrein vormt volgens de heer Godinot geen hitte-eiland. Hij wijst erop dat op een kaart van Leefmilieu Brussel uit 2016 een deel van het terrein oranje is gekleurd, maar eigenlijk zou die kaart, die gebaseerd is op gegevens uit 2016 (verzameld door het Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek), moeten worden bijgewerkt. Het VITO geeft zelf aan dat de gegevens niet meer actueel zijn. We zijn nu in 2026 en dus tien jaar later. Hij meent bovendien dat het braakliggende terrein op het moment waarop de data werden verzameld, niet zo rijk was als vandaag. Sindsdien zou de biodiversiteit zich daar hebben hersteld, zou de bodem er beter aan toe zijn en zou er meer vegetatie zijn gegroeid. Biodiversiteit, ook die van dieren, versterkt de ecosysteemfuncties van de bodem.

Hij concludeert dat een grotere biodiversiteit van de bodem leidt tot een beter waterbeheer, meer verdamping en dus een vermindering van het hitte-eilandeffect. Zolang het terrein niet wordt gebetonneerd, is er geen energieopslag in het beton, noch een verhoogde weerkaatsing van zonnestralen. Natuurlijke ventilatie helpt ook om dat fenomeen te beperken. Om die redenen denkt hij dat een akkoord daarover mogelijk is.

Hij is bovendien van mening dat het nuttig zou zijn om de kaart met hitte-eilanden bij te werken, nu het gewest met kritieke situaties te maken kan krijgen, zoals recentelijk is gebeleden.

De heer Jean-Baptiste Godinot gaat vervolgens in op een ander opvallend gegeven in het Josaphatdossier, namelijk de prijzen en kosten, waarbij naar wat hij begrepen heeft de verkoop van de grond een rol zou spelen. Hij vraagt zich af of het werkelijk nodig is om een stuk grond dat met overheidsgeld werd aangekocht, te verkopen, vooral als die een uitzonderlijke biodiversiteit herbergt en mogelijk een belangrijke ecologische oplossing vormt in de corridor tussen Josaphat en Zaventem. Hij vraagt zich ook af of het niet beter zou zijn om die gronden in publieke handen te houden om ze zo goed mogelijk te kunnen beheren. Volgens hem mogen gronden die met publieke middelen zijn aangekocht, niet van de hand worden gedaan: Brussel zal ze nodig hebben.

Il avance ensuite qu'il existe peut-être des alternatives à la construction sur le site. Le collectif «Sauvons la friche Josaphat» aurait élaboré un dossier complet avec des architectes et des riverains, proposant de construire un nombre comparable de logements en utilisant des bâtiments vides alentour et la partie sud-est de la friche, déjà minéralisée. Selon lui, cette option n'aurait pas été prise en considération sérieusement par les pouvoirs publics. Il reconnaît que cela peut s'expliquer: complexité, multiplicité des propriétaires, contraintes diverses. Mais si la Région se demande réellement comment adapter la ville au changement climatique et à la nécessité impérieuse de maintenir la biodiversité, alors il juge qu'il faut remettre le dossier sur l'ouvrage et examiner si l'on ne peut pas «mieux faire pour moins cher», avec davantage de solutions, y compris en matière de logement, tout en maintenant le puits de carbone, la biodiversité et l'adaptation climatique.

Pour M. Jean-Baptiste Godinot, la question de Josaphat – et au-delà – est celle du bon équilibre. Or cet équilibre doit évoluer pour des raisons écologiques: le climat se dérègle, les températures augmentent, et les événements extrêmes deviennent plus intenses, plus fréquents et plus longs. L'équilibre climatique est rompu. Si l'on veut préserver d'autres équilibres en Région bruxelloise – biodiversité, solidarité, relations entre centre et périphérie –, il faudra intégrer ce déplacement permanent des équilibres. La seule solution réellement accessible juridiquement, financièrement et pratiquement, reste la nature. S'il existe une alternative crédible, il se dit prêt à l'entendre, mais il souligne que, depuis 2014, aucune autre solution structurante n'aurait été proposée.

Il insiste: pluies intenses, chaleurs, grêle, orages, sécheresses, incendies... la question de fond est celle de l'adaptation. Or, à ce stade, il n'entend pas de réponse claire, ce qu'il juge préoccupant.

Il rappelle également que, selon le GIEC, des décisions urgentes sont nécessaires en matière d'urbanisation et de gestion des sols. Il faudrait non seulement préserver ce qui peut l'être, mais aussi désimperméabiliser. Au centre, la désimperméabilisation serait indispensable pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, mais elle se heurte à des obstacles: rachats de terrains, multipropriété, complexités juridiques, et présence d'impétrants en sous-sol. Dès lors, il estime qu'entre préserver le vert existant en deuxième couronne (qui joue un rôle écologique, y compris au bénéfice du centre) et engager une désimperméabilisation lourde du centre, une priorité apparaît clairement: sauver ce qui

Vervolgens voert hij mogelijke alternatieven aan voor de bebouwing van het terrein. Het collectief “Sauvons la friche Josaphat” heeft naar verluidt samen met architecten en buurtbewoners een volledig dossier uitgewerkt, waarin het voorstelt om een vergelijkbaar aantal woningen te creëren door gebruik te maken van leegstaande gebouwen aan de rand en op het reeds verharde zuidoostelijke gedeelte van het braakland. Volgens hem zou de overheid die optie niet ernstig hebben overwogen. Dat valt misschien te verklaren door het feit dat het om een complex dossier gaat, er veel eigenaars zijn en met allerlei beperkingen rekening moet worden gehouden. Als het gewest zich echter afvraagt wat het echt kan doen om de stad aan te passen aan de klimaatverandering en rekening te houden met de noodzaak om de biodiversiteit te vrijwaren, dan moet het dossier volgens hem terug naar de tekentafel. Daarbij moet worden nagegaan of het niet mogelijk is om “meer te doen voor een lagere prijs” en meer oplossingen aan te reiken, ook op het vlak van huisvesting, en tegelijk de koolstofput, de biodiversiteit en een aanleg die afgestemd is op de klimaatverandering te behouden.

Volgens de heer Jean-Baptiste Godinot komt het er voor het Josaphatterrein, maar ook andere terreinen, op aan om het juiste evenwicht te vinden. Dat evenwicht moet om ecologische redenen bijgestuurd kunnen worden: het klimaat is verstoord, de temperaturen stijgen en de extreme weerfenomenen worden intenser, komen vaker voor en duren langer. Het klimaat evenwicht is ontregeld. Als we daarnaast in het Brussels Gewest ook nog een evenwichtige biodiversiteit, solidariteit en verhouding tussen het centrum en de rand in stand willen houden, zullen we met die permanente verschuiving van evenwichten rekening moeten houden. De natuur biedt de enige oplossing die wettelijk, financieel en praktisch toegankelijk is. Indien er een geloofwaardig alternatief is, is hij bereid om ernaar te luisteren, maar hij wijst erop dat sinds 2014 geen enkele andere structurele oplossing is aangedragen.

Hij benadrukt dat aanpassing cruciaal is. We moeten ons aanpassen aan hevige regenval, hitte, hagel, stormen, droogte, branden enzovoort. Vooralsnog heeft hij echter nog geen duidelijk antwoord gehoord, wat hem zorgen baart.

Tevens wijst hij erop dat volgens het IPCC dringende beslissingen moeten worden genomen over stedelijke ontwikkeling en bodembeheer. We moeten niet alleen behouden wat we kunnen behouden. We moeten ook ontharden. In het centrum is ontharding essentieel om het hitte-eilandeffect tegen te gaan. Daarbij stuiten we echter op een aantal hindernissen: gronden moeten worden overgekocht, er moet gepraat worden met meerdere eigenaars, er zijn een paar lastige wettelijke obstakels en in de ondergrond zijn nutsleidingen aanwezig. Wanneer we voor de keuze gesteld worden om de bestaande groene ruimten in de tweede stadsgordel (die ecologisch van groot belang is, ook voor het stadscentrum) te behouden of een grootschalige

existe d'abord, plutôt que compter sur une récréation future de sols vivants au cœur de la ville. Cela n'empêche pas des actions complémentaires (végétalisation de voiries locales, façades, etc.), mais il distingue ces mesures de la préservation de sols vivants connectés aux nappes phréatiques, qui relève d'une autre échelle d'action.

Répondant à la question de M. Van Goidsenhoven sur l'imperméabilisation de la région, M. Jean-Baptiste Godinot indique que la comparaison entre villes est difficile en raison de méthodes de calcul très différentes. Il juge néanmoins intéressante l'étude 2022 de Bruxelles Environnement et de WEO, fondée sur des relevés cadastraux et des images satellitaires. Il ajoute qu'en 2021, l'Agence européenne pour l'environnement a appliqué une méthode comparable à l'ensemble des capitales européennes, fournissant au moins une base de comparaison. Dans cette étude, Bruxelles présenterait 42 % d'infrastructures vertes. Il s'interroge sur l'écart avec d'autres chiffres évoqués ailleurs et formule l'hypothèse que la forêt de Soignes aurait été retranchée du calcul, puisqu'elle est en bordure de ville. Il précise ne pas disposer des données détaillées. Toujours est-il que, sur cette base, Bruxelles se situerait juste au-dessus de la moyenne européenne (41 %), loin derrière certaines villes comme Oslo (77 %) ou Zagreb (74 %), tandis que Paris serait à 26 % et Athènes à 17 %. Il souligne que Paris a dû mettre en place un plan d'adaptation coûteux et s'inquiète de sa capacité à résister à des pics de chaleur extrêmes dans les décennies à venir. À Bruxelles, il avertit que l'artificialisation de la friche Josaphat ferait passer la ville sous la moyenne européenne, ce qui montre que Bruxelles n'est pas une ville «très verte» ni dotée d'une infrastructure verte exceptionnelle, contrairement à une perception parfois répandue.

Dans la recherche d'un équilibre désormais mouvant, il reconnaît que la question du logement est cruciale. Il note toutefois que l'argument du logement est souvent mobilisé pour justifier la destruction d'espaces naturels. Il pose donc une question préalable: de combien de logements manque-t-on réellement? À sa connaissance, il n'existe pas de réponse claire, même en ordre de grandeur. La population évolue, ce qui rend la question fluctuante. Il existerait actuellement davantage de logements cadastrés que de ménages enregistrés, avec un différentiel positif d'environ 33.000, tout en précisant que ces chiffres doivent être manipulés avec prudence.

Il évoque également l'existence d'un stock important de surfaces vides: environ un million de mètres carrés de surfaces commerciales et industrielles inoccupées, ainsi qu'un million de mètres carrés de bureaux vides, soit environ deux millions de mètres carrés au total. Il admet qu'on ne

ontharding door te voeren in het centrum, dan moge duidelijk zijn waar de prioriteit ligt. Eerst en vooral moeten we zien te redden wat er vandaag al is, in plaats van in te zetten op een toekomstige verlevendiging van de bodem in het stadscentrum. Dat sluit bijkomende maatregelen niet uit (vergroening van lokale wegen, gevels enzovoort). Hij maakt echter een onderscheid tussen dergelijke maatregelen en de vrijwaring van levende bodems die verbonden zijn met de grondwaterlaag. In dat laatste geval spreken we van een aanpak van een andere omvang.

Op de vraag van de heer Van Goidsenhoven over de ontharding van het gewest antwoordt de heer Jean-Baptiste Godinot dat het moeilijk is om steden met elkaar te vergelijken wegens de zeer uiteenlopende berekeningsmethoden die worden gehanteerd. De studie uit 2022 van Leefmilieu Brussel en WEO, gebaseerd op kadasteroverzichten en satellietbeelden, vindt hij echter wel interessant. Hij voegt eraan toe dat het Europees Milieuagentschap in 2021 een soortgelijke methode gebruikte voor alle Europese hoofdsteden, wat ten minste een vergelijkingsbasis bood. Volgens die studie heeft Brussel 42% groenvoorzieningen. Hij vraagt zich af hoe het komt dat dat cijfer verschilt van andere cijfers die in andere onderzoeken worden genoemd. Hij veronderstelt dat het Zoniënwoud misschien uit de berekening was weggelaten, omdat het zich aan de rand van de stad bevindt. Hij beschikt niet over gedetailleerde gegevens. Zelfs op basis daarvan zit Brussel nog steeds net boven het Europese gemiddelde (41%). Daarmee staat het nog ver achter steden zoals Oslo (77%) en Zagreb (74%), maar wel voor Parijs met 26% en Athene met 17%. Hij beklemtoont dat Parijs een duur adaptatieplan heeft moeten invoeren en ze daar vrezen dat ze het knap lastig zullen hebben om in de komende decennia het hoofd te bieden aan extreme hittepieken. Wanneer in Brussel het braakland Josaphat zou worden verhard, zou de stad onder het Europese gemiddelde uitkomen. We kunnen Brussel dus niet echt een 'heel groene' stad noemen. Het beschikt niet over uitzonderlijk veel groen, in tegenstelling tot de algemene opvatting die bij velen heerst.

In de zoektocht naar een nieuw evenwicht neemt ook huisvesting een belangrijke plaats in. Huisvesting wordt echter vaak ingeroepen als reden om natuurgebied te vernietigen. De eerste vraag die zich in dat verband opwerpt, is hoeveel woningen we echt tekortkomen. Voor zover hij weet, is er op die vraag geen eenduidig antwoord te formuleren, zelfs niet bij benadering. De bevolking evolueert, waardoor het cijfer schommelt. Er zouden momenteel meer woningen gekadastreerd zijn dan dat er gezinnen geregistreerd zijn, met een positief verschil van ongeveer 33.000, al moeten we die cijfers omzichtig interpreteren.

Voorts wijst hij erop dat er heel wat leegstand is: ongeveer een miljoen vierkante meter winkel- en bedrijfsruimte wordt niet benut en een miljoen vierkante meter kantoorruimte staat leeg, in totaal goed voor twee miljoen vier-

peut pas tout reconvertir: c'est coûteux, long et complexe. Mais il estime qu'un potentiel important pourrait être exploité de manière plus rationnelle. Il observe, à titre d'exemple, que le projet Josaphat aurait démarré vers 2015 et qu'en dix ans, aucune brique n'aurait été posée, ce qui amène, selon lui, à relativiser l'argument selon lequel la rénovation serait nécessairement plus lente.

Il mentionne ensuite la question des logements vides, y compris dans le parc social, public et privé. Il évoque l'existence possible d'environ 5.000 logements sociaux vides et s'interroge: pourquoi ne pas rénover ces logements avant d'en construire d'autres? Il reconnaît que c'est coûteux et compliqué, mais estime qu'une logique de priorité devrait s'imposer.

À partir de là, il considère qu'il faut, d'une part, mieux évaluer le besoin réel de logements et, d'autre part, déterminer où construire. Il avance deux pistes prioritaires: densifier la deuxième couronne sur des zones déjà artificialisées (travail qui, selon lui, n'est pas réalisé à ce jour), et surélever des bâtiments existants. Il cite l'exemple de Strasbourg, où une étude multidisciplinaire aurait identifié un potentiel de surélévation d'environ 10 % des bâtiments, jugé faisable juridiquement, financièrement et architecturalement. Il en déduit qu'à Bruxelles, qui compte davantage de bâtiments, un potentiel comparable pourrait exister. Il mentionne qu'une étude aurait été lancée dans le cadre du PRDD en 2012 sans aboutir, et qu'elle pourrait être relancée.

Enfin, il estime qu'en matière de logement, construire davantage ne suffira pas si les prix continuent à augmenter. Il évoque le fait qu'entre 300.000 et 500.000 Bruxellois seraient aujourd'hui dans des conditions économiques donnant accès au logement social. Même si un manque de logements était démontré, cela ne résoudrait pas la question de l'accessibilité financière. Il faut donc traiter le problème des loyers et/ou des revenus. Il observe une hausse des prix d'environ 20 % tous les dix ans, en plus de l'inflation, depuis trois décennies. Si cette tendance se poursuit sans hausse correspondante des salaires, la Région se dirigerait, selon lui, vers un mal-logement structurel.

Sur la question du «dogmatisme», M. Jean-Baptiste Godinot dit espérer que sa position n'est pas dogmatique. Depuis 2014, il affirme que son collectif cherche à maintenir un dialogue avec les autorités, mais se heurte trop souvent à des portes fermées, ce qui a conduit, à défaut, à des recours judiciaires. Il réaffirme toutefois la volonté de dialoguer autant que possible afin de construire des solutions tenant compte de l'évolution des équilibres écologiques, sociaux et urbains.

Mme Bérengère Grosjean, manager auprès de l'ASBL Em-build.Brussels, estime qu'un grand nombre de questions ont reçu réponse. Elle souhaite toutefois revenir sur une interrogation qui est revenue à plusieurs reprises: comment

kante meter. We kunnen natuurlijk niet al die ruimte omvormen: dat is een duur, lang en complex proces. Volgens hem zijn er echter heel wat mogelijkheden die we verstandiger zouden kunnen benutten. Bij wijze van voorbeeld verwijst hij naar de plannen voor Josaphat, die al dateren van 2015. In tien jaar tijd is er nog geen enkele baksteen gelegd. Het argument dat renoveren sowieso langer duurt, moeten we volgens hem dus enigszins relativiseren.

Vervolgens heeft hij het over de woningleegstand. Daar zijn zowel sociale woningen bij als openbare en private woningen. Er zouden ongeveer 5.000 sociale woningen leegstaan. Hij vraagt zich af waarom die woningen niet eerst gerenoveerd kunnen worden alvorens er nieuwe bij te bouwen. Hij geeft toe dat zo iets veel geld kost en ingewikkeld is, maar hij vindt dat daar noodgedwongen voorrang aan moet worden gegeven.

Hij is van oordeel dat we de werkelijke woningbehoefte beter moeten inschatten en moeten bepalen waar we willen bouwen. Hij schuift twee mogelijkheden naar voren die we vooreerst zouden moeten overwegen: de tweede stadsgordel verdichten op de plekken die al verhard zijn (waar volgens hem vandaag geen werk van wordt gemaakt) en de bestaande gebouwen verhogen. In Straatsburg bijvoorbeeld werd het op basis van een multidisciplinaire studie wettelijk, financieel en architecturaal mogelijk geacht om er ongeveer 10% van de gebouwen te verhogen. Brussel, dat meer gebouwen telt, zou volgens hem tot iets soortgelijks in staat moeten zijn. In 2012 werd een studie opgestart over het GPDO, die echter niet werd afgerond. Die zou volgens hem kunnen worden hervat.

Tot slot meent hij dat woningen bijbouwen niet zal volstaan als de prijzen blijven stijgen. Hij wijst erop dat 300.000 tot 500.000 Brusselaars vandaag voldoen aan de economische criteria om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Er is een woningtekort aangetoond, maar dat lost het probleem van de betaalbaarheid nog niet op. Daarom moeten we de huurprijzen en/of het inkomensprobleem aanpakken. Hij stelt vast dat de prijzen sinds drie decennia om de tien jaar met ongeveer 20% toenemen, bovenop de inflatie. Als die trend zich doorzet zonder dat de lonen meestijgen, stevent het gewest af op een structureel huisvestingsprobleem.

De heer Jean-Baptiste Godinot hoopt dat zijn standpunt niet wordt aanzien als dogmatisch. Hij voert aan dat zijn collectief sinds 2014 overleg probeert te plegen met de overheid, maar al te vaak blijven de deuren gesloten, waardoor het zich genoopt zag om gerechtelijke stappen te ondernemen. Hij herbevestigt echter dat het er in de mate van het mogelijk naar blijft streven om in overleg te zoeken naar oplossingen die rekening houden met de evolutie van de ecologische, sociale en stedelijke evenwichten.

Mevrouw Bérengère Grosjean, manager bij de vzw Em-build.Brussels, meent dat heel wat vragen beantwoord zijn. Zij zou echter nog even willen ingaan op een vraag die al meerdere keren is gesteld: hoe gaan we voor bijkomende

va-t-on créer du logement? Il faut du logement, mais la question est de savoir comment y parvenir.

Selon elle, l'idée de rénover des bureaux revient souvent dans le débat. Or, comme cela a été rappelé, il n'y aurait aujourd'hui, sauf erreur, qu'environ 120.000 m² de bureaux potentiellement reconvertibles en logements, ce qui ne représenterait pas un volume très important. Par ailleurs, concernant les logements inoccupés, une étude récente évoquerait 4.500 logements vacants à Bruxelles. Là encore, ce chiffre n'est pas négligeable, mais il demeure insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

Mme Grosjean en conclut que ces pistes sont utiles et nécessaires, mais qu'elles ne suffisent pas: il faudra donc également construire du neuf. Même si cela déplaît à certains, elle estime qu'il faudra construire à Bruxelles, là où c'est possible, tout en respectant évidemment les exigences écologiques.

Elle entend également l'argument selon lequel il faudrait monter en hauteur. Elle reconnaît que cela peut constituer une piste, mais elle invite à garder à l'esprit une contrainte importante: les constructions telles qu'elles sont désormais envisagées dans le secteur tendent vers l'écoconstruction, c'est-à-dire des bâtiments conçus pour réduire au maximum leur empreinte carbone. Or, selon elle, plus on construit haut, plus on concentre des habitants sur une même emprise, mais plus on limite aussi certaines possibilités techniques, par exemple en matière d'installation de panneaux solaires. Cela soulève donc des enjeux spécifiques qu'il convient d'avoir en tête dans le débat.

Mme Grosjean indique ne pas vouloir prolonger ici le débat général sur le logement, dans la mesure où chacun a déjà pu exprimer sa position. Elle souhaite plutôt répondre à une autre question récurrente: celle des chiffres avancés et de leur justification.

Elle précise que les chiffres évoqués proviennent de citydev.brussels, de la SAU et de la SLRB, tout en soulignant qu'elle n'en est pas la porte-parole. Si l'on souhaite connaître, de manière exacte et détaillée, l'impact qu'aurait un moratoire projet par projet, elle estime qu'il convient de s'adresser directement à ces organismes, qui seront mieux placés pour expliquer l'origine des montants et leur méthodologie.

Elle indique néanmoins que la SAU lui a affirmé que 3 millions d'euros avaient déjà été investis — c'est-à-dire dépensés — pour le projet Josaphat. De son côté, citydev.brussels, très impliquée dans ce projet, aurait déjà engagé plus de 11,5 millions d'euros. Il s'agit, précise-t-elle, des chiffres qui lui ont été communiqués.

Elle ajoute qu'elle peut, si nécessaire, citer un extrait d'un

woningen zorgen? Er is nood aan woningen, maar de vraag is hoe we die tot stand brengen.

Tijdens het debat werd een paar keer het idee geopperd om kantoorruimte te renoveren. Zoals gezegd, zou vandaag, als ze zich niet vergist, slechts 120.000 m² kantoorruimte verbouwd kunnen worden tot woningen. Dat is al bij al niet zo'n gigantisch grote oppervlakte. Bovendien zouden volgens een recente studie 4.500 woningen in Brussel leegstaan. Ook dat cijfer is niet min, maar nog steeds onvoldoende om aan alle behoeften te voldoen.

Volgens mevrouw Grosjean liggen daar dus zinvolle mogelijkheden die we moeten benutten, maar dat zal niet volstaan. We zullen ook nieuwe woningen moeten bouwen. Sommigen zullen het misschien niet graag horen, maar zij denkt dat het nodig zal zijn om in Brussel, waar dat mogelijk is, te bouwen, uiteraard met de nodige aandacht voor de ecologische vereisten.

Zij heeft ook het argument opgevangen dat in de hoogte moet worden gebouwd. Zoiets valt zeker te overwegen, maar daarbij dient dan wel rekening te worden gehouden met een belangrijke beperking: in de bouwsector wordt tegenwoordig gestreefd naar ecologisch bouwen: dat zijn gebouwen die zodanig ontworpen zijn dat de koolstofvoetafdruk tot een minimum wordt beperkt. Hoe hoger we echter bouwen, hoe meer bewoners op eenzelfde oppervlakte samengepakt zitten, en hoe beperkter ook bepaalde technische mogelijkheden worden, bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen. Dat zijn bijzondere uitdagingen die we in het debat voor ogen moeten houden.

Mevrouw Grosjean zegt dat zij het algemene debat over huisvesting niet wil rekken, aangezien iedereen al de kans heeft gekregen om zijn of haar standpunt te verwoorden. Zij zou liever een andere meermaals gestelde vraag willen beantwoorden, namelijk de vraag hoe het zit met de genoemde cijfers en hoe die verantwoord kunnen worden.

Zij verduidelijkt dat de genoemde cijfers afkomstig zijn van citydev.brussels, de MSI en de BGHM, maar zij benadrukt tegelijkertijd dat zij niet als hun woordvoerder fungeert. Om nauwkeurig en gedetailleerd te weten te komen welke gevolgen een eventueel moratorium zou inhouden voor elk van de projecten, is het beter om rechtstreeks contact op te nemen met die instellingen. Zij kunnen het best uitleggen waar de bedragen vandaan komen en op basis van welke methode die werden verkregen.

De MSI heeft haar evenwel bevestigd dat reeds drie miljoen euro is geïnvesteerd in het Josaphatproject. Dat geld is dus al uitgegeven. Citydev.brussels is nauw bij dat project betrokken en zou al meer dan 11,5 miljoen euro hebben vastgelegd. Voor alle duidelijkheid: het gaat om cijfers die zij heeft doorgekregen.

Zo nodig zou zij een passage kunnen voorlezen uit een e-

courriel de citydev.brussels portant principalement sur Erasmus Sud, Meylemeersch et Josaphat, selon lequel, «en additionnant les recettes attendues, les investissements déjà réalisés et les valeurs foncières immobilisées», près de 166 millions d'euros seraient directement en jeu pour citydev.brussels Bruxelles. Ces montants sont interpellants et méritent des explications.

C'est la raison pour laquelle elle invite à entendre directement les opérateurs concernés afin de chiffrer avec exactitude l'impact d'un moratoire. Elle conclut qu'à ses yeux, lorsqu'elle évoque un ordre de grandeur autour de 100 millions d'euros, elle n'est probablement pas si éloignée de la réalité.

M. Leo Van Broeck, président du Comité d'experts climat, indique qu'il va répondre de manière concise. Il commence par la question des retards et des autorisations, qui lui a été posée notamment par Mathias Vanden Borre. Selon lui, des solutions existent, mais elles passent par une organisation différente de la participation citoyenne.

Il estime que la participation doit intervenir beaucoup plus en amont, afin de définir clairement l'objet du projet avant même le travail de l'architecte. Cette démarche, qu'il a connue en tant que maître architecte en Flandre, consiste à organiser une participation préalable visant à obtenir une autorisation de conception. À ce stade, on fixe collectivement les grandes lignes: densité, mobilité, biodiversité, performance énergétique (PEB/EPB), objectifs environnementaux. Les problématiques qui surgissent ensuite lors des enquêtes publiques — «la densité est trop élevée», «il y a trop de biodiversité», «la mobilité n'est pas acceptable» — sont en réalité des questions qui auraient dû être tranchées avant que l'architecte ne commence à dessiner.

Il précise que ces arbitrages ne devraient pas être laissés aux commissions de concertation ou aux enquêtes publiques, mais être assumés plus tôt, conformément à l'esprit du traité d'Aarhus. Selon lui, ce traité, bien intentionné, a parfois été transformé en outil bloquant. Il plaide donc pour que les autorités politiques et administratives fassent preuve de courage politique: décider clairement, même si personne n'est entièrement satisfait, et assumer une décision finale.

Dans ce cadre, les concours d'architecture peuvent être utilisés pour définir des concepts sans entrer immédiatement dans tous les détails techniques. Il estime essentiel que les exigences en matière de durabilité, d'EPB et de performance environnementale soient obligatoires pour le lauréat, mais que toutes les contraintes ne doivent pas être figées dès le départ. Il illustre cela par une métaphore: on ne se marie pas sur une application de rencontre avec la personne qui a la valise la plus lourde; on cherche d'abord une compatibilité de vision.

mail van citydev.brussels die voornamelijk ging over Erasmus-Zuid, Mijlenmeersch en Josaphat. Daarin stond dat er voor citydev.brussels bijna 166 miljoen euro op het spel staat. Dat is de optelsom van de verwachte inkomsten, de reeds verrichte investeringen en de waarde van de gronden. Dat zijn verontrustende bedragen die best nader toegelicht zouden worden.

Daarom zou zij graag hebben dat de betrokken instanties zelf aan het woord worden gelaten, zodat een nauwkeurig cijfer kan worden geplakt op de gevolgen van een moratorium. Met het door haar genoemde bedrag van om en bij de 100 miljoen euro zit zij er volgens haar niet zo ver naast.

De heer Leo Van Broeck, voorzitter van het Brussels Comité van Klimaatdeskundigen, zegt dat hij beknopt zal antwoorden. Hij begint met de vraag over de vertragingen en vergunningen, die Mathias Vanden Borre hem heeft gesteld. Volgens hem zijn er oplossingen, maar dan moet de burgerparticipatie op een andere manier worden georganiseerd.

Hij vindt dat de participatie in een veel vroeger stadium moet plaatsvinden, zodat het doel van het project wordt gedefinieerd alvorens de architect aan de slag gaat. Die aanpak, waarmee hij als Vlaams bouwmeester vertrouwd was, bestaat erin de participatie vooraf te organiseren met als doel een ontwerpvergunning te verkrijgen. In dat stadium worden collectief de krachtlijnen vastgelegd: dichtheid, mobiliteit, biodiversiteit, energieprestaties (EPB) en milieudoelstellingen. De problemen die later tijdens het openbaar onderzoek aan het licht komen ("de dichtheid is te hoog", "er is te veel biodiversiteit", "de mobiliteit is niet aanvaardbaar"), moeten eigenlijk al beslecht zijn voordat de architect aan de tekentafel plaatsneemt.

Hij verduidelijkt dat dergelijke beslissingen niet moeten worden genomen door een overlegcommissie of tijdens een openbaar onderzoek, maar wel in een eerder stadium, conform het Verdrag van Aarhus. Dat verdrag is geschreven met goede bedoelingen en wordt in sommige gevallen gehanteerd als grendel. Daarom roept hij de politieke en bestuurlijke instanties op om politieke moed aan de dag te leggen door een duidelijke definitieve keuze te maken en voet bij stuk te houden, ook al zal niet iedereen daarmee tevreden zijn.

In dat verband kunnen architectuurwedstrijden worden gehouden om concepten te definiëren zonder meteen in te gaan op alle technische details. Hij vindt het essentieel om de eisen op het vlak van duurzaamheid, EPB en milieuprestaties verplicht te maken voor de winnaar, maar niet alle beperkingen hoeven van meet af aan vast te liggen. Hij illustreert dat aan de hand van een beeldspraak: je gaat niet trouwen met iemand die op een datingapp het meest te bieden heeft, je wil op de eerste plaats een klik hebben qua visie.

Il identifie ensuite un problème structurel majeur: la superposition excessive de réglementations («la lasagne réglementaire»), la multiplication des intervenants permanents et la fragmentation des lignes politiques, en particulier en matière d'EPB, qui rend le système encore plus complexe.

Sur la question de l'environnement et de la biodiversité, M. Van Broeck observe que, si 41 % du territoire est vert et que 24 % correspond à des parcs, cela signifie que près de 65 % de la ville présente déjà des qualités environnementales. Il note toutefois qu'il existe, de l'autre côté de certaines infrastructures ferroviaires, des zones entièrement industrielles où des corridors écologiques ou des zones tampons pourraient être aménagés. Il souligne que les infrastructures ferroviaires constituent souvent la plus grande barrière à la migration des espèces.

À ce propos, il évoque son expérience au sein du conseil d'administration de la forêt de Soignes, où un concours a été lancé pour concevoir des mini-écoducs modulaires, à coûts maîtrisés. Ces ouvrages, d'une largeur d'environ dix mètres et modulables en longueur, coûtent environ 700.000 euros, bien loin des 8 millions d'euros d'un écoduc classique. La Flandre en est devenue propriétaire et peut désormais les reproduire sans relancer de nouveaux marchés publics. Il se réjouit que cette solution puisse être partagée avec les autres régions, soulignant que la nature ne connaît pas de frontières.

Concernant les îlots de chaleur, il insiste sur le rôle central des surfaces minérales: béton, toitures non végétalisées, voiries minéralisées, dalles perforées qui accumulent davantage de chaleur qu'elles ne produisent d'effet rafraîchissant. Selon lui, les solutions les plus efficaces restent la terre, le sable, les arbres et l'eau, mais surtout la déminéralisation des surfaces. Il souligne que les grands parcs ont un effet de refroidissement local, mais qu'ils ne suffisent pas à rafraîchir les centres urbains très minéralisés. Il cite comme exemples positifs les aménagements réalisés sur les boulevards du centre de Bruxelles, notamment autour d'Anspach et de la Bourse.

Sur la question de la hauteur des bâtiments, M. Van Broeck explique qu'il n'existe pas de hauteur maximale absolue, mais qu'au-delà de 120 à 140 mètres, le rendement des tours se dégrade fortement en raison des contraintes techniques (contreventement, ascenseurs, escaliers de secours, gaines). Il indique avoir enseigné pendant dix ans la construction en hauteur à Louvain et avoir interrogé les promoteurs: sans limite réglementaire, ils construiraient généralement entre 90 et 120 mètres, en fonction de la valeur foncière. Il affirme que le modèle de Dubaï n'est pas pertinent dans ce contexte.

Il plaide pour une mixité des hauteurs: bâtiments de quatre, huit ou neuf étages pour une densité moyenne, et tours plus hautes uniquement lorsque cela permet de libérer du sol pour créer des parcs. Il illustre cette approche par un projet mené à Oostkamp, où les riverains, pleinement

Vervolgens wijst hij op een belangrijk structureel probleem: de opeenstapeling van regels ("de lasagne van wetgevingen") is buitensporig, het aantal tussenkomende partijen is te groot en het beleid, vooral op het vlak van EPB, is versnipperd, wat het systeem nog een stuk complexer maakt.

De heer Van Broeck merkt in verband met milieu en biodiversiteit op dat een stad die voor 41% bestaat uit groene zones en voor 24% uit parken, op 65% van haar oppervlakte ecologische kwaliteiten bezit. Hij merkt evenwel op dat aan de overzijde van bepaalde spoorinfrastructuur industriegebied ligt waar ecologische corridors of bufferzones zouden kunnen worden ingericht. Hij benadrukt dat spoorlijnen vaak de grootste belemmering vormen voor de migratie van diersoorten.

In dat verband deelt hij zijn ervaring als lid van de raad van bestuur van het Zoniënwoud, die een wedstrijd had uitgeschreven om modulaire, goedkope mini-ecoducten te ontwerpen. Dergelijke constructies, die ongeveer tien meter breed zijn en verstelbaar zijn in lengte, kosten ongeveer 700.000 euro. Dat is veel minder dan de 8 miljoen euro voor een klassiek ecoduct. Vlaanderen is er eigenaar van geworden en kan er nu dus bijmaken zonder nieuwe overheidsopdrachten te moeten uitschrijven. Hij is tevreden dat die oplossing ook met de andere gewesten kan worden gedeeld. De natuur kent immers geen grenzen.

Vervolgens benadrukt hij de centrale rol van verharde oppervlakken in het hitte-eilandeffect: beton, daken die niet vergroend zijn, verharde wegen en geperforeerde tegels, die meer warmte opslaan dan dat ze voor afkoeling zorgen. Volgens hem bieden grond, zand, bomen en water de meest efficiënte oplossingen, maar het is vooral nodig om ruimte te ontharden. Hij beklemtoont dat grote parken lokaal voor afkoeling zorgen, maar dat zij geen verfrissing brengen in het in grote mate verharde stadscentrum. Hij bestempelt de heringerichte centrumlanen in hartje Brussel, met name ter hoogte van de Anspachlaan en de Beurs, als goede voorbeelden.

Wat de bouwhoogte betreft, legt de heer Van Broeck uit dat er geen absolute maximumhoogte is, maar dat het rendement van hoogbouw vanaf een hoogte van meer dan 120 à 140 meter wegens bepaalde technische vereisten (windverbanden, liften, brandtrappen, liftschachten) sterk afneemt. Hij heeft gedurende tien jaar hoogbouw gedoceerd in Leuven en vroeg projectontwikkelaars hoe hoog ze zouden bouwen als er geen reglementaire beperkingen waren. Zij antwoordden doorgaans dat ze, al naargelang van de grondwaarde, 90 tot 120 meter hoog zouden bouwen. Hij stelt dat Dubai in dat verband geen relevant model vormt.

Hij pleit voor een mix van hoogtes: gebouwen met vier, acht of negen verdiepingen om te zorgen voor een gemiddelde dichtheid, en enkel hoger bouwen als daardoor grond vrijkomt waar parken kunnen worden aangelegd. Die aanpak werd bijvoorbeeld gehanteerd voor een project in

associés et informés des enjeux financiers et techniques, ont choisi deux tours de 90 mètres plutôt que quatre de 45 mètres, afin de bénéficier de davantage d'espaces verts. Il qualifie cette démarche de participation intelligente, fondée sur la transparence («*open book*») du projet.

Il réfute ensuite l'idée selon laquelle la hauteur poserait en soi un problème social. Selon lui, les difficultés observées par le passé tiennent avant tout à la concentration de la précarité, notamment lorsque les tours ont été exclusivement dédiées au logement social. À densité égale, un quartier de maisons basses concentrant la pauvreté poserait les mêmes problèmes. Ce sont donc les services, l'accompagnement et la mixité sociale qu'il faut intégrer aux projets.

Il estime par ailleurs que le secteur public n'a pas nécessairement à financer directement tous les équipements, mais qu'il doit les exiger dans les projets. Il plaide pour des bâtiments conçus avec une structure adaptable, permettant de changer d'usage (bureaux, logements étudiants, etc.) sans devoir introduire une nouvelle demande de permis, mais via une simple notification.

Il évoque ensuite l'intérêt des coopératives de logement, très développées dans des pays comme l'Autriche, l'Allemagne ou la Suisse. Selon lui, les pays les plus riches sont souvent ceux où le taux de propriété est plus faible, tandis que les pays plus pauvres affichent des taux très élevés de propriétaires, parfois dans des logements dégradés. Il décrit le modèle coopératif comme un système flexible permettant aux ménages d'adapter leur logement aux différentes étapes de la vie, contrairement à la situation belge, où beaucoup de personnes vivent trop longtemps dans des logements inadaptés. Il critique également les politiques centrées sur l'accession à la propriété, qui bénéficient surtout aux 40 % plus aisés.

Sur la question du temps long, M. Van Broeck rappelle que la disparition d'espèces pose un problème irréversible à l'échelle de millions d'années. Tant qu'un bassin génétique suffisant subsiste, la nature peut se régénérer rapidement, à condition de lui laisser de l'espace, de l'eau et du soleil. Il insiste sur le fait que la biodiversité ne nous appartient pas, mais qu'elle est capable de se reconstruire si on lui en donne la possibilité.

Il conclut en soulignant que la densité de population ne doit pas être confondue avec la densité bâtie. À Bruxelles, la densité moyenne reste relativement faible comparée à des villes comme Paris ou Hong Kong, ce qui montre que le manque de nature ne peut pas être justifié par la densité seule. Selon lui, la solution réside dans une approche nuancée: maisons avec jardin pour certains, immeubles moyens pour le logement abordable, tours plus hautes pour libérer

Oostkamp, waar de omwonenden nauw bij betrokken werden en ingelicht werden over de financiële en technische uitdagingen. Zij kozen voor twee torengebouwen van 90 meter in plaats van voor vier gebouwen van 45 meter om zodoende te kunnen profiteren van meer groene ruimte. Hij omschrijft die aanpak als slimme participatie, gebaseerd op transparantie («*open book*») van het project.

Vervolgens weerlegt hij de opvatting dat hoogte op zich zou leiden tot sociale problemen. Volgens hem zijn de problemen die in het verleden zijn vastgesteld, vooral te wijten aan de concentratie van kansarmoede, vooral in hoge gebouwen met uitsluitend sociale woningen. In een wijk met eenzelfde dichtheid en armoedeconcentratie, maar met lagere huizen zouden zich dezelfde problemen voordoen. Daarom moeten in de projecten diensten, begeleiding en een sociale mix een plaats krijgen.

Hij vindt overigens dat de overheid niet per se alle voorzieningen rechtstreeks hoeft te financieren, maar wel moet eisen dat ze in de projecten worden opgenomen. Hij pleit ervoor gebouwen te ontwerpen met een aanpasbare structuur, waardoor ze een andere bestemming kunnen krijgen (kantoren, studentenkamers enzovoort) zonder dat een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd. Een kennisgeving moet volstaan.

Vervolgens wijst hij op het belang van wooncoöperaties, die zeer sterk ontwikkeld zijn in landen als Oostenrijk, Duitsland en Zwitserland. Het percentage eigenaars ligt vaak laag in rijke landen, maar heel hoog in arme landen, waar mensen soms een woning in sterk verloederde staat bezitten. Hij omschrijft het coöperatiemodel als een flexibel systeem dat gezinnen in staat stelt om hun manier van wonen af te stemmen op de levensfase waarin ze zich bevinden. Dat staat in schril contrast met de situatie in België, waar tal van mensen veel te lang in een onaangepaste woning blijven wonen. Hij uit ook kritiek op het beleid dat gericht is op de verwerving van eigendom en dat vooral ten goede komt aan de 40% meest welgestelden.

Wat de lange termijn aangaat, wijst de heer Van Broeck erop dat het uitsterven van diersoorten een onomkeerbaar probleem vormt als we het op een schaal van miljoenen jaren bekijken. Zolang de genetische pool voldoende groot is, kan de natuur zich snel herstellen, op voorwaarde dat er genoeg ruimte, water en zonlicht is. Hij benadrukt dat de biodiversiteit ons niet toebehoort, maar dat zij in staat is om zichzelf herop te bouwen als wij daartoe de mogelijkheid geven.

Ter afronding benadrukt hij dat bevolkingsdichtheid niet mag worden verward met bebouwingsdichtheid. In Brussel ligt de gemiddelde dichtheid aan de lage kant in vergelijking met steden als Parijs of Hongkong. We kunnen dus niet alleen de dichtheid aanhalen als rechtvaardigingsgrond voor het gebrek aan natuur. Volgens hem ligt de oplossing in een genuanceerde aanpak: een huis met een tuin voor sommige, middelgrote gebouwen met betaalbare woningen en

du sol et créer de nouveaux espaces verts. C'est cette diversité qui permettrait de concilier densité urbaine, qualité de vie et préservation de la nature.

M. Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels, précise que la carte des «îlots de chaleur» date de 2024 et n'est donc pas obsolète.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven pense que beaucoup de choses se sont dites. Il sera intéressant de relire les différents propos. Il retient parmi tout ce qui était répondu que finalement les anciens projets, singulièrement celui de Josaphat, étaient de mauvais projets. Mais comment s'est-on autorisé dans cette ville capitale de l'Europe à sciemment développer de mauvais projets?

Régulièrement, d'étape en étape, on dit que le projet avant n'était pas bon et on va faire mieux. Ne serait-il pas opportun de revoir d'une certaine façon notre gouvernance urbaine? On a parlé du fait aussi de plus associer les gens en amont.

Cela fait des années qu'on en parle et il serait probablement temps d'y aboutir. Comme il serait probablement temps de considérer la place de la nature en ville, non pas comme un élément de nimbisme ou comme un élément en quelque sorte de luxe, mais comme un élément de la ville que nous voulons. Parce que la question n'est pas seulement de subir la ville mais de la rendre davantage désirable, non seulement pour convaincre un certain nombre de Bruxellois de la classe moyenne de ne pas la quitter mais aussi pour faire en sorte qu'elle soit meilleure.

On a parlé de la gare du Midi, on a parlé d'un certain nombre d'exemples où on avait dédensifié mais comme l'ont dit de nombreux orateurs, la dédensification est compliquée. Tant que nous n'avons pas réussi à montrer que cette dédensification peut être plus aboutie, le fait de sacrifier la nature qui nous reste, semble évidemment un chemin extrêmement périlleux. Il faudra revenir sur l'ensemble de ces réflexions.

M. John Pitseys retire deux ou trois constats. Tout d'abord, selon lui, sans outil politique ou sans dispositif institutionnel permettant d'aboutir un jour à une modification du PRAS, il n'y aura pas de PRAS modifié. La Région continuera alors à se satisfaire d'une approche au cas par cas, dont elle se montre parfois très fière.

Or, il estime que le cas par cas n'est pas toujours synonyme d'intelligence collective. Si le travail «en dentelle» peut être pertinent, il ne l'est que lorsqu'il repose sur un cadre solide, à savoir un bon plan. Lorsqu'il est question d'équilibre

hogere torenggebouwen om grond vrij te maken en nieuwe groene ruimtes aan te leggen. Dankzij een dergelijke verscheidenheid kunnen we stedelijke dichtheid, levenskwaliteit en natuurbehoud met elkaar verzoenen.

De heer. Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels, verduidelijkt dat de kaart rond de "hitte-eilanden" van 2024 dateert en dus niet verouderd is.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven is van mening dat er al veel gezegd is. Het zal de moeite lonen om de verschillende betogen opnieuw te lezen. Van alle antwoorden onthoudt hij vooral dat de vroegere projecten, zeker dat voor Josaphat, uiteindelijk slechte projecten bleken te zijn. Hoe is het mogelijk dat we in de hoofdstad van Europa zulke slechte projecten hebben laten ontwikkelen, terwijl we het maar al te goed beseften?

Regelmatig, na elke fase, krijgen we te horen dat het vorige project niet goed in elkaar zat en dat er beter zal worden gedaan. Zou het geen goed idee zijn om ons stedelijk bestuur op de een of andere manier te herbekijken? Er is ook gezegd dat de mensen in een vroeger stadium bij de zaken moeten worden betrokken.

Dat wordt al jaren verkondigd. Het wordt stilaan tijd om daar werk van te maken. Dat geldt trouwens evenzeer voor het idee om na te denken over de plaats van de natuur in de stad, zonder ons te laten leiden door het nimbysyndroom of de natuur te zien als een vorm van luxe, maar als een onderdeel van de stad die we willen. Het komt er immers niet enkel op aan om met de stad te kunnen leven, maar ook om haar aantrekkelijker te maken, niet alleen om een bepaald aantal Brusselaars uit de middenklasse ervan te overtuigen om te blijven, maar ook om er een betere plek van te maken.

Er is gesproken over het Zuidstation en er zijn een aantal voorbeelden aangehaald waarbij er werd gezorgd voor ont-harding. Zoals veel sprekers evenwel hebben aangegeven, is ontdichting een complexe zaak. Zolang we er niet in slagen om aan te tonen dat ontdichting betere resultaten kan opleveren, lijkt het natuurlijk een uiterst riskante zaak om de weinige natuur die ons nog rest, op te offeren. We moeten daar verder over nadenken.

De heer John Pitseys wil nog enkele zaken aanstippen. Eerst en vooral zal er volgens hem niet veel van een gewijzigd GBP in huis komen zonder dat we beschikken over een politiek of institutioneel instrument waarmee we de aanpassing van het GBP tot een goed einde kunnen brengen. Het gewest zal er dan genoeg mee moeten blijven nemen om elk geval afzonderlijk aan te pakken, waar het soms zelfs erg trots op is.

Hij vindt een dergelijke benadering om elk geval apart te bekijken echter niet steevast getuigen van collectieve intelligentie. Maatwerk kan weliswaar zinvol zijn, maar dan alleen indien wordt uitgegaan van een stevige omkadering,

entre les différentes fonctions urbaines, ce sont souvent les fonctions les plus essentielles qui sont les moins visibles. Il est en effet aisé de calculer des montants financiers ou le nombre de logements nécessaires dans une ville, mais il est beaucoup plus difficile d'évaluer pourquoi et comment il est nécessaire de transformer et d'adapter les villes aux enjeux environnementaux.

C'est pour cette raison, précise-t-il, qu'il a posé certaines questions: parce qu'il existe souvent l'impression que ce qu'il faudrait faire relève toujours d'un ailleurs ou d'un futur lointain. Il rapporte avoir entendu cette expression, et constate que les enjeux environnementaux sont rapidement relégués à une forme vague d'«écologie», sans être pris à la hauteur de leur importance réelle. Il estime pour sa part qu'il ne faut pas réduire les questions environnementales à ce registre.

Mme Cécile Jodogne remercie les intervenants et indique avoir appris de nombreuses choses, qui l'ont amenée à réfléchir pour la suite, et pas uniquement dans le cadre de la question des friches.

Concernant le souhait qu'elle avait exprimé de travailler au cas par cas, elle précise que cela ne signifie ni l'absence de cadre, ni l'absence d'objectifs. La Région de Bruxelles-Capitale s'est d'ailleurs fixé, de manière globale, différents objectifs, notamment en matière d'environnement et de biodiversité.

Le travail au cas par cas ne veut donc pas dire que l'on pourrait, en fonction des interlocuteurs, faire tout et n'importe quoi. Il s'agit au contraire de prendre en considération les atouts, les enjeux et les défis propres à chaque zone, en inscrivant cette approche — ainsi que la réflexion et le dialogue avec les différents acteurs — dans des positionnements, voire des réglementations, plus stricts en matière de protection de l'environnement, de la biodiversité et également de la qualité de l'air.

Mme Jodogne ajoute qu'il est évidemment légitime de défendre les friches, mais que cela aurait aussi supposé, selon elle, de ne pas prolonger de deux ans la présence des voitures dans la LEZ. Elle souligne que cette décision relève d'une action immédiate, avec des effets rapides et significatifs non seulement pour le climat et la biodiversité, mais aussi pour chaque citoyenne et chaque citoyen.

Mme Lotte Stoops observe que les différentes sources disposent chacune de leurs propres méthodes de calcul, ce qui explique l'existence de chiffres divergents. Lorsque les chiffres diffèrent d'une source à l'autre, il n'est pas toujours possible de les harmoniser. Elle souligne également que nombre de montants évoqués ne concernent pas uniquement les coûts déjà engagés, mais aussi les coûts liés à un arrêt pur et simple des projets, ce qui ne correspond pas à l'objectif du moratoire.

namelijk een goed plan. Bij het in evenwicht brengen van stedelijke functies zijn het vaak de meest essentiële functies die het minst zichtbaar blijven. Het is misschien gemakkelijker om te berekenen hoeveel iets kost of hoeveel woningen er nodig zijn in een stad, maar het is veel moeilijker om te beoordelen waarom en hoe steden moeten worden omgevormd en aangepast aan de uitdagingen voor het milieu.

Daarom heeft hij bepaalde vragen gesteld. Vaak leeft namelijk de indruk dat doen wat gedaan moet worden, iets is voor elders of voor in een verre toekomst. Dat heeft hij zo tot uiting horen brengen. Hij stelt vast dat de uitdagingen voor het milieu al gauw worden weggezet onder de vage noemer "ecologie", zonder dat het werkelijke belang ervan goed wordt ingeschat. Hij vindt dat we de milieuproblemen niet daartoe mogen herleiden.

Mevrouw Cécile Jodogne bedankt de sprekers en zegt dat zij veel heeft bijgeleerd. Dat biedt haar stof tot verder nadenken en niet alleen over de braakliggende gronden.

Dat zij de voorkeur geeft aan een methode waarbij geval per geval wordt aangepakt, betekent niet dat er moet worden gewerkt zonder kader of zonder doelstellingen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft zichzelf trouwens verschillende algemene doelstellingen opgelegd, onder meer op het vlak van milieu en biodiversiteit.

Elk geval apart aanpakken wil dus niet zeggen dat het toegestaan zou zijn om, al naargelang van de partners die erbij betrokken zijn, alles en om het even wat te doen. Het is daarentegen wel de bedoeling om rekening te houden met de specifieke troeven, belangen en uitdagingen van elk gebied door de aanpak, maar ook de gedachtewisselingen en de dialoog met de verschillende betrokken partijen, te baseren op strengere stellingnames of zelfs regels over milieubescherming, biodiversiteit en luchtkwaliteit.

Mevrouw Jodogne voegt eraan toe dat het uiteraard gerechtvaardigd is om op te komen voor stukken braakland, maar dan had men ook niet moeten beslissen om wagens twee jaar langer te laten rondrijden in de LEZ. Zij benadrukt dat die beslissing onmiddellijk is ingegaan, met snelle en aanzienlijke gevolgen, niet alleen voor het klimaat en de biodiversiteit, maar ook voor iedere burger.

Mevrouw Lotte Stoops merkt op dat de verschillende instanties die cijfers hebben aangereikt, elk hun eigen berekeningsmethode hanteren, waardoor we uiteenlopende cijfers krijgen. Wanneer cijfers per bron verschillen, is het niet altijd mogelijk om tot eenvormige bevindingen te komen. Daarnaast beklemtoont zij dat veel van de genoemde bedragen niet alleen betrekking hebben op reeds gemaakte kosten, maar ook op de kosten die zouden ontstaan als de projecten volledig worden stopgezet, wat het moratorium niet beoogt.

Selon elle, le moratoire vise précisément à offrir à la ville la possibilité de devenir une ville de l'avenir, grâce à une approche planifiée à l'échelle macro. Elle relève par ailleurs qu'il a été largement admis que les premiers projets étaient mauvais. Elle estime que, sans la pression exercée par les citoyens et par la société civile, ces projets particulièrement problématiques auraient déjà été mis en œuvre.

Elle rappelle que plus de 2.000 objections, 20.000 signatures et des milliers de citoyennes et citoyens mobilisés à l'époque témoignent d'une démocratie citoyenne active, pour laquelle elle se dit reconnaissante. Cette mobilisation a permis d'empêcher l'exécution de projets qui ne faisaient pas consensus. Elle précise toutefois ne pas avoir encore reçu de réponses aux recommandations des commissaires, malgré les nombreuses questions posées.

Mme Stoops considère que les améliorations proposées restent problématiques, car la zone sur laquelle il est prévu de construire à Josaphat est précisément celle qui présente le plus grand intérêt en matière de biodiversité. Selon elle, d'autres zones permettraient de construire sans porter atteinte à ces espaces sensibles.

Elle rappelle qu'un consensus existe sur la nécessité de créer des couloirs écologiques, comme l'a souligné M. Van Broeck. Elle appelle dès lors à prendre cette proposition au sérieux et à réunir l'ensemble des acteurs concernés — les développeurs, les administrations compétentes (MSI, citydev.brussels, SLRB, Fonds du Logement), les communes et les citoyens — afin d'examiner s'il n'est pas encore possible de revoir certains projets, notamment les deux tours de Brusilia.

Elle exprime également le souhait de disposer de chiffres clairs et exploitables permettant de soutenir une ambition forte en matière de logement abordable. Elle reconnaît la complexité du sujet, mais souligne qu'il existe déjà des données sur la densification raisonnée, les possibilités de rénovation, les échecs passés et les erreurs commises à Bruxelles. Elle rappelle que son groupe a toujours défendu l'idée de construire là où des constructions existent déjà, mais pas au détriment de l'espace public. Selon elle, il n'est ni nécessaire ni souhaitable d'intervenir dans des zones qui ne disposent pas d'espace public adapté.

Mme Stoops estime que plusieurs pistes intéressantes ont été évoquées au cours des échanges. Elle mentionne notamment l'importance de la coopération, telle qu'évoquée par M. Van Broeck, et la possibilité de mettre le foncier en commun afin d'éviter les conflits entre les zones constructibles et celles qui doivent rester des espaces publics ou naturels.

Elle juge également essentiel de réfléchir à la manière d'investir, y compris dans un contexte de ressources financières limitées. Elle conteste l'idée selon laquelle construire à un endroit empêcherait de bétonner ailleurs: selon elle, dans la pratique, on construit souvent partout, et une ville

Volgens haar is het moratorium net bedoeld om vorm te kunnen geven aan de stad van de toekomst op basis van een planmatige aanpak op macroniveau. Zij stelt ook dat algemeen werd aangegeven dat de eerste projecten slecht waren. Zonder de druk van de bevolking en het maatschappelijk middenveld zouden die bijzonder problematische projecten volgens haar al uitgevoerd geweest zijn.

De meer dan 2.000 bezwaren, 20.000 handtekeningen en het protest van duizenden burgers getuigen van een actieve burgerdemocratie. Zij is daar dankbaar voor. Daardoor kon verhinderd worden dat projecten waarover geen consensus bestond, zouden worden uitgevoerd. Zij stelt echter geen antwoorden te hebben gekregen over de aanbevelingen van de commissieleden, ondanks de vele vragen die zijn gesteld.

Mevrouw Stoops is van mening dat de voorgestelde verbeteringen problematisch blijven, aangezien het stuk van het Josaphatterrein dat bebouwd zou worden, net het stuk is met de grootste waarde op het vlak van biodiversiteit. Volgens haar zouden andere stukken bebouwd kunnen worden zonder schade toe te brengen aan de kwetsbare delen.

Zij wijst erop dat er consensus bestaat over de noodzaak om ecologische corridors te creëren, zoals de heer Van Broeck onderstreepte. Zij roept dan ook op om dat voorstel ernstig te nemen en alle betrokken partijen (de projectontwikkelaars, de bevoegde besturen MSI, citydev.brussels, de BGHM en het Woningfonds, de gemeenten en de burgers) rond de tafel te brengen om na te gaan of het toch niet mogelijk zou zijn om bepaalde projecten te herbekijken, in het bijzonder de twee Brusiliatoren.

Zij zou ook graag duidelijke en bruikbare cijfers in handen krijgen die de sterke ambitie om te zorgen voor betaalbare woningen moeten ondersteunen. Zij geeft toe dat het een complex thema is, maar benadrukt dat er al gegevens zijn over slimme verdichting, renovatiemogelijkheden, mislukkingen uit het verleden en de fouten die in Brussel gemaakt zijn. Haar fractie heeft er altijd voor gepleit om te bouwen waar al gebouwd is, maar niet ten koste van de openbare ruimte. Volgens haar is het niet nodig of wenselijk om in te grijpen in gebieden waar geen geschikte openbare ruimte te vinden is.

Mevrouw Stoops vindt dat er tijdens de gedachtewisselingen enkele interessante denkpijlen naar voren zijn geschoven. Zij benadrukt het belang van samenwerking, zoals aangehaald door de heer Van Broeck, en de mogelijkheid om gronden te bundelen, zodat er geen onenigheid bestaat over welke gebieden bebouwd mogen worden en welke gebieden openbare ruimte of natuurgebied moeten blijven.

Zij vindt het ook essentieel om na te denken over de manier waarop er kan worden geïnvesteerd, ook wanneer de financiële middelen beperkt zijn. Zij bestrijdt het idee dat bouwen op de ene plek zou vermijden dat er elders beton

dépourvue de verdure est une ville qui nuit à la qualité de vie de ses habitants.

Elle conclut en réaffirmant son appel à appuyer sur le bouton pause, afin d'éviter une nouvelle régression de l'espace public. Elle invite à agir rapidement plutôt que de repousser les décisions à plus tard, affirme son soutien aux démarches allant dans ce sens et appelle à redonner aux Bruxellois la capacité d'agir. Selon elle, sans un espace public robuste, il ne peut y avoir de ville bruxelloise robuste.

V. Avis du Conseil d'État

Le 23 mai 2025, le président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a invité le Conseil d'État, section de législation, à communiquer dans un délai de cinq jours un avis sur la proposition d'ordonnance.

L'avis n° [77.784/4](#) a été donné le 2 juin 2025

Le 10 juin 2025, le président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a invité le Conseil d'État, section de législation, à communiquer dans un délai de trente jours un avis sur la proposition d'ordonnance.

L'avis n° [77.860/2/V](#) a été donné le 23 juillet 2025

VI. Poursuite des auditions (réunion du lundi 2 février 2026)

VI.1. Exposé de la Société d'aménagement urbain (SAU)

L'exposé s'appuyait sur une [présentation](#).

M. Gilles Delforge, directeur de la Société d'aménagement urbain (SAU), remercie les membres de la commission d'avoir donné à la SAU, par son intermédiaire, l'occasion d'exposer de manière concrète les impacts que pourrait avoir la proposition d'ordonnance sur un certain nombre de projets.

Il indique que cette audition constitue également l'occasion de clarifier et, le cas échéant, de rectifier certains éléments techniques évoqués lors de commissions précédentes. Il rappelle que le conseil d'administration de la SAU avait, il y a quelques mois – au mois de juillet –, adressé un courrier à l'ensemble des membres de la commission afin de pouvoir exprimer plusieurs observations relatives à cette proposition d'ordonnance. Comme cela a été indiqué, et en ce qui concerne la SAU, le seul projet potentiellement concerné par cette proposition est le projet Josaphat, ce qui explique la présence de M. De Boeck et de lui-même lors de cette réunion.

wordt gestort. In de praktijk wordt er volgens haar vaak gewoon overal gebouwd. Een stad zonder groen is een stad die schadelijk is voor de levenskwaliteit van haar inwoners. Tot slot herhaalt zij haar oproep om de pauzeknop in te drukken, zodat er niet nog meer openbare ruimte verloren gaat. Zij roept op om snel te handelen in plaats van beslissingen voor zich uit te schuiven. Zij ondersteunt elk initiatief dat daartoe bijdraagt en spoort aan om de Brusselaars opnieuw veerkracht te geven. Volgens haar kan er zonder robuuste openbare ruimte geen robuust Brussel zijn.

V. Adviezen van de Raad van State

Op 23 mei 2025 werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht om binnen vijf dagen een advies te verstrekken over het voorstel van ordonnantie.

Het advies nr. [77.784/4](#) is gegeven op 2 juni 2025.

Op 10 juni 2025 werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht om binnen dertig dagen een advies te verstrekken over het voorstel van ordonnantie.

Het advies nr. [77860/2/V](#) is gegeven op 23 juli 2025.

VI. Voortzetting van de hoorzittingen (vergadering van maandag 2 februari 2026)

VI.1. Uiteenzetting van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)

De uiteenzetting steunde op een [presentatie](#).

De heer Gilles Delforge, directeur van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), bedankt de commissieleden die hem, als vertegenwoordiger van de MSI, de kans gegeven hebben om de concrete impact uiteen te zetten die het voorstel van ordonnantie op een aantal projecten kan hebben.

Hij geeft aan dat deze hoorzitting een goede gelegenheid is om bepaalde technische elementen die in vorige commissievergaderingen aan bod kwamen, te verduidelijken en eventueel recht te zetten. Hij herinnert eraan dat de raad van bestuur van de MSI enkele maanden geleden – in juli – naar alle commissieleden een brief heeft gestuurd met een aantal opmerkingen over het voorstel van ordonnantie. Daarin staat dat er maar één project van de MSI is waarop het voorstel misschien van toepassing kan zijn, namelijk het Josaphatproject. Daarom zijn de heer De Boeck en hijzelf op deze vergadering aanwezig.

M. Gilles Delforge précise qu'il présentera d'abord brièvement l'administration et ses principaux projets, avant de détailler le site Josaphat et le projet qui y est développé. Il abordera ensuite les conséquences qu'aurait un moratoire sur ce projet, afin de fournir à la commission tous les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée.

Il rappelle que la SAU ne se limite pas au projet Josaphat, mais est également chargée de l'exécution d'autres grands projets urbains, tels que Mediapark, U-Square ou encore les entrepôts d'Anderlecht. Dans l'ensemble de ces projets, l'objectif est de trouver un équilibre entre les différentes fonctions urbaines: le logement, les espaces verts, les activités économiques et les équipements collectifs.

S'agissant du site Josaphat, M. Gilles Delforge commence par en rappeler les éléments historiques et techniques. Le site a été acquis par la Région en 2005, dans un contexte où l'État fédéral souhaitait céder des terrains de la SNCB devenus inutilisés pour l'activité ferroviaire. Le Gouvernement bruxellois avait alors décidé d'en faire l'acquisition afin de préserver l'une des dernières grandes réserves foncières régionales et d'éviter une dynamique spéculative contraire aux intérêts de la Région.

Le périmètre acquis par la Région représente environ 22 hectares. La partie actuellement visée par la proposition d'ordonnance correspond à une surface d'environ 10 hectares. Le site, anciennement affecté à des activités ferroviaires, a fait l'objet de pollutions importantes. Une opération de dépollution et de gestion de la pollution a été menée il y a un peu plus de dix ans, en 2012: une partie des sols pollués a été retirée, tandis que le reste du site a été recouvert d'une couche de terre propre d'environ un mètre d'épaisseur.

Afin d'éviter la dispersion de matériaux vers les voies ferrées, une prairie fleurie a été implantée. Par la suite, une végétation spontanée s'est développée et une biodiversité s'est progressivement installée. M. Delforge souligne que cette biodiversité est relativement récente et illustre la capacité de résilience de la nature. Il précise toutefois qu'il s'agit, par définition, d'un habitat transitoire qui évoluerait naturellement, à moyen terme, vers un milieu forestier.

Il met également en évidence la très bonne accessibilité du site en transports en commun, tant par les lignes de tram et de bus que par la présence d'une halte ferroviaire de type RER, située au nord du site, offrant une desserte d'environ cinq trains par heure de pointe et un accès à Schuman en moins de sept minutes.

Contrairement à une idée répandue, le site se situe dans une zone en carence d'espaces verts accessibles au public. Il se trouve également dans une zone identifiée comme îlot de chaleur urbain, à l'exception du talus boisé existant, qui

De heer Gilles Delforge verduidelijkt dat hij eerst kort de administratie en haar voornaamste projecten zal schetsen, en vervolgens in detail zal ingaan op het Josaphatterrein en het project voor die site. Daarna zal hij de gevolgen bespreken van een moratorium op het project, zodat de commissie alle noodzakelijke elementen heeft om een verstandige beslissing te nemen.

Hij herinnert eraan dat de MSI naast het Josaphatproject ook belast is met andere grote stadsprojecten, zoals Mediapark, U-Square en de slachthuizen van Anderlecht. In al die projecten streeft de MSI naar een evenwicht tussen de verschillende stedelijke functies: woningen, groene ruimte, economische activiteiten en openbare infrastructuur.

Zijn uiteenzetting over het Josaphatterrein begint de heer Gilles Delforge met een reeks historische en technische elementen. Het gewest kocht het terrein in 2005, toen de federale overheid een aantal terreinen van de NMBS die niet meer nuttig waren voor de spoorwegactiviteit, wilde afstoten. De Brusselse regering besliste om het terrein te kopen om een van de laatste grote grondreserves in het gewest te bewaren en te voorkomen dat er een speculatieve dynamiek zou ontstaan die zou ingaan tegen de gewestelijke belangen.

Het terrein dat het gewest aankocht, is ongeveer 22 hectare groot. Het gedeelte waarop het voorstel van ordonnantie van toepassing zou zijn, is zo'n 10 hectare. De site, die vroeger voor de spoorwegen gebruikt werd, was ernstig vervuild. Ruim tien jaar geleden, in 2012, werd de site gesaneerd: een deel van de vervuilde grond werd afgevoerd en de rest werd afgedekt met een bovenlaag van ongeveer een meter hoog.

Om te voorkomen dat die laag zou wegwaaien werd een bloemenweide aangeplant. Nadien ontwikkelde zich spontaan vegetatie en nam de biodiversiteit geleidelijk toe. De heer Delforge beklemtoont dat die biodiversiteit dus vrij recent is en de veerkracht van de natuur illustreert. Het gaat hier om een voorlopige habitat die op middellange termijn op natuurlijke wijze naar een bosomgeving evolueert.

Het terrein is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, zowel door tram- en buslijnen als door de aanwezigheid van een GEN-station in het noordelijke deel van de site, waar tijdens de spitsuren ongeveer vijf treinen per uur stoppen en vanwaar je op minder dan zeven minuten in het station Brussel-Schuman staat.

Anders dan algemeen gedacht, ligt het terrein in een gebied met een tekort aan publiek toegankelijke groene ruimten. Het ligt ook in een gebied dat geïdentificeerd is als stedelijk hitte-eiland, met uitzondering van de beboste rand, waar

bénéficie d'un microclimat plus tempéré. Par ailleurs, des études réalisées à la demande de Bruxelles Environnement ont montré que le site présente une faible capacité de captation carbone, inférieure à la moyenne régionale pour des sites comparables.

Sur le plan réglementaire et planologique, M. Gilles Delforge rappelle que le site est identifié comme pôle de développement prioritaire dans le Plan régional de Développement durable (PRDD) approuvé en 2018. Ce document prévoit la connexion du site aux quartiers environnants, l'aménagement d'un parc public d'environ 4 hectares, le développement de 1.600 logements à vocation mixte, ainsi que l'implantation des équipements publics nécessaires.

Le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS), adopté en 2001 et révisé en 2013, permet le développement du site dans une zone d'intérêt régional destinée au logement, aux équipements collectifs, aux activités productives, aux bureaux et aux espaces verts. Dans ce cadre pour rassurer les développeurs et les riverains, deux projets de Plan d'aménagement directeur (PAD) ont été successivement élaborés, le second réduisant significativement (de 33 %) le nombre de logements et augmentant fortement la part des espaces verts, pour atteindre plus de 6,6 hectares.

Il rappelle ensuite les principales décisions gouvernementales, notamment l'invitation faite à la SAU, en décembre 2016, de développer le site via une procédure de dialogue compétitif, ainsi que l'attribution de ce marché en mars 2023 à un consortium associant la SAU, citydev.brussels, la SLRB et le Fonds du Logement. Il est piloté par Eiffage et le groupe Axa. Une demande de permis de lotir a été introduite, accompagnée d'un rapport d'incidences environnementales validé par les partenaires concernés, et l'enquête publique a été clôturée, avec un avis rendu par la commission de concertation en novembre dernier.

Le projet actuellement développé prévoit environ 540 logements, plus de 14.000 m² d'autres fonctions, une école de 650 élèves, une salle de sport de l'autre côté des voies et environ 66.000 m² d'espaces verts. Il se distingue par une utilisation parcimonieuse du sol, avec environ 65 % de la surface consacrée aux espaces verts, dont une partie est strictement protégée pour préserver la biodiversité. Le permis de lotir aura une valeur réglementaire. Ceci suit la règle d'1/3 construit, 1/3 espaces verts accessibles et 1/3 espaces verts non accessibles.

Le projet prévoit également une forte mixité de logements, dont environ 55 % de logements publics, ainsi qu'une offre d'équipements de proximité favorisant la création d'une véritable vie de quartier via les rez-de-chaussée. Une attention particulière est portée à la gestion de l'eau, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la plantation de plus de

un meer gematigd microklimaat heerst. Studies op vraag van Leefmilieu Brussel hebben uitgewezen dat de capaciteit van het terrein voor de opslag van CO₂ laag is, lager dan het gewestelijke gemiddelde voor soortgelijke sites.

Wat het reglementaire en planologische aspect betreft, herinnert de heer Gilles Delforge eraan dat het terrein als prioritaire ontwikkelingspool is opgenomen in het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), dat werd goedgekeurd in 2018. In dat document is sprake van de aansluiting van het terrein op de omliggende wijken, de inrichting van een openbaar park van ongeveer 4 hectare, de ontwikkeling van 1.600 woningen van gemengde aard en de creatie van de noodzakelijke openbare infrastructuur.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd in 2001 en herzien in 2013, maakt het mogelijk het terrein te ontwikkelen tot een gebied van gewestelijk belang (GGB), bestemd voor woningen, openbare infrastructuur, productieactiviteiten, kantoren en groene ruimte. Om de projectontwikkelaars en de omwonenden gerust te stellen werden twee opeenvolgende richtplannen van aanleg uitgewerkt. In het tweede werd het aantal woningen fors verminderd (met 33%) en het aandeel van de groene ruimte uitgebreid tot ruim 6,6 hectare.

De spreker overloopt vervolgens de voornaamste regeringsbeslissingen, met name de vraag aan de MSI uit december 2016 om het terrein te ontwikkelen via een procedure van concurrentiegericht dialoog, maar ook de gunning van die overheidsopdracht, in maart 2023, aan een consortium samengesteld uit de MSI, citydev.brussels, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds, en geleid door Eiffage en de groep Axa. Het consortium diende een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in, vergezeld van een milieueffectenrapport dat door de partners bekrachtigd werd. In november 2025 werd het openbaar onderzoek afgesloten met een advies van de overlegcommissie.

Het huidige project omvat ongeveer 540 woningen, ruim 14.000 m² voor andere functies, een school voor 650 leerlingen, een sportzaal aan de overkant van de sporen en zo'n 66.000 m² aan groene ruimte. De grond wordt er dus spaarzaam gebruikt: ongeveer 65% wordt groene ruimte en een deel daarvan wordt beschermd om de biodiversiteit te vrijwaren. De verkavelingsvergunning zal verordenende waarde hebben en volgt de regel dat een derde van het terrein bebouwd mag worden, een derde uit toegankelijke groene ruimte moet bestaan en een derde uit ontoegankelijke groene ruimte.

De woningen zijn van gemengde aard, met ongeveer 55% openbare woningen en daarnaast een aanbod aan openbare infrastructuur op de gelijkvloerse verdiepingen, dat ervoor moet zorgen dat er een echt wijkleven ontstaat. Bijzondere aandacht gaat naar het waterbeheer, de strijd tegen hitte-eilanden, de aanplanting van 700 bijkomende

700 arbres supplémentaires et à l'élimination des espèces invasives. Les eaux sont gérées sur le site avec des oueds et des mares.

Sur le plan de la mobilité, le projet s'appuie sur la desserte ferroviaire et STIB existante et met en œuvre une politique ambitieuse de réduction et de mutualisation du stationnement automobile, combinée à une forte promotion des déplacements piétons et cyclables.

M. Gilles Delforge souligne que la maîtrise foncière publique et la procédure de dialogue compétitif ont permis d'atteindre un niveau d'exemplarité élevé, tant sur le plan environnemental (p.ex. panneaux solaires, eaux grises, matériaux de réutilisation) qu'urbanistique et énergétique.

Il aborde enfin les conséquences qu'aurait un moratoire sur le projet Josaphat. Celui-ci empêcherait la réalisation d'un projet exemplaire sur un ancien site industriel pollué, remettrait en cause l'équilibre entre les fonctions urbaines et ne garantirait pas, en soi, la protection durable de la biodiversité. Il rappelle l'importance des besoins en logements à Bruxelles et les risques d'étalement urbain vers la périphérie en l'absence de projets urbains structurants (il ne suffit pas de convertir les bureaux en logements). Il renvoie à l'audition de M. Antoine de Borman.

Il insiste également sur les impacts financiers: indemnisation potentielle du partenaire privé, pertes dues aux incidences foncières estimées à 31,7 millions d'euros, diminution de la capacité d'investissement de la SAU et perte d'environ 20 millions d'euros de financements Beliris destinés aux espaces verts sur le site (qui pourraient être réorientés vers d'autres projets).

Enfin, il met en garde contre les conséquences en termes de crédibilité et de sécurité juridique pour la Région, soulignant que modifier les règles du jeu à un stade aussi avancé du projet risque d'affecter durablement la confiance des partenaires publics et privés. L'on pourrait également entendre la SLRB.

En conclusion, M. Gilles Delforge estime que le projet Josaphat constitue un projet équilibré et exemplaire, visant à concilier logement, biodiversité et qualité urbaine. Son abandon aurait des conséquences financières, sociales et environnementales significatives, et risquerait de déplacer les problèmes plutôt que de les résoudre.

VI.2. Exposé du collectif «Sauvons la friche Josaphat»

M. Benoît De Boeck, cofondateur du collectif «Sauvons la friche Josaphat», commence par se présenter.

bomen en de uitbanning van invasieve soorten. Het water wordt ter plaatse opgevangen via poelen en wadi's.

Voor de mobiliteit wordt er vooral op de bestaande spoorwegverbindingen gerekend. Het ambitieuze streefdoel is om de parkeerplaatsen voor auto's zoveel mogelijk te beperken en gemeenschappelijk te maken, en verplaatsingen te voet of per fiets sterk aan te moedigen.

Het feit dat het terrein in overheidshanden is en de procedure van de concurrentiegericht dialoog is gevolgd, heeft volgens de heer Gilles Delforge een zeer voorbeeldig project mogelijk gemaakt, op ecologisch (bv. zonnepanelen, grijs water, hergebruik van materialen), stedenbouwkundig en energetisch vlak.

Hij heeft het ten slotte over de gevolgen van een eventueel moratorium voor het Josaphatproject. Daardoor zou het onmogelijk worden om een voorbeeldig project te verwezenlijken op een voormalig, vervuild industrieterrein. Het evenwicht tussen de stedelijke functies zou in het gedrang komen en de biodiversiteit zou geen duurzame bescherming genieten. Hij beklemtoont de woningnood in Brussel en het risico dat de stad zich zonder grote stadsprojecten uitbreidt naar de Rand (kantoren omvormen tot woningen zal niet volstaan). Hij verwijst naar de hoorzitting van de heer Antoine de Borman.

Hij beklemtoont ook de financiële impact: een mogelijke schadevergoeding aan de privépartner en een verlies van naar schatting 31,7 miljoen euro als gevolg van de grondbelasting; een vermindering van de investeringscapaciteit van de MSI; en een verlies van ongeveer 20 miljoen euro aan financiering van Beliris, bestemd voor de groene ruimte op het terrein (die weliswaar voor andere projecten kan worden ingezet).

Hij waarschuwt voor de gevolgen voor de rechtszekerheid en de geloofwaardigheid van het gewest. Als de spelregels veranderd worden terwijl een project al zover gevorderd is, kan dat het vertrouwen van openbare en private partners duurzaam aantasten. Hij stelt voor dat ook de BGHM gehoord wordt.

Tot besluit zegt de heer Gilles Delforge dat het Josaphatproject een evenwichtig en voorbeeldig project is, dat huisvesting, biodiversiteit en kwaliteitsvolle stedenbouw met elkaar verzoent. Het project opgeven zou aanzienlijke financiële, sociale en ecologische gevolgen hebben en dreigt de problemen eerder te verplaatsen dan ze op te lossen.

VI.2. Uiteenzetting van het collectief “Sauvons la friche Josaphat”

De heer Benoît De Boeck, medestichter van het collectief “Sauvons la friche Josaphat”, begint met zich voor te stellen.

Il vit à Schaerbeek, à proximité immédiate de la friche Josaphat, un site qu'il fréquente depuis 2014 et qui l'a profondément marqué au fil des années par sa richesse écologique et sa biodiversité exceptionnelle.

Son investissement dans ce lieu s'est fait presque par hasard, au fil de ses visites. Naturaliste de longue date, il a fréquenté de nombreux autres sites bruxellois qu'il a vu disparaître progressivement: le site du Keelbeek, sur lequel a été construite la prison de Haeren, la friche Marly où a vu le jour un grand centre de tri postal, ou encore, plus anciennement, le plateau de la Foresterie, transformé en terrain de sport sur une zone naturelle. À chaque fois, il a assisté à ces disparitions avec tristesse, sans véritablement s'y opposer, comme beaucoup de naturalistes.

La friche Josaphat, située à quelques centaines de mètres de son domicile, a toutefois suscité un attachement particulier. Il s'y est rendu régulièrement, à une époque où le site était tantôt ouvert, tantôt fermé. Il souligne à cet égard la bienveillance de M. Gilles Delforge, qui a permis l'accès au site aux naturalistes pendant de nombreuses années. Une demi-douzaine d'entre eux s'y rendaient ainsi de façon régulière.

Avant même l'implication des naturalistes, plusieurs collectifs de riverains — p. ex. Josaph'Aire — s'étaient déjà mobilisés autour de l'avenir de cette friche, dont l'histoire est ancienne. Comme cela a été rappelé, notamment par M. Gilles Delforge, le site correspond à une ancienne gare ferroviaire.

M. De Boeck apporte toutefois une précision historique: la gare a été créée au début du XX^e siècle, en 1914, et inaugurée en 1922. Son activité fut relativement brève, puisqu'elle a cessé vers la fin ou le milieu des années 1990. Depuis lors, la nature y a progressivement repris ses droits. Avant même l'acquisition du site par la SAU (ou la SAF) en 2005 ou 2006, il existait déjà un suivi naturaliste: un botaniste y avait mené plus de vingt ans d'observations, mettant en évidence la très grande valeur botanique du site et laissant présupposer une richesse faunistique importante, notamment en insectes, ce qui est généralement corrélé à une flore diversifiée.

La biodiversité de la friche a depuis été largement documentée. À l'issue de l'enquête publique sur le second projet de PAD, Bruxelles Environnement a classé le site, sur sa carte d'évaluation biologique, en zone de très haute valeur biologique. À ce jour, plus de 1.600 espèces y ont été recensées, dont environ 1.000 espèces d'insectes. Cela représente entre 20 et 25 % des espèces animales observées à l'échelle de la Région bruxelloise, ce qui est considérable pour une friche urbaine.

Concernant la superficie, M. De Boeck précise que la friche couvre environ 12 à 13 hectares. Environ 4 hectares se si-

Hij woont in Schaerbeek, vlak bij het Josaphatterrein, dat hij sinds 2014 regelmatig bezoekt. Hij is getroffen door de ecologische rijkdom en uitzonderlijke biodiversiteit van het terrein.

Zijn inzet voor het terrein is eerder toevallig gegroeid tijdens zijn bezoeken. Hij is al lang een natuurliefhebber en heeft op veel andere Brusselse locaties het groen zien verdwijnen, zoals de Keelbeeksite, waar de gevangenis van Haeren gebouwd is, de Marlysite, waar een groot postsorteercentrum gebouwd is, of het plateau van de Vorsterij, waar een sportterrein werd aangelegd in een natuurgebied. Die verdwijningen stemmen hem droevig, maar zoals veel natuurliefhebbers heeft hij er zich niet echt tegen verzet.

Aan het Josaphatterrein, op enkele honderden meters van zijn woning, raakte hij echter bijzonder gehecht. Hij kwam er regelmatig, ook toen het terrein afgesloten was. In dat verband looft hij de heer Gilles Delforge, die de natuurliefhebbers vele jaren toeliet op het terrein. Een zestal van hen kwam er regelmatig.

Nog voor de natuurliefhebbers erbij betrokken werden, waren heel wat wijkcomités – bijvoorbeeld Josaph'Aire – actief bezig met de toekomst van het terrein, dat al lang bestaat. Zoals de heer Gilles Delforge het al aangaf, lag hier vroeger immers een spoorwegstation.

De heer De Boeck wijst er echter op dat dat station maar relatief kort bestaan heeft. Het werd gebouwd in 1914, ingehuldigd in 1922 en was operationeel tot ergens in de jaren negentig. Sindsdien wint de natuur er stelselmatig terrein terug. Nog voor de MSI (toen nog de MVV) het terrein kocht in 2005 of 2006, werd het al bestudeerd door natuurliefhebbers: een plantkundige deed er meer dan twintig observaties, wat wijst op de grote botanische waarde van het terrein en op de potentiële rijkdom aan fauna, in het bijzonder insecten.

Sindsdien is de biodiversiteit van het terrein grotendeels in kaart gebracht. Na het openbaar onderzoek over het tweede ontwerp van richtplan van aanleg heeft Leefmilieu Brussel het terrein beschermd als gebied met hoogbiologische waarde. Vandaag zijn er ruim 1.600 soorten geobserveerd, waarvan ongeveer 1.000 insectensoorten. Dat komt neer op 20 à 25% van het aantal diersoorten in het hele gewest.

De heer De Boeck preciseert dat het terrein zo'n 12 à 13 hectare groot is: 4 hectare ten westen van de spoorlijn en 8 hectare ten oosten daarvan, met daarbovenop nog de

tuent à l'est de la voie ferrée et 8 hectares à l'ouest, auxquels s'ajoutent les talus ferroviaires, eux aussi riches sur le plan écologique. La zone de pleine terre correspondant à la ZIR 13 représente donc bien l'essentiel de cette surface.

La question centrale porte dès lors sur ce qui sera impacté et conservé. Les chiffres varient selon les documents, ce qui entretient une certaine confusion. Dans le second projet de PAD, seul 1,28 hectare de zones de pleine terre était préservé sous forme de «bioparc», soit environ 10 % de la friche herbacée. D'autres espaces verts sont certes prévus, mais ils ne correspondent pas aux caractéristiques écologiques spécifiques de la friche actuelle.

Il souhaite également nuancer l'argument de l'îlot de chaleur urbain. Selon lui, les principales sources de chaleur sont la voie ferrée, le ballast et les remblais foncés déposés à l'époque. Un sol couvert de végétation, au contraire, favorise la fraîcheur. Toute personne se promenant sur la friche lors d'une période caniculaire constatera qu'il y fait plus frais le soir que dans les rues avoisinantes. Parler d'îlot de chaleur pour une zone non bâtie lui semble donc pour le moins discutable; il s'agit plutôt d'un îlot de fraîcheur, d'autant plus qu'une partie du site est déjà arborée.

M. De Boeck replace ensuite le débat dans un contexte plus large: celui de «la sixième extinction de masse des espèces», encore trop peu connue du grand public, contrairement au réchauffement climatique. Cette extinction, d'origine anthropique, progresse à un rythme extrêmement rapide, avec une disparition d'environ 10 % des espèces par millénaire. Sa principale cause est la destruction et la fragmentation des habitats, exactement ce qui est en jeu dans le projet Josaphat.

Il rappelle que le taux de minéralisation de Bruxelles dépasse aujourd'hui les 50 % — 58 % selon les méthodes de calcul sans la forêt de Soignes — et qu'il ne cesse d'augmenter depuis les années 1990. À Schaerbeek, et particulièrement autour de la friche Josaphat, ce taux atteint 80 à 85 %, dans un quartier déjà très déficitaire en espaces verts accessibles au public. Le parc Josaphat est déjà saturé lors des beaux jours et ne suffira pas à répondre aux besoins futurs.

Il estime donc souhaitable d'ouvrir la friche au public de manière raisonnée. Lors d'un débat organisé avant les élections communales, l'ensemble des partis francophones locaux s'étaient d'ailleurs prononcés en faveur d'une ouverture contrôlée du site. Celui-ci n'a, selon lui, aucune vocation à rester fermé et pourrait déjà jouer un rôle pédagogique important. L'ouverture temporaire organisée par la SAU durant l'été 2020 ou 2021 en a fait la démonstration: malgré des craintes initiales, cette expérience a permis de faire découvrir la friche sans porter atteinte à sa valeur écologique.

Il souligne enfin l'intérêt croissant du public: le groupe «*Sauvons la friche Josaphat*» rassemble près de 8.500

spoorwegbermen zelf, die ook ecologisch rijk zijn. De perimeter van GGB 13 omvat nagenoeg het hele terrein.

De hamvraag is hoeveel van het terrein bewaard zal blijven. De cijfers lopen uiteen in de verschillende documenten, wat tot verwarring leidt. In het tweede ontwerp van richtplan van aanleg wordt slechts 1,28 hectare bewaard als 'biopark', dat is ongeveer 10% van het deel dat nu begroeid is. Er is daarnaast nog andere groene ruimte gepland, maar die zou niet dezelfde ecologische kenmerken hebben.

De spreker nuanceert het argument dat het om een hitte-eiland gaat. Dat effect wordt vooral veroorzaakt door de spoorweg en de opgehoopte grond. Een bodem die bedekt is met vegetatie zorgt net voor verfrissing. Iedereen die op het terrein gaat wandelen tijdens een hittegolf, kan vaststellen dat het er 's avonds kouder is dan in de omliggende straten. Een niet-bebouwd terrein kan moeilijk een hitte-eiland zijn; het is eerder een koelte-eiland, zeker nu er op een deel van het terrein bomen staan.

De heer De Boeck plaatst het debat vervolgens in een ruimere context, die van de zesde massale uitstervingsgolf van soorten, die in tegenstelling tot de klimaatopwarming nog erg onbekend is bij het grote publiek. Die uitstervingsgolf, die door de mens veroorzaakt is, verloopt erg snel: er verdwijnt ongeveer 10% van de soorten per millennium. De voornaamste oorzaak is de vernietiging en fragmentatie van habitats, precies wat er in het geval van het Josaphatterrein op het spel staat.

Tegenwoordig is 50% van de bodem in Brussel verhard, 58% als je het Zoniënwoud niet mee telt, en dat percentage neemt sinds de jaren negentig voortdurend toe. In Schaerbeek, in het bijzonder in de omgeving van het Josaphatterrein, bedraagt dat percentage 80 à 85%. In de omliggende wijken is er erg weinig openbare groene ruimte. In het Josaphatpark is het op mooie dagen nu al over de koppen lopen. Dat park zal niet aan de toekomstige noden kunnen voldoen.

De heer De Boeck vindt het dus aangewezen om het terrein op een beredeneerde manier open te stellen voor het publiek. Tijdens een debat voor de gemeenteraadsverkiezingen toonden alle Franstalige partijen zich daar voorstander van. Er is geen enkele reden om het terrein volledig af te sluiten. Het kan een belangrijke pedagogische rol spelen. De tijdelijke opening door de MSI in de zomers van 2020 en 2021 heeft aangetoond dat dat niet ten koste van de ecologische waarde hoeft te gaan.

De interesse van het publiek groeit: het collectief «*Sauvons la friche Josaphat*» heeft al bijna 8.500 leden en ruim 21.000

membres et plus de 21.000 personnes ont signé une pétition pour la préservation du site. Malgré cela, la friche reste encore relativement méconnue des Bruxellois.

M. De Boeck invite donc les décideurs à venir sur le terrain, idéalement à plusieurs reprises entre le printemps et l'été, accompagnés de naturalistes, afin de prendre pleinement la mesure de la biodiversité exceptionnelle du site. Il confie être encore lui-même surpris, après plus de dix ans de fréquentation, par les nouvelles espèces découvertes chaque année. Il évoque notamment une sortie récente au filet à papillons, où quelques coups de filet ont nécessité plusieurs heures d'identification tant les insectes récoltés étaient nombreux.

Il conclut en affirmant être prêt à parier que quiconque visiterait la friche plusieurs fois en été se demanderait s'il n'existe pas de meilleures alternatives que le projet actuel. Il propose enfin de répondre aux questions et remercie l'assemblée pour son attention.

VI.3. Échange de vues

M. Gaëtan Van Goidsenhoven note qu'il a été question d'habitat transitoire, mais il convient de rappeler qu'en Belgique — comme ailleurs — la plupart des espaces naturels ont été façonnés par la main de l'homme. Cela implique nécessairement une gestion et une intervention afin de maintenir la biodiversité qui s'est précisément développée dans cette interaction avec l'activité humaine.

Dès lors, cet argument lui paraît relativement peu pertinent pour justifier un manque d'intérêt à l'égard de la richesse biologique du site concerné. Mais pour revenir à des questions plus fondamentales, il s'interroge: pourquoi, alors qu'il n'existait pas ou plus d'accords politiques au sein du gouvernement pour avancer, a-t-il été souligné que le PAD se trouvait, à un moment donné, en quelque sorte bloqué? Le passage a-t-il, d'une certaine manière, été forcé?

Il a été question d'une attribution au marché en mars 2023. Il serait important de comprendre comment ce risque a été géré, sachant qu'il ne pouvait être ignoré qu'il existait, à ce moment-là, des divergences de vues importantes pesant sur le projet. Dès lors, le fait qu'aujourd'hui certains éléments problématiques apparaissent laisse à penser que ce risque, pourtant clairement identifié dès 2023, semble avoir été en quelque sorte effacé.

Il évoque également la volonté «d'avancer», malgré les résistances d'une partie de l'ancien collège. Sur un plan plus concret, M. Van Goidsenhoven se demande s'il serait envisageable d'examiner des solutions permettant de maintenir l'équilibre économique global des projets, par exemple en redéployant des droits de construire vers des parties du site présentant une valeur écologique moindre — notam-

personnes hebben een petitie ondertekend voor het behoud van het terrein. Desondanks blijft het relatief onbekend bij de Brusselaars.

De heer De Boeck nodigt de beleidsmakers dan ook uit om het terrein te bezoeken, bij voorkeur meerdere keren, in de lente en de zomer en in het gezelschap van natuurliefhebbers, om de uitzonderlijke biodiversiteit van het terrein te leren kennen. Hijzelf is na ruim tien jaar nog altijd verbaasd over het feit dat er steeds nieuwe soorten worden gevonden. Zo werden bij een recente uitstap met een vlindernet nog heel wat nieuwe vlindersoorten aangetroffen.

Hij wil erom wedden dat iedereen die het terrein meermaals in de zomer bezoekt, zich zal afvragen of er geen beter alternatief is voor het huidige project. Hij is bereid om vragen te beantwoorden en dankt de commissie voor haar aandacht.

VI.3. Gedachtewisseling

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven komt terug op de opmerking dat er een tijdelijke habitat is ontstaan. Hij wijst erop dat de meeste natuurgebieden in België en elders door de mens zijn gevormd. Er zijn dus beheersplannen en ingrepen nodig om de biodiversiteit te behouden die juist door die interactie met menselijke activiteit is ontstaan. Het argument lijkt hem dan ook niet erg pertinent om een gebrek aan interesse in de biologische rijkdom van het terrein te rechtvaardigen.

Dat brengt hem bij meer fundamentele vragen. Zo vraagt hij zich af waarom er werd benadrukt dat het richtplan van aanleg op een bepaald moment geblokkeerd was, terwijl er geen of geen politieke akkoorden meer waren binnen de regering om vooruitgang te boeken. Werde het dossier op een bepaald ogenblik geforceerd?

Het is belangrijk om te begrijpen hoe dat risico werd beheerd in de opdracht die in maart 2023 werd gegund, aangezien niet kon worden genegeerd dat er op dat moment belangrijke meningsverschillen bestonden die op het project drukten. Het feit dat er vandaag bepaalde problematische elementen aan het licht komen, doet vermoeden dat het risico, dat in 2023 nochtans al duidelijk bekend was, op de een of andere manier werd weggepoetst.

De heer Van Goidsenhoven heeft ook gehoord dat er een wil is om vooruit te gaan, ondanks de tegenkanting van een deel van het voormalige college. Meer concreet vraagt hij zich af of er geen andere oplossingen kunnen worden gevonden waarbij het algemene economische evenwicht van de projecten wordt behouden, zoals de toekenning van bouwrechten voor delen van het terrein met een lagere ecologische waarde (bijvoorbeeld zones die nu al verhard

ment les zones déjà minéralisées — ou vers d'autres périmètres publics, afin de concilier les objectifs de protection de la biodiversité, de sécurité juridique et de bonne gestion des deniers publics.

Il rappelle qu'un des reproches formulés concerne le fait que la zone construite — à savoir le sud du site — constitue l'une des zones les plus riches d'un point de vue écologique, ce qui n'a évidemment pas manqué de susciter des réactions. Il souhaite donc savoir si, au-delà du scénario du maintien intégral du projet existant, la SAU a exploré ou formalisé des scénarios alternatifs permettant de concilier la protection des zones à très haute valeur biologique avec les objectifs de production de logements et d'équilibre financier, par exemple via une construction des volumes, une relocalisation des droits à bâtir vers des zones minéralisées du site ou vers d'autres terrains publics. En d'autres termes, quelles alternatives ont été étudiées, sachant que la problématique soulevée a nécessairement dû faire l'objet de réflexions à un moment donné?

Il a également été question de la problématique de la fragmentation des habitats. M. Van Goidsenhoven souhaiterait être éclairé sur les conséquences, en termes de perte de biodiversité, qu'entraînerait la réalisation du projet tel qu'il figure actuellement dans les cartons de la SAU. Qu'est-ce qui changerait concrètement en matière de biodiversité?

Enfin, il aborde la question de la perte des friches, largement évoquée dans les documents. Comment illustrer de manière synthétique, mais intellectuellement accessible, l'impact de leur disparition sur la biodiversité et, par extension, sur la qualité de vie à Bruxelles? Il reconnaît que cette réalité est parfois difficile à appréhender pour le grand public.

Pour conclure, M. Van Goidsenhoven tient à souligner qu'un moratoire n'équivaut pas à l'abandon de tout projet. Cet élément doit être pris en considération lorsqu'il est question d'éventuelles pertes financières liées à l'application d'un tel moratoire. En effet, celui-ci n'implique pas nécessairement l'abandon définitif de l'ensemble des projets portant sur les friches. Il importe donc de ne pas confondre moratoire et interdiction absolue et définitive de construire.

M. Stijn Bex remercie MM. Delforge et De Boeck pour leur exposé intéressant. Il souhaite commencer son intervention par une observation à laquelle on ne s'attend pas forcément de sa part, en tant que représentant d'un groupe écologiste. En écoutant la présentation de M. Delforge, il se sent obligé de reconnaître que, si l'on considère le projet du site Josaphat de manière totalement isolée, et que l'on se concentre uniquement sur ce qui y est proposé concrètement, certaines qualités ne peuvent être niées. Dans d'autres circonstances et à un autre endroit, il pourrait même s'agir d'un beau projet.

zijn) of voor andere openbare terreinen, zodat de doelstellingen inzake biodiversiteit, rechtszekerheid en goed beheer van overheidsmiddelen met elkaar kunnen worden verzoend.

Een van de geformuleerde punten van kritiek is dat de bebouwde zone, namelijk het zuidelijke deel van het terrein, een van de rijkste ecologische gebieden is, wat uiteraard tot reacties heeft geleid. Hij wil daarom weten of de MSI, naast het scenario waarbij het bestaande project volledig wordt behouden, nog andere scenario's heeft onderzocht of goedgekeurd, om de bescherming van gebieden met hoogbiologische waarde te verzoenen met de doelstellingen inzake woningbouw en financieel evenwicht, zoals hoogbouw, een verplaatsing van de bouwrechten naar verharde zones op het terrein of naar andere openbare terreinen. Met andere woorden, welke alternatieven zijn er onderzocht, wetende dat de problematiek op een bepaald moment het voorwerp van overleg moet zijn geweest?

Een ander probleem dat aan bod is gekomen, is de versnippering van de habitats. De heer Van Goidsenhoven zou graag meer informatie krijgen over de gevolgen voor de biodiversiteit van het project zoals dat momenteel bij de MSI op de tekentafel ligt. Wat zou er precies veranderen op het vlak van biodiversiteit?

Vervolgens gaat hij in op de kwestie van het verlies van braakliggende terreinen, die in de documenten uitgebreid aan bod komt. Hoe kan op een beknopte, maar begrijpelijke manier worden geïllustreerd wat de impact van het verdwijnen van die terreinen is op de biodiversiteit en, bij uitbreiding, op de levenskwaliteit in Brussel? Hij erkent dat dit voor het grote publiek soms moeilijk te begrijpen is.

Tot slot benadrukt de heer Van Goidsenhoven dat een moratorium niet hetzelfde is als het opgeven van alle projecten. Daarmee moet rekening worden gehouden wanneer men het heeft over mogelijke financiële verliezen als gevolg van de toepassing van een dergelijk moratorium. Een moratorium betekent namelijk niet noodzakelijkerwijs dat alle projecten met betrekking tot braakliggende terreinen definitief worden opgegeven. Het is dus belangrijk om een moratorium niet te verwarren met een absoluut en definitief bouwverbod.

De heer Stijn Bex dankt de heren Delforge en De Boeck voor hun interessante uiteenzetting. Hij wil zijn betoog beginnen met een vaststelling die men misschien niet meteen van hem zou verwachten als vertegenwoordiger van een groene fractie. Wanneer hij luistert naar de presentatie van de heer Delforge, meent hij te moeten erkennen dat, indien men het project op het Josaphatterrein volledig geïsoleerd bekijkt en zich louter focust op wat daar concreet wordt voorgesteld, bepaalde verdiensten niet ontkend kunnen worden. In andere omstandigheden en op een andere locatie zou dit zelfs als een mooi project kunnen worden beschouwd.

Le point fondamental, souligne cependant M. Bex, est que le rôle du politique ne consiste pas à évaluer les projets de manière isolée. Il faut adopter une vision plus large de ce qui est aujourd'hui nécessaire pour rendre la ville résiliente face au changement climatique et pour préserver la biodiversité. Le problème du présent projet n'est dès lors pas tant qu'il soit marqué par une politique de «stop and go», selon lui, mais plutôt le fait qu'un projet qui pouvait avoir du sens il y a vingt ans semble beaucoup moins fondé aujourd'hui, compte tenu des connaissances actuelles sur le changement climatique et le besoin urgent de renforcer la biodiversité.

Il souligne à cet égard que cette critique n'émane pas uniquement du Parlement bruxellois. Dans le cadre de l'affaire We Are Nature.Brussels, des juges ont aussi clairement indiqué que, lorsque le politique ne prend pas ses responsabilités, ils se voient contraints d'endosser ce rôle. Aussi attractif que le projet puisse paraître en théorie, il ne peut pas être évalué indépendamment de son contexte plus large, selon lui, et il convient de le considérer dans une perspective globale.

Indépendamment de cela, M. Bex a quelques questions sur le projet tel qu'il est présenté aujourd'hui. Il est énoncé que l'impact de la construction serait limité, et qu'une grande partie du site resterait inexploitée. Il se demande toutefois dans quelle mesure cette promesse est garantie, dans l'état actuel du processus d'octroi de permis. S'il paraît probable que les bâtiments verront effectivement le jour, il estime en revanche beaucoup plus incertaine l'existence de garanties pour assurer la protection effective du reste de la friche, de telle sorte qu'elles apportent une valeur ajoutée tant sur le plan climatique qu'en matière de biodiversité.

Une deuxième question concerne les logements prévus: plus de 500 logements, dont plus de 50 % devraient être abordables ou sociaux. M. Bex se réfère à cet égard à la situation budgétaire difficile de la Région bruxelloise, qui a inévitablement un impact sur les acteurs concernés tels que citydev.brussels, la SLRB, le Fonds du logement et la SAU. Sur la base de sa propre expérience lors des négociations en vue d'un éventuel nouveau gouvernement, il sait que certains partis – et non des moindres – plaident en faveur de la suppression de certaines institutions ou de l'arrêt d'investissements supplémentaires dans les années à venir. Dans ce contexte, il se demande dans quelle mesure il est certain que, si le projet se concrétise, la part de logements abordables et sociaux sera effectivement réalisée, et s'il n'y a pas un risque que ces logements aboutissent finalement sur le marché privé, comme cela s'est déjà produit sur d'autres sites.

M. Bex évoque ensuite ce que l'on peut appeler l'effet de déplacement. Il indique qu'il a du mal à suivre le raisonnement selon lequel ne pas construire 500 logements sur le

Het fundamentele punt is echter, zo benadrukt de heer Bex, dat het niet de taak is van de politiek om projecten geïsoleerd te beoordelen. Er moet ruimer gekeken worden naar wat vandaag noodzakelijk is om de stad klimaatresistent te maken en om de biodiversiteit te vrijwaren. Het probleem van het voorliggende project is volgens hem dan ook niet zozeer een beleid van “stop and go”, maar wel het feit dat een project dat twintig jaar geleden misschien logisch was, vandaag – met de huidige kennis over klimaatverandering en de dringende nood aan biodiversiteit – veel minder verantwoord lijkt.

Hij benadrukt daarbij dat deze kritiek niet uitsluitend uit het Brusselse parlement komt. Ook binnen het kader van de zaak We Are Nature.Brussels hebben rechters duidelijk gemaakt dat, wanneer de politiek haar verantwoordelijkheid niet opneemt, zij genoodzaakt zijn die rol over te nemen. Hoe aantrekkelijk het project in theorie ook mag klinken, het kan volgens hem niet los van zijn bredere context worden beoordeeld en moet in een globaal perspectief worden geplaatst.

Los daarvan heeft de heer Bex een aantal vragen bij het project zoals het vandaag wordt voorgesteld. Er wordt gesteld dat de impact van de bebouwing beperkt zou zijn en dat een groot deel van de site onontwikkeld zou blijven. Hij vraagt zich echter af hoe zeker die belofte is in de huidige stand van het vergunningsproces. Hoewel het waarschijnlijk lijkt dat de gebouwen er effectief zullen komen, is het volgens hem veel minder duidelijk welke garanties er bestaan dat de rest van het braakland daadwerkelijk beschermd zal worden, en dit op een manier die zowel op klimatologisch vlak als op het vlak van biodiversiteit een meerwaarde biedt.

Een tweede punt betreft de geplande woningbouw: meer dan 500 woningen, waarvan meer dan 50% betaalbaar of sociaal zou moeten zijn. De heer Bex verwijst hierbij naar de moeilijke budgettaire situatie van het Brussels Gewest, die onvermijdelijk een impact heeft op de betrokken actoren zoals citydev.brussels, de BGHM, het Woningfonds en de MSI. Vanuit zijn eigen ervaring in onderhandelingen over een mogelijke nieuwe regering weet hij dat er partijen zijn – en niet de minste – die pleiten voor de afschaffing van bepaalde instellingen of voor het stopzetten van extra investeringen in de komende jaren. In dat licht stelt hij de vraag hoe zeker het is dat, indien het project doorgaat, het aandeel betaalbare en sociale woningen effectief gerealiseerd zal worden, en of het risico niet bestaat dat deze uiteindelijk alsnog bij de private markt terechtkomen, zoals dat op andere sites al is gebeurd.

Vervolgens gaat de heer Bex in op het zogenoemde verschuivingseffect. Hij geeft aan moeite te hebben met de redenering dat het niet bouwen van 500 woningen op de Josaphat-site automatisch zou leiden tot de bouw van exact

site Josaphat conduirait automatiquement à la construction de 500 logements exactement en périphérie, et que cela augmenterait le trafic de navetteurs. S'il reconnaît qu'un lien existe entre les choix d'aménagement du territoire au sein de la Région et les développements à l'extérieur de celle-ci, cette relation ne lui semble pas univoque. Il demande dès lors que cette affirmation soit justifiée.

Il réitère sa demande de garanties claires quant au pourcentage de la friche qui est effectivement protégé dans les plans actuels; une question qu'il adresse aux deux orateurs.

M. Bex évoque ensuite les arguments financiers. Il reconnaît lui aussi que la situation budgétaire de la Région bruxelloise et des institutions qui y sont liées est difficile. Il évoque les 20 millions de moyens d'investissement de Beliris mentionnés précédemment, et il fait remarquer qu'un débat plus large est déjà en cours à ce sujet.

En effet, le ministre Bernard Quintin a déjà indiqué vouloir allouer ces moyens à de grands projets qui participent au rayonnement de Bruxelles, et non à des projets comme celui-ci. Selon M. Bex, cela répond partiellement à cette discussion.

Il demande des explications supplémentaires en ce qui concerne les coûts de 3 millions d'euros déjà engagés. Il s'interroge sur la pertinence d'imputer intégralement à ce projet l'ensemble des coûts encourus au sein d'une administration, y compris les frais de fonctionnement réguliers. Tout en reconnaissant que ce principe est défendable en soi, il indique que cette pratique n'est pas courante à Bruxelles, et qu'une application cohérente de ce principe devrait également avoir des conséquences dans d'autres domaines politiques.

Il juge que la mention de *l'incidence foncière* de 31 millions d'euros, ou moins-value, sur les terrains, est particulièrement intéressante. C'est pourquoi il demande de rappeler le montant d'achat du terrain en 2005, quelle part concerne la zone déjà bâtie d'un côté de la voie ferrée, et quelle part pourrait effectivement être considérée comme moins-value aujourd'hui.

Enfin, M. Bex aborde la proposition de son groupe, qui prévoit un report de quatre ans. À la lumière de tous les éléments qui précèdent, il demande une estimation des conséquences concrètes d'un tel report. Il souligne que son groupe ne prend pas de décision définitive quant à la future affectation du site, mais propose de placer temporairement la zone «sous cloche», et d'examiner entre-temps comment développer un cadre juridique permettant de sécuriser cet espace vert à long terme. Il observe que les orateurs semblent partir de l'hypothèse qu'un tel report signifierait automatiquement l'annulation définitive du projet, et entraînerait toutes sortes de pertes. Il demande d'explications concernant ce raisonnement.

500 woningen in de Rand, met als gevolg extra pendelverkeer. Hoewel hij erkent dat er een verband bestaat tussen ruimtelijke keuzes in het gewest en ontwikkelingen daarbuiten, lijkt het hem geen één-op-één relatie. Hij vraagt dan ook om onderbouwing voor deze stelling.

Daarmee herhaalt hij zijn vraag naar duidelijke garanties over welk percentage van het braakland in de huidige plannen effectief beschermd wordt, een vraag die hij richt aan beide sprekers.

De heer Bex gaat vervolgens in op de financiële argumenten. Ook hij erkent de moeilijke begrotingstoestand van het Brussels Gewest en de daaraan verbonden instellingen. Hij verwijst naar de eerder vermelde 20 miljoen euro aan investeringsmiddelen van Beliris en merkt op dat hierover reeds een breder debat loopt.

Minister Bernard Quintin heeft immers al aangegeven middelen te willen inzetten voor grote projecten met een uitstraling voor Brussel, en niet voor projecten zoals dit, wat volgens de heer Bex deels een antwoord biedt op deze discussie.

Wat de reeds gemaakte kosten van 3 miljoen euro betreft, vraagt hij om bijkomende toelichting. Hij stelt zich de vraag of het logisch is om alle kosten die binnen een administratie werden gemaakt, inclusief reguliere werkingskosten, zomaar volledig toe te rekenen aan dit project. Hoewel hij erkent dat dit op zich een verdedigbaar principe is, merkt hij op dat dit niet de gangbare praktijk is in Brussel en dat een consequente toepassing ervan ook op andere beleidsdoelstellingen gevolgen zou moeten hebben.

Bijzonder interessant vindt hij de vermelde 31 miljoen euro aan *incidence foncière*, of minwaarde, op de gronden. Hij vraagt daarom om in herinnering te brengen voor welk bedrag de gronden in 2005 werden aangekocht, welk deel daarvan betrekking heeft op het reeds bebouwde stuk aan één zijde van de spoorlijn, en welk deel vandaag effectief als minwaarde zou moeten worden beschouwd.

Tot slot gaat de heer Bex in op het voorstel van zijn fractie, dat voorziet in een uitstel van vier jaar. In het licht van alle voorgaande elementen vraagt hij om een inschatting van de concrete gevolgen daarvan. Hij benadrukt dat zijn fractie geen definitieve beslissing neemt over de toekomstige invulling van de site, maar voorstelt om tijdelijk een "stolp" over het gebied te plaatsen en intussen te onderzoeken hoe een juridisch kader kan worden ontwikkeld dat deze groene ruimte op lange termijn veiligstelt. Hij merkt op dat de sprekers lijken uit te gaan van de veronderstelling dat een dergelijk uitstel automatisch zou betekenen dat het project definitief niet doorgaat en dat alle mogelijke verliezen zich zullen realiseren. Hij vraagt om die redenering verder te verduidelijken.

Mme Isabelle Emmery indique qu'il lui paraît utile d'exposer la manière dont s'est construite la vision de son groupe sur ce dossier, et plus largement sur la proposition d'ordonnance. Cette réflexion s'inscrit bien entendu dans la continuité des échanges au sein de la commission, des auditions menées, ainsi que de l'avis rendu par le Conseil d'État.

Le point de départ est, selon elle, simple et largement partagé au sein de la commission: l'adhésion pleine et entière à l'objectif de protection de la biodiversité. Elle souligne toutefois que la crise du logement est tout aussi structurelle, urgente et déterminante pour l'avenir de la Région. À cet égard, elle estime qu'il convient de mieux répartir les projets et de réfléchir également à la dédensification de certains quartiers.

L'enjeu du débat d'aujourd'hui n'est donc pas d'opposer la nature au logement ni de raisonner en termes de tout ou rien. La véritable question est, selon elle, de savoir comment éviter une décision unilatérale et imprévisible qui fragiliserait des projets publics déjà solidement cadrés, tout en renforçant, là où c'est nécessaire, l'exemplarité écologique de l'action publique.

Cela suppose d'abord un minimum de rigueur dans l'usage des termes. Le ministre-président l'a d'ailleurs rappelé récemment, à l'occasion d'une réponse à une question parlementaire: tout n'est pas une friche. Le débat public tend trop souvent à englober sous un même terme des réalités pourtant très différentes. Or, entre une friche à haute valeur biologique, un terrain ferroviaire désaffecté comme celui évoqué aujourd'hui, une réserve foncière publique, une zone déjà planifiée et étudiée ou encore un site à rénaturer, il ne s'agit ni des mêmes objets, ni des mêmes responsabilités, ni des mêmes marges de manœuvre. Cette clarification est indispensable pour pouvoir prendre des décisions proportionnées et justes.

Mme Emmery souligne ensuite l'enjeu fondamental de la continuité de l'action publique. Sur des sites comme Josaphat, il ne s'agit pas de projets improvisés ou opportunistes. Il existe une véritable chaîne de décisions publiques actées tout au long du processus: acquisition foncière — en l'occurrence en 2006 —, planification, montage et développement du projet, avec l'intervention d'acteurs régionaux tels que la SAU, citydev.brussels, la SLRB ou encore le Fonds du Logement. Il ne s'agit donc pas d'affirmer qu'aucune adaptation n'est possible, mais bien de rappeler qu'une Région crédible doit respecter une continuité minimale de l'action publique et clarifier ce qui peut encore être révisé et ce qui ne peut plus l'être sans engendrer des coûts majeurs.

Un changement de direction en cours de route implique en effet de nouvelles procédures et de nouvelles exigences. Elle évoque notamment les études de qualité des sols,

Mevrouw Isabelle Emmery geeft aan dat zij het nuttig acht om uiteen te zetten hoe haar fractie tot haar visie op dit dossier en meer in het algemeen op het voorstel van ordonnantie is gekomen. Die reflectie sluit uiteraard aan bij de discussies in de commissie, de hoorzittingen en het advies van de Raad van State.

Het uitgangspunt is volgens haar eenvoudig en wordt breed gedeeld binnen de commissie. Iedereen staat volledig achter de doelstelling dat de biodiversiteit moet worden beschermd. Zij benadrukt echter dat de huisvestingscrisis even structureel, urgent en bepalend is voor de toekomst van het gewest. Daarom is zij van mening dat de projecten beter moeten worden verdeeld en dat ook moet worden nagedacht over de ontichting van bepaalde wijken.

Het gaat in het debat van vandaag dus niet om het tegenover elkaar plaatsen van natuur en huisvesting, noch om een alles-of-nietsredenering. De echte vraag is volgens haar hoe kan worden vermeden dat een eenzijdige en onvoorspelbare beslissing openbare projecten ondermijnt die al goed omlijnd zijn. Tegelijkertijd moet waar nodig de ecologische voorbeeldfunctie van de overheid worden versterkt.

Dat veronderstelt in de eerste plaats een zekere nauwkeurigheid in het gebruik van termen. De minister-president heeft daar onlangs nog op gewezen in een antwoord op een parlementaire vraag: niet alles is braakliggend terrein. In het publieke debat wordt al te vaak dezelfde noemer gebruikt voor zeer verschillende realiteiten. Een braakliggend terrein met hoogbiologische waarde, een voormalig spoorwegterrein zoals dat waarvan vandaag sprake is, een openbare grondreserve, een reeds gepland en bestudeerd gebied of een terrein waar de natuur moet worden hersteld zijn echter niet hetzelfde en brengen ook niet dezelfde verantwoordelijkheden en dezelfde speelruimte met zich mee. Die verduidelijking is essentieel om evenredige en rechtvaardige beslissingen te kunnen nemen.

Mevrouw Emmery benadrukt vervolgens hoe belangrijk de beleidscontinuïteit is. Op terreinen zoals Josaphat gaat het niet om geïmproviseerde of opportunistische projecten, maar om projecten die gebaseerd zijn op een hele keten van beslissingen die de overheid tijdens het volledige proces heeft genomen: grondverwerving, in dit geval in 2006, planning, ontwikkeling en uitvoering van het project, in samenwerking met gewestelijke instanties als de MSI, citydev.brussels, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het Woningfonds. Dat betekent niet dat er geen enkele aanpassing meer mogelijk is, maar een geloofwaardig gewest moet een minimale beleidscontinuïteit respecteren en duidelijk maken wat nog kan worden herzien en wat niet meer kan worden herzien zonder dat dit hoge kosten met zich meebrengt.

Een koerswijziging tijdens het traject brengt namelijk nieuwe procedures en nieuwe eisen met zich mee. Zij verwijst met name naar de bodemkwaliteitsstudies, die lang

longues, coûteuses et juridiquement sensibles. Elle rappelle également que certaines propositions déposées récemment visent à imposer une taxation des friches appartenant au domaine public. Se pose dès lors aussi la question de la longueur des procédures et du risque de laisser durablement inexploitées des richesses foncières publiques qui pourraient servir à des projets de logements ou d'équipements.

Enfin, Mme Emmery insiste sur le caractère central de la prévisibilité. Un moratoire, s'il devait être instauré, doit être clairement borné dans le temps, ciblé dans son champ d'application et juridiquement solide, comme l'a rappelé le Conseil d'État. Le véritable risque, selon elle, n'est pas le débat en tant que tel, mais bien l'imprévisibilité.

M. Yusuf Yildiz remercie tout d'abord les personnes auditionnées d'avoir accepté de venir éclairer les travaux de la commission sur cette proposition d'ordonnance. Il souligne que le sujet est complexe et sensible, et qu'il justifie pleinement la tenue de ce type d'échanges approfondis.

Se présentant comme habitant de Schaerbeek, il indique que le site de la friche Josaphat le concerne tout particulièrement. Il s'agit, selon lui, d'un site emblématique tant pour les riverains que pour les enjeux environnementaux, mais aussi pour la question cruciale du logement à Bruxelles.

C'est dans un esprit de clarification et de compréhension qu'il souhaite formuler ses questions, en cohérence avec la position de son groupe, laquelle consiste à ne pas opposer l'écologie et la justice sociale, comme l'a rappelé Isabelle Emmery.

Il s'adresse tout d'abord à M. Delforge sous un angle opérationnel. Il lui demande s'il lui paraît pertinent de traiter de manière identique l'ensemble des sites qualifiés de friches, ou s'il convient au contraire de distinguer les situations en fonction de l'état d'avancement des projets, de leur statut foncier et des évaluations environnementales déjà réalisées. S'agissant du projet Josaphat, il l'invite à préciser à partir de quel stade de la chaîne de décision publique une réorientation substantielle entraîne des impacts significatifs en termes de délais, de coûts ou de sécurité juridique pour la Région.

Il l'interroge ensuite sur les effets concrets, pour un opérateur public tel que la SAU, d'un moratoire non borné dans le temps, tant sur la gestion des projets en cours que sur la crédibilité des procédures publiques, en particulier celle du dialogue compétitif. Il lui demande également en quoi le recours au dialogue compétitif permet précisément d'intégrer des exigences élevées sur le plan technique, juridique et environnemental, et quels seraient les risques si des projets issus de ces procédures n'aboutissaient pas.

duren, veel geld kosten en juridisch gevoelig zijn. Zij herinnert er ook aan dat er recent voorstellen zijn ingediend om een belasting in te voeren op braakliggende openbare terreinen. Dat roept dus vragen op over de duur van de procedures en het risico om openbare terreinen langdurig onbenut te laten, terwijl die voor woningbouw of infrastructuurprojecten zouden kunnen worden gebruikt.

Ten slotte benadrukt mevrouw Emmery dat voorspelbaarheid van cruciaal belang is. Als er een moratorium wordt ingesteld, moet dat duidelijk in de tijd beperkt zijn, een afgebakend toepassingsgebied hebben en juridisch goed onderbouwd zijn, zoals de Raad van State heeft benadrukt. Het echte risico is volgens haar niet het debat op zich, maar wel de onvoorspelbaarheid.

De heer Yusuf Yildiz bedankt eerst de sprekers dat zij bereid waren om bepaalde elementen te komen verduidelijken in de commissie tijdens de werkzaamheden over het voorstel van ordonnantie. Hij benadrukt dat het om een complex en gevoelig onderwerp gaat dat dit soort diepgaande discussies volledig rechtvaardigt.

Hij geeft aan dat de toekomst van het braakliggende terrein Josaphat hem als inwoner van Schaerbeek na aan het hart ligt. Het gaat volgens hem om een symbolisch terrein, zowel voor de omwonenden als voor het milieu, maar ook voor de huisvestingskwestie in Brussel.

Zijn vragen zijn dan ook bedoeld om meer duidelijkheid te krijgen en gaan uit van het standpunt van zijn fractie dat ecologie en sociale rechtvaardigheid niet tegenover elkaar mogen worden geplaatst, zoals Isabelle Emmery heeft benadrukt.

Hij richt zich eerst tot de heer Delforge voor de operationele aspecten. Hij vraagt of het volgens hem wenselijk is om alle terreinen die als braakliggend terrein worden aangemerkt op dezelfde manier te behandelen, of dat het juist beter is om een onderscheid te maken op basis van de voortgang van de projecten, het bodemstatuut en de reeds uitgevoerde milieubeoordelingen. Met betrekking tot het Josaphatproject vraagt hij om te preciseren vanaf welk stadium in de openbare besluitvormingsketen een substantiële aanpassing aanzienlijke gevolgen heeft voor de termijnen, de kosten of de rechtszekerheid voor het gewest.

Vervolgens vraagt hij hem welke gevolgen een moratorium zonder tijdslimiet zou hebben voor een overheidsinstelling als de MSI, zowel voor het beheer van lopende projecten als voor de geloofwaardigheid van de openbare procedures, met name die van de concurrentiegericht dialoog. Hij vraagt ook op welke manier een concurrentiegericht dialoog het mogelijk maakt om hoge technische, juridische en milieueisen op te leggen, en wat de risico's zouden zijn als projecten die uit die procedures voortkomen niet zouden slagen.

M. Yildiz s'interroge par ailleurs sur le cas de projets ayant déjà fait l'objet d'une étude d'incidences environnementales complète et d'une enquête publique clôturée, et demande si l'autorité dispose, dans une telle hypothèse, d'une base suffisante pour apprécier leurs effets sur la biodiversité.

Il se tourne ensuite vers M. De Boeck et lui demande quels critères concrets et objectivables lui paraissent essentiels pour qualifier un site comme devant être prioritairement préservé en raison de sa valeur écologique. Dans cette perspective, il l'interroge sur la compatibilité d'un moratoire borné dans le temps, assorti d'un travail d'inventaire et d'évaluation scientifique, avec les objectifs de protection de la biodiversité, et, le cas échéant, sur les modalités ou garanties nécessaires.

Enfin, de manière très opérationnelle, M. Yildiz lui demande comment il envisage, sur un site comme Josaphat, l'articulation entre la préservation de zones à haute valeur biologique et la réponse aux besoins en logement, notamment public, ainsi qu'en équipements collectifs.

Il remercie les intervenants par avance pour leurs réponses.

M. Fouad Ahidar remercie tout d'abord les deux intervenants pour leurs exposés. Il précise être venu avant tout pour les écouter et pour mieux comprendre la manière dont il conviendrait de se positionner, son groupe ayant également déposé un amendement visant à examiner l'opportunité d'un moratoire, qu'il soit de deux ou de quatre ans.

Il rappelle que Bruxelles est souvent présentée comme l'une des villes les plus vertes d'Europe, avec près de 50 % de son territoire constitué d'espaces verts, dont environ 30 % sont accessibles au public. Il souligne toutefois que ces espaces sont malheureusement souvent mal agencés, ce qui constitue selon lui l'un des principaux problèmes. La période du Covid a, à cet égard, mis en lumière l'importance de ces espaces pour la population.

Sa question principale porte sur les proportions évoquées lors des échanges. Il indique avoir entendu M. De Boeck affirmer que seule une part de 10 % du site serait préservée, ce qui poserait problème selon lui. Or, de son côté, sur la base de chiffres recueillis par ses collaborateurs, il est fait état d'une proportion de 40 % qui permettrait de trouver un équilibre entre la construction de logements et le respect de la nature.

Il souligne qu'avec l'âge, les priorités évoluent et que, pour beaucoup, la place accordée à la nature devient essentielle. Les catastrophes naturelles, les épisodes de pluies abondantes et le besoin de disposer d'espaces pour respirer, se promener et se ressourcer montrent l'importance de trouver un juste équilibre.

De heer Yildiz vraagt zich bovendien af wat er gebeurt met projecten waarvoor al een volledige milieueffectenstudie is uitgevoerd en waarvoor het openbaar onderzoek al is afgesloten. Beschikt de overheid in een dergelijk geval over voldoende informatie om de effecten op de biodiversiteit te beoordelen?

Vervolgens wenst hij zich tot de heer De Boeck. Hij vraagt hem welke objectieveerbare criteria volgens hem essentieel zijn om een terrein aan te merken als een gebied dat vanwege zijn ecologische waarde prioritair moet worden beschermd. Vindt hij dat een tijdelijk moratorium, in combinatie met een inventarisatie en wetenschappelijke evaluatie, tegemoetkomt aan de doelstelling om de biodiversiteit te beschermen? Welke voorwaarden of waarborgen zijn daarvoor nodig?

Tot slot vraagt de heer Yildiz hoe naar zijn mening op een locatie als Josaphat het behoud van gebieden met hoogbiologische waarde kan worden verzoend met de behoefte aan woningen, met name sociale woningen, en gemeenschapsvoorzieningen.

Hij bedankt de sprekers bij voorbaat voor hun antwoorden.

De heer Fouad Ahidar bedankt eerst de twee sprekers voor hun uiteenzetting. Hij geeft aan dat hij vooral gekomen is om naar hen te luisteren en om beter te begrijpen hoe hij zich moet positioneren, aangezien zijn fractie ook een amendement heeft ingediend om de wenselijkheid van een moratorium van twee of vier jaar te onderzoeken.

Hij herinnert eraan dat Brussel vaak wordt voorgesteld als een van de groenste steden van Europa, met bijna 50% groene ruimten, waarvan ongeveer 30% toegankelijk is voor het publiek. Hij benadrukt echter dat die ruimten helaas vaak slecht zijn ingericht, wat volgens hem een van de grootste problemen is. De coronaperiode heeft immers het belang van die ruimten voor de bevolking duidelijk gemaakt.

Zijn belangrijkste vraag betreft de percentages die tijdens de discussies zijn vermeld. Zo heeft hij de heer De Boeck horen zeggen dat slechts 10% van het terrein beschermd zou worden, wat volgens hem problematisch is. Op basis van cijfers die zijn medewerkers hebben verzameld, zou het echter om een percentage van 40% gaan, wat het mogelijk maakt om een evenwicht te vinden tussen de bouw van woningen en het respect voor de natuur.

Hij benadrukt dat prioriteiten veranderen met het ouder worden en dat voor velen de natuur essentieel wordt. Natuurrampen, periodes van hevige regenval en de behoefte aan ruimte om te ademen, te wandelen en nieuwe energie op te doen, tonen aan hoe belangrijk het is om een goed evenwicht te vinden.

À cet égard, il indique avoir le sentiment que le projet présenté pourrait constituer un équilibre acceptable s'il repose effectivement sur une répartition 40/60. Il s'interroge toutefois sur la divergence avec les propos de M. De Boeck, qui semble évoquer une proportion nettement inférieure, de l'ordre de 10 %, et demande si cette différence tient à des méthodes de calcul distinctes ou à une incompréhension de sa part.

Il souhaite dès lors obtenir une clarification précise: parle-t-on réellement d'une répartition 40/60 sur l'ensemble du site, ce qui constituerait selon lui un équilibre défendable, ou bien d'une proportion nettement plus faible de surface préservée?

Par ailleurs, tout en reconnaissant l'ampleur de la crise du logement — question qu'il suit également en tant que membre de la commission du Logement —, il rappelle qu'il existe aussi des alternatives, notamment les quelque 20.000 logements inoccupés et plusieurs centaines de milliers de mètres carrés de bureaux vacants. Il estime dès lors qu'il est important de tenir compte de l'histoire et de la genèse de cette friche, comme cela a été rappelé précédemment.

Enfin, M. Ahidar revient sur la question du moratoire et demande si celui-ci serait compatible avec le projet, et dans quelle mesure il poserait problème pour les années à venir. Il rappelle qu'un amendement évoque un moratoire de quatre ans et souhaite connaître la position des intervenants à ce sujet.

M. John Pitseys précise qu'il s'agit de trois ans

M. Fouad Ahidar en prend acte.

Étant donné que le projet aurait dû commencer il y a déjà plusieurs années, la question se pose de savoir si, aujourd'hui encore, il présente un réel intérêt. Est-ce qu'il est toujours pertinent de poursuivre ce projet, oui ou non? Ou considère-t-on qu'à un certain moment, il aurait été possible de dire que même les investisseurs n'étaient plus réellement intéressés?

M. Oliver Rittweger de Moor remercie les intervenants pour les auditions organisées aujourd'hui dans le cadre de l'examen d'une ordonnance instaurant un moratoire sur l'instruction des permis d'urbanisme, de lotir et des certificats d'urbanisme pour plusieurs sites à Bruxelles, dans l'attente de la révision du PRAS.

Pour son groupe, un point est fondamental: il refuse d'opposer la question sociale aux enjeux climatiques. Protéger les espaces verts est indispensable, mais pas au prix d'un gel total des projets sur l'ensemble des terrains publics, alors que la Région fait face à une urgence sociale majeure, en particulier en matière de logements abordables.

Hij heeft het gevoel dat het voorgestelde project een aanvaardbaar evenwicht zou kunnen vormen als het daadwerkelijk gebaseerd is op een 40/60-verdeling. Hij vraagt zich echter af waarom dat niet overeenkomt met de uitspraken van de heer De Boeck, die een aanzienlijk lager percentage lijkt te noemen, namelijk 10%, en vraagt of dat verschil te wijten is aan verschillende berekeningsmethoden of aan een misverstand van zijn kant.

Hij wenst dan ook een verduidelijking: gaat het werkelijk om een 40/60-verdeling voor het hele terrein, wat volgens hem een verdedigbaar evenwicht zou zijn, of wordt er een aanzienlijk kleinere oppervlakte beschermd?

Hoewel hij de omvang van de huisvestingscrisis erkent — een kwestie die hij ook volgt als lid van de commissie voor de Huisvesting — wijst hij erop dat er ook alternatieven zijn. Zo staan er ongeveer 20.000 woningen en enkele honderdduizenden vierkante meters kantoorruimte leeg. Hij acht het dan ook belangrijk om rekening te houden met de geschiedenis en het ontstaan van die braakliggende terreinen, zoals eerder is opgemerkt.

Tot slot komt de heer Ahidar terug op het moratorium. Hij vraagt zich af of dat verenigbaar is met het project en in hoeverre het een probleem zou vormen voor de komende jaren. Hij merkt op dat er een moratorium van vier jaar wordt voorgesteld en wil graag weten wat het standpunt van de sprekers daarover is.

De heer John Pitseys verduidelijkt dat het om drie jaar gaat.

De heer Fouad Ahidar neemt daar nota van.

Aangezien het project al enkele jaren geleden van start had moeten gaan, rijst de vraag of het vandaag nog steeds interessant is. Is het nog steeds relevant om het project voort te zetten? Of was het op een bepaald moment zo dat zelfs de investeerders niet echt meer geïnteresseerd waren?

De heer Oliver Rittweger de Moor dankt de sprekers voor de vandaag gehouden hoorzittingen in het kader van het onderzoek van een ordonnantie tot instelling van een moratorium op de behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten voor verscheidene terreinen in Brussel, in afwachting van de herziening van het GBP.

Zijn fractie weigert om de sociale kwestie en de klimaatuitdagingen tegenover elkaar te stellen. Uiteraard is het noodzakelijk om groene ruimten te beschermen, maar niet ten koste van projecten op openbare gronden die in de toekomst zouden belanden terwijl het gewest met dringende sociale behoeften geconfronteerd wordt, in het bijzonder op het gebied van betaalbare huisvesting.

Près de 60 000 Bruxellois sont actuellement sur liste d'attente pour un logement social. Les loyers sont en moyenne beaucoup trop élevés dans la Région: soit ils englobent une part excessive des revenus des ménages bruxellois, soit ces derniers sont contraints de quitter la Région pour pouvoir loger leur famille. Cette situation est jugée inacceptable.

L'ordonnance, telle qu'elle est rédigée, pose problème, notamment parce qu'elle place sur un même pied des terrains à réelle valeur écologique et d'autres qui pourraient répondre à des besoins sociaux essentiels.

Un site comme le Meylemeersch doit évidemment être protégé, mais d'autres terrains publics, tels que celui des Dames Blanches, sont particulièrement propices à la construction de logements publics dans des zones bien situées, sans remise en cause d'écosystèmes majeurs.

Selon lui, le véritable problème de fond réside dans l'emprise croissante du secteur privé sur les terrains publics, au détriment de l'intérêt général. Protéger le climat et protéger les habitants implique de garantir à la fois des espaces verts et du logement abordable. Cela passe par une condition essentielle: maintenir le foncier dans les mains des pouvoirs publics, voire en élargir le périmètre. Tant que le foncier reste public, il est possible de décider démocratiquement de l'équilibre entre logements, équipements collectifs et espaces verts.

Il rappelle à M. Delforge que c'est précisément parce que le terrain concerné était public qu'un certain équilibre a pu être imposé. Dès lors, son groupe défend une approche différente de celle prévue dans l'ordonnance: un moratoire différencié, au cas par cas, accompagné de la garantie que les terrains publics restent 100 % publics, afin d'y construire des logements sociaux et publics indispensables, d'y maintenir des parcs et des équipements collectifs, et d'éviter toute cession au profit de la spéculation immobilière et de la recherche de profit des grands promoteurs.

M. Oliver Rittweger de Moor adresse ensuite plusieurs questions à M. Delforge. Il l'interroge sur l'impact concret du moratoire sur la production de logements publics et abordables à Bruxelles, dans un contexte de crise aiguë du logement. Il demande s'il existe une estimation du nombre de logements publics ou de projets d'équipements collectifs susceptibles d'être retardés ou bloqués par ce gel.

Il souligne que le moratoire traite de la même manière des terrains à très haute valeur écologique et d'autres à vocation potentiellement sociale, et sollicite l'avis de la SAU à ce sujet. Concernant des sites comme celui des Dames Blanches, il demande quelles sont, selon la SAU, les marges de manœuvre pour concilier logements publics, équipements collectifs et espaces verts.

Er staan bijna 60.000 Brusselaars op de wachtlijst voor een sociale woning. De huurprijzen zijn over het algemeen veel te hoog in het gewest. Gezinnen hebben de keuze tussen een buitensporig groot deel van hun inkomen aan huur besteden of buiten het gewest een woning voor hun gezin zoeken. Dat is onaanvaardbaar.

De huidige versie van de ordonnantie is problematisch, omdat in de tekst ecologisch waardevolle gronden en gronden die geschikt zijn om belangrijke sociale behoeften te vervullen gelijk worden behandeld.

Uiteraard moet een terrein zoals de Mijlenmeers beschermd worden, maar andere openbare gronden, zoals het terrein Witte Vrouwen, zijn uitermate geschikt voor de bouw van goedgelegen openbare woningen zonder dat belangrijke ecosystemen in gevaar komen.

Volgens hem schuilt het echte probleem in de groeiende greep van de privésector op openbare gronden, ten nadele van het algemene belang. Wie het klimaat en de inwoners wil beschermen moet voor zowel groene ruimten als betaalbare woningen zorgen. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is dat de overheid de gronden in haar bezit houdt en haar grondbezit zelfs uitbreidt. Zolang de gronden overheidsbezit zijn, is het mogelijk om democratische beslissingen te nemen over het evenwicht tussen woningen, gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten.

Hij wijst de heer Delforge erop dat een zeker evenwicht net mogelijk was, omdat het betreffende terrein in overheids handen was. Zijn fractie pleit dan ook voor een andere aanpak dan wat in de ordonnantie omschreven staat, namelijk een gedifferentieerd moratorium naargelang het geval, dat gepaard gaat met de garantie dat de gronden volledig in overheids handen blijven zodat er broodnodige sociale en openbare woningen kunnen worden gebouwd, parken en gemeenschapsvoorzieningen behouden kunnen blijven en elke overdracht ten voordele van op winst beluste vastgoedspeculanten en ontwikkelaars vermeden kan worden.

Vervolgens stelt de heer Oliver Rittweger de Moor verscheidene vragen aan de heer Delforge. Hij vraagt hem naar de impact van het moratorium op de productie van betaalbare en openbare woningen in Brussel tijdens de huidige, ernstige wooncrisis. Hij vraagt of er een raming bestaat van het aantal openbare woningen of projecten voor gemeenschapsvoorzieningen die door het moratorium dreigen vertraging op te lopen of geblokkeerd te raken.

Hij benadrukt dat onder het moratorium gronden met een hoge ecologische waarde op dezelfde manier worden behandeld als terreinen met een mogelijk sociale bestemming en vraagt naar de visie van de MSI daarop. In verband met terreinen zoals Witte Vrouwen vraagt hij welke manoeuvreerruimte er volgens de MSI is om openbare woningen,

Il rappelle enfin que le PTB insiste sur la nécessité de maintenir les terrains publics dans le giron public. Il interroge la SAU sur les garanties qu'elle peut apporter afin que le moratoire ne renforce pas, à terme, l'emprise du privé sur le foncier public via des partenariats ou des montages immobiliers spéculatifs. Il questionne également le risque que le moratoire fragilise certains projets publics et ouvre la porte à une revalorisation ultérieure au bénéfice d'acteurs privés.

Il demande si la SAU serait favorable à un moratoire différencié, appliqué au cas par cas, et quelles conditions seraient nécessaires pour garantir que les objectifs climatiques et la justice sociale avancent ensemble plutôt que d'être opposés.

S'adressant ensuite à M. De Boeck, il l'interroge sur la capacité de celui-ci à éviter que la protection des friches ne se fasse au détriment du droit au logement, en particulier pour les ménages populaires et précarisés à Bruxelles. Il exprime la crainte qu'un moratoire indifférencié sur les terrains publics ne gèle des projets d'intérêt général tout en laissant intacte la pression immobilière privée sur d'autres zones de la Région, et demande comment éviter que le moratoire ne devienne un outil de blocage général sans hiérarchisation des enjeux écologiques et sociaux.

Enfin, il demande si le collectif serait prêt à soutenir explicitement le principe d'un foncier 100 % public, destiné prioritairement au logement social, aux parcs et aux équipements collectifs, afin d'écarter toute logique spéculative, et s'il serait ouvert à un moratoire différencié, appliqué au cas par cas.

M. Mathias Vanden Borre remercie les orateurs. Ce qui le frappe particulièrement dans les explications qu'il a reçues sur ce projet – et qui apparaît également dans les diapositives – est le fait que le terrain ait déjà été acquis en 2006. Aujourd'hui, près de 20 ans se sont écoulés et, durant toute cette période, pratiquement aucun progrès n'a été réalisé. Seuls les plans ont été modifiés à plusieurs reprises.

Selon lui, une réflexion structurelle s'impose à l'égard de l'utilisation des outils publics tels que les plans d'aménagement directeur, ainsi que des objectifs à atteindre dans un délai raisonnable. Vingt années sans progrès concret constituent à ses yeux une forme d'échec de gouvernance, qui nécessite un débat approfondi.

Il se pose la question fondamentale de savoir pourquoi les processus à Bruxelles sont si lents, pourquoi les plans sont

gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten met elkaar te verzoenen.

Ten slotte herinnert hij eraan dat de PTB het noodzakelijk acht dat openbare gronden in overheidshanden blijven. Hij vraagt de MSI naar de garanties die ze kan bieden dat het moratorium via partnerschappen of vastgoedspeculatie op termijn niet leidt tot een grotere greep van de privésector op openbare terreinen. Hij vraagt ook hoe groot het risico is dat het moratorium bepaalde openbare projecten in gevaar brengt en de deur opent naar een latere herziening in het voordeel van privéspelers.

Hij vraagt of de MSI positief zou staan tegenover een gedifferentieerd moratorium, dat per geval wordt toegepast, en welke voorwaarden nodig zijn om te garanderen dat er zowel naar het halen van de klimaatdoelstellingen als naar sociale rechtvaardigheid wordt gestreefd in plaats van de twee tegenover elkaar te stellen.

Vervolgens richt hij zich tot de heer De Boeck, aan wie hij vraagt of hij kan voorkomen dat de bescherming van de braakliggende terreinen het recht op wonen aantast, in het bijzonder voor de armere gezinnen in Brussel. Hij vreest dat een niet-gedifferentieerd moratorium op openbare gronden projecten in het algemeen belang zal blokkeren, terwijl de druk van privaat vastgoed op andere zones in het gewest blijft bestaan. Hij vraagt hoe kan worden voorkomen dat het moratorium als algemeen blokkeringsmiddel wordt ingezet zonder dat ecologische of sociale uitdagingen voorrang krijgen op elkaar.

Ten slotte vraagt hij of het collectief expliciet achter het principe zou staan dat gronden die voor 100% in overheids handen zijn, hoofdzakelijk worden bestemd voor sociale woningen, parken en gemeenschapsvoorzieningen om elke vorm van speculatie uit te schakelen, en of ze achter een gedifferentieerd moratorium zou staan, dat per geval wordt toegepast.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de sprekers. Wat hem vooral treft in de toelichting die hij over dit project heeft gekregen – en wat ook in de slides wordt vermeld – is het feit dat het terrein reeds in 2006 werd aangekocht. Vandaag is men bijna twintig jaar verder en in die hele periode is er nauwelijks vooruitgang geboekt, behalve dat de plannen meerdere keren werden aangepast.

Volgens hem noopt dit tot een structurele reflectie over het gebruik van overheidsinstrumenten, zoals de richtplannen van aanleg, en over de doelstellingen die binnen een redelijke termijn gerealiseerd moeten kunnen worden. Twintig jaar zonder concrete vooruitgang noemt hij een vorm van bestuurlijk falen, waarover een grondig debat noodzakelijk is.

Hij stelt zich de fundamentele vraag waarom processen in Brussel zo traag verlopen, waarom plannen keer op keer worden gewijzigd en waarom er een soort carrousel in

modifiés à maintes reprises, et pourquoi une sorte de carrousel se maintient, dans lequel des moyens publics considérables sont dépensés sans résultat tangible. Dans ce contexte, il mentionne notamment Schaarbeek-Formation, NEO sur le plateau du Heysel ainsi que les grands défis liés au site Audi à Forest. Selon lui, le fonctionnement de la gouvernance bruxelloise – ou plutôt des différentes autorités – doit être fondamentalement repensé. En effet, l'exposé montre clairement à quel point le paysage des institutions publiques concernées par ce projet est fragmenté.

Il évoque ensuite le calendrier du projet. Il demande quelle est l'estimation de la SAU, compte tenu de l'état actuel du projet et du fait qu'il n'y a pas de gouvernement actuellement. Il souligne que cela fait désormais environ 600 jours que Bruxelles est sans gouvernement, et qu'on a l'impression que certains partis se sont résignés et ne font même plus d'effort pour former un nouveau gouvernement. Cela a des conséquences indéniables sur la prise de décision.

Il constate qu'un gouvernement en affaires courantes décide parfois, de manière fondamentalement antidémocratique, de poursuivre certains projets lorsqu'il l'estime opportun et sans avoir à se justifier, tandis que d'autres projets restent bloqués. Il se demande donc dans quelle catégorie se situe ce projet. À ses yeux, l'absence de gouvernement devrait entraîner *de facto* un moratoire sur les décisions, mais à Bruxelles, cela semble souvent se faire «à la tête du client».

C'est pourquoi il se demande quel est le ressenti des acteurs concernés: ce projet est-il considéré comme trop difficile ou trop complexe, ou faut-il le mettre à nouveau sur la table du gouvernement et prendre les décisions nécessaires?

Un autre élément qu'il a trouvé intéressant dans l'exposé est que l'approche ainsi que les plans ont évolué vers davantage de densification au fil du temps. Alors que les premiers plans prévoyaient que de grandes parties du terrain soient entièrement bâties ou exploitées, on observe aujourd'hui une nette évolution vers une utilisation plus compacte de l'espace. Il demande davantage d'explications à ce sujet, notamment en ce qui concerne les immeubles: quelles en sont les hauteurs prévues dans la dernière version des plans, et comment se comparent-elles au bâti environnant?

Il indique qu'il évalue cette approche positivement, non seulement pour ce site, mais également pour d'autres. Selon lui, il convient de préserver certaines parties – telles que la nature, les parcs et les équipements publics – et de construire davantage en hauteur, là où c'est possible. Il demande si cette approche est appliquée dans d'autres projets publics, et s'il existe une ligne politique plus large, ou si ce cas est plutôt exceptionnel.

stand wordt gehouden waarin veel publieke middelen worden besteed zonder tastbaar resultaat. In dat verband verwijst hij onder meer naar Schaarbeekvorming, NEO op de Heizelvlakte en de grote uitdagingen rond de Audi-site in Vorst. Volgens hem moet de werking van de Brusselse overheid – of beter gezegd: de verschillende overheden – fundamenteel worden herbekeken. Uit de toelichting blijkt immers duidelijk hoe sterk versnipperd het landschap van publieke instellingen is dat bij dit project betrokken is.

Vervolgens richt hij zich tot de verdere timing van het project. Hij vraagt wat de inschatting is van de MSI, rekening houdend met de huidige stand van zaken van het project én met het feit dat er momenteel geen regering is. Hij wijst erop dat Brussel inmiddels al ongeveer 600 dagen zonder regering zit en dat de indruk ontstaat dat sommige partijen zich daarbij hebben neergelegd en zelfs geen inspanning meer leveren om een nieuwe regering te vormen. Dat heeft volgens hem onmiskenbaar gevolgen voor de besluitvorming.

Hij stelt vast dat een regering in lopende zaken op een fundamenteel ondemocratische manier soms beslist om bepaalde projecten voort te zetten wanneer zij dat opportuun acht, zonder daar verantwoording over af te leggen, terwijl andere projecten geblokkeerd blijven. Hij vraagt zich dan ook af in welke categorie dit project zich bevindt. In zijn ogen zou het ontbreken van een regering *de facto* een moratorium op beslissingen moeten betekenen, maar in Brussel lijkt dit volgens hem vaak “à la tête du client” te gebeuren.

Hij vraagt daarom naar het aanvoelen van de betrokken actoren: wordt dit project beschouwd als te moeilijk of te complex, of is er net nood aan om het opnieuw op de regeringstafel te leggen en de nodige beslissingen te nemen?

Een ander element dat hij interessant vond in de toelichting, is dat de aanpak en de plannen in de loop der tijd een vrij sterke verdichting hebben doorgemaakt. Waar in de eerste plannen grote delen van het terrein volledig bebouwd of geëxploiteerd zouden worden, ziet men vandaag een duidelijke verschuiving naar een compacter gebruik van de ruimte. Hij vraagt om dit nader toe te lichten, met name wat dit betekent op het vlak van hoogbouw: welke bouwhoogtes worden in de laatste versie van de plannen bereikt en hoe verhouden die zich tot de omliggende bebouwing?

Hij geeft aan dat hij deze benadering op zich positief beoordeelt, niet alleen voor deze site maar ook voor andere locaties. Volgens hem moet men bepaalde delen vrijwaren – zoals natuur, parken en publieke voorzieningen – en waar mogelijk meer in de hoogte bouwen. Hij vraagt of deze aanpak ook wordt toegepast in andere publieke projecten, en of er sprake is van een bredere beleidslijn, dan wel of deze casus eerder uitzonderlijk is.

Il fait également remarquer que la discussion d'aujourd'hui a surtout porté sur Josaphat, alors que l'ordonnance concerne également d'autres terrains. Il demande aux deux orateurs s'ils disposent d'informations relatives à l'impact de l'ordonnance sur ces autres sites: quel est l'état d'avancement des plans, et y a-t-il d'autres comités actifs, exerçant un rôle sociétal similaire à celui du comité autour de Josaphat?

Enfin, il s'adresse spécifiquement à M. De Boeck. Il constate que, dans la dernière version des plans, l'accès à plus de quatre hectares serait interdit au public. Il demande s'il existe une estimation de l'impact de cette mesure sur la biodiversité et son renforcement, dans l'hypothèse où la dernière version des plans est effectivement réalisée.

Il conclut en observant que l'ensemble de cette approche soulève des questions fondamentales, qui devraient également être examinées en profondeur par le Parlement. Il remercie d'ores et déjà les orateurs pour leurs réponses.

M. Alain Deneef tient tout d'abord à remercier MM. Delforge et De Boeck pour leur présence ainsi que pour les explications complémentaires apportées dans un dossier pour lequel de nombreuses parties ont déjà été entendues. Ces éclaircissements supplémentaires sont, selon lui, particulièrement utiles à la réflexion en cours.

Il rappelle que l'avenir des friches urbaines est devenu un enjeu central de l'aménagement du territoire en Région bruxelloise et que la friche de Josaphat, parmi d'autres, en est aujourd'hui un symbole fort. Ce qui rend le débat particulièrement sensible, souligne-t-il, c'est que les positions en présence sont fondamentalement opposées tout en reposant chacune sur des logiques légitimes. C'est précisément la noblesse de l'action politique que de devoir trancher entre des logiques qui sont toutes deux estimables et défendables.

La défense de la biodiversité constitue d'abord une urgence environnementale. Il rappelle que l'on évoque aujourd'hui une «sixième extinction de masse», dont les causes seraient, cette fois, largement liées à l'activité humaine et à la destruction des habitats naturels. La friche de Josaphat abrite effectivement une biodiversité rare en milieu urbain, avec plus de 1.500 espèces recensées, dont certaines sont protégées au niveau régional ou européen.

À cela s'ajoute l'entrée en vigueur du règlement européen «Restore Nature», dont il n'est pas possible de faire abstraction. Ce règlement impose notamment, à partir de 2030, l'absence de toute perte nette d'espaces verts ou de canopées arborées, en prenant l'année 2024 comme année de référence.

Parallèlement, il rappelle que la question du logement reste

Daarnaast merkt hij op dat de bespreking vandaag vooral over Josaphat ging, terwijl de ordonnantie ook betrekking heeft op andere terreinen. Hij vraagt beide sprekers of zij zicht hebben op de impact van de ordonnantie op die andere sites: hoe ver staan de plannen daar, en zijn er ook andere comités actief die een gelijkaardige maatschappelijke rol opnemen als het comité rond Josaphat?

Tot slot richt hij zich specifiek tot de heer De Boeck. Hij stelt vast dat in de laatste versie van de plannen meer dan vier hectare ontoegankelijk zou worden voor het publiek. Hij vraagt of er een inschatting bestaat van de impact daarvan op de biodiversiteit en hoe die zich zou ontwikkelen indien de laatste versie van de plannen effectief wordt gerealiseerd.

Hij sluit af met de vaststelling dat deze hele aanpak fundamentele vragen oproept waar ook het parlement zich grondig over moet buigen. Hij dankt de sprekers alvast voor hun antwoorden.

De heer Alain Deneef wil om te beginnen de heren Delforge en De Boeck bedanken voor hun aanwezigheid en de bijkomende uitleg die ze gaven over een dossier waarover al heel veel betrokkenen zijn gehoord. De bijkomende verduidelijkingen zijn volgens hem bijzonder nuttig in de lopende discussie.

Hij herinnert eraan dat de toekomst van de braakliggende terreinen in de stad centraal staat in de inrichting van het grondgebied in het Brussels Gewest en dat onder meer het Josaphatterrein daar vandaag een belangrijk symbool van is. Dat de huidige standpunten tegengesteld zijn aan elkaar terwijl ze allemaal op legitieme argumenten berusten, maakt het debat bijzonder gevoelig, zo benadrukt hij. Een keuze moeten maken tussen argumenten die beide respectabel en verdedigbaar zijn, is net het mooie van de politiek.

Om te beginnen vormt het verdedigen van de biodiversiteit een dringende ecologische noodzaak. Hij herinnert eraan dat er vandaag sprake is van een zesde massale uitstervingsgolf, die grotendeels veroorzaakt wordt door menselijke activiteiten en de vernietiging van natuurlijke habitats. Het Josaphatterrein kent immers een voor een stedelijke omgeving zeldzame biodiversiteit en telt meer dan 1.500 geïnventariseerde soorten, waarvan sommige door het gewest of Europa beschermd zijn.

Daarnaast mag de Europese verordening 'Restore Nature' niet genegeerd worden. Daarin is bepaald dat vanaf 2030 geen groene ruimten of beboste gebieden meer mogen verdwijnen in vergelijking met het referentiejaar 2024.

Hij wijst erop dat huisvesting tegelijkertijd een bijzonder

particulièrement prégnante à Bruxelles, en particulier celle du logement abordable, qui constitue une priorité sociale pour son groupe. Le projet de Josaphat prévoit que 55 % des logements construits soient abordables, dont une part significative de logements sociaux, ce qui constitue un objectif et un impératif à garder à l'esprit.

Il souligne également que l'abandon du projet à un stade aussi avancé entraînerait des conséquences budgétaires significatives. Il estime, à titre indicatif, que l'indemnisation due aux développeurs pourrait avoisiner les 20 millions d'euros. Ce montant pourrait être discuté à la hausse ou à la baisse, mais il lui paraît peu probable qu'il soit inférieur à cet ordre de grandeur. À cela s'ajouteraient une perte de recettes fiscales pour Schaerbeek et une moins-value pour la SAU, et donc pour la Région bruxelloise, même si ces éléments relèvent d'une autre nature comptable.

Dans ce contexte, M. Alain Deneef adresse plusieurs questions.

À M. Delforge, il rappelle que celui-ci a évoqué, lors de sa présentation, l'évolution du projet entre le précédent plan, qui prévoyait environ un hectare d'espace vert, et la version actuelle, qui en comprend plus de six. Il lui demande quelles sont les autres modifications notables intégrées dans la dernière version par rapport aux versions antérieures, notamment en matière de climat et de biodiversité, et s'il peut en détailler les principaux éléments.

Il s'interroge également sur l'absence, à sa connaissance, d'un projet de réseau de chauffage urbain, qui aurait pourtant constitué une avancée importante, ainsi que sur le nombre relativement limité d'équipements d'intérêt collectif prévus au regard du volume de logements envisagé pour ce qui correspond à un véritable nouveau quartier.

Concernant la gestion des inondations et la perméabilisation des sols, il demande si les choix opérés reposent sur des études scientifiques ou des modélisations techniques spécifiques. Il invite également M. Delforge à préciser les objectifs, le dimensionnement et les effets attendus des mares dont la création a été mentionnée.

Enfin, au-delà des conséquences financières d'un abandon du projet déjà évoquées, il souhaite une estimation plus globale du coût global pour la Région, en distinguant clairement les sorties de trésorerie liées à d'éventuelles indemnités des moins-values comptables figurant au bilan, lesquelles n'impliquent pas nécessairement de flux financiers supplémentaires.

À M. De Boeck, il adresse ensuite plusieurs questions. Il rappelle que le projet prévoit la sanctuarisation de 2,5 hectares de forêt et l'affectation d'environ 65 % de la superficie du site à des fonctions vertes, pour un total d'environ 4 hectares de constructions. Il souligne qu'il s'agit d'une proportion importante en faveur des espaces verts.

prangende kwestie blijft in Brussel, in het bijzonder wat betaalbare woningen betreft. Voor zijn fractie is dat een sociale prioriteit. Het Josaphatproject moet 55% betaalbare woningen opleveren, waarvan een aanzienlijk deel sociale woningen. Die doelstelling mag niet uit het oog worden verloren.

Daarnaast benadrukt hij dat het project in een vergevorderd stadium schrappen aanzienlijke budgettaire gevolgen zou hebben. Zo zou de geraamde schadevergoeding aan de ontwikkelaars 20 miljoen euro kunnen bedragen. Over een hogere of lagere vergoeding kan onderhandeld worden, maar het lijkt hem weinig waarschijnlijk dat het bedrag veel lager uitvalt. Daar zouden nog een verlies aan belastinginkomsten bijkomen voor Schaerbeek en een waardevermindering voor de MSI en dus voor het Brussels Gewest, ook al vallen die elementen onder een andere boekhouding.

De heer Alain Deneef heeft dan ook verscheidene vragen.

Hij herinnert de heer Delforge eraan dat die tijdens zijn uiteenzetting de evolutie schetste tussen het voorgaande richtplan van aanleg, waarin ongeveer een hectare groene ruimte was opgenomen, en het huidige, waarin het om meer dan 6 hectare gaat. Hij vraagt hem welke andere grote aanpassingen aan de huidige versie zijn doorgevoerd ten opzichte van de voorgaande versies, in het bijzonder in verband met klimaat en biodiversiteit, en of hij daar de belangrijkste elementen van kan toelichten.

Hij heeft ook vragen over het feit dat er voor zover hij weet geen plannen zijn voor een stedelijk warmtenet, dat toch een belangrijke vooruitgang zou vormen. Het relatief beperkte aantal gemeenschapsvoorzieningen in verhouding tot het aantal woningen roept dan weer vragen op over de mate waarin het werkelijk om een nieuwe wijk gaat.

Voorts vraagt hij of de keuzes voor het beheer van overstromingen en de doorlaatbaarheid van de bodem op wetenschappelijke studies of specifieke technische modellen berusten. Hij verzoekt de heer Delforge om de doelstellingen, de afmetingen en de verwachte effecten van de aan te leggen poelen toe te lichten.

Ten slotte wil hij, los van de reeds aangehaalde financiële gevolgen van een schrapping van het project, een raming krijgen van de algemene kostprijs voor het gewest, met daarin een duidelijk onderscheid tussen de kasuitgaven voor eventuele vergoedingen voor de boekhoudkundige minwaarden in de balans, die niet noodzakelijk tot bijkomende financiële stromen leiden.

Vervolgens stelt hij verscheidene vragen aan de heer De Boeck. Hij herinnert eraan dat het project de bescherming omvat van 2,5 hectare bos en dat ongeveer 65% van het terrein voor groene functies bestemd is, naast een totaal van ongeveer 4 hectare aan bebouwing. Hij benadrukt dat daarmee een aanzienlijk deel naar groene ruimten gaat.

Il lui demande s'il estime qu'une cohabitation entre habitat humain et préservation de la biodiversité est totalement exclue dans ces conditions. Il l'interroge notamment sur l'hypothèse d'un espace vert aménagé, encadré et entretenu, comprenant également des zones totalement sanctuarisées et inaccessibles au public, et sur la capacité d'un tel dispositif à maintenir — voire à terme à renforcer — une biodiversité riche, même si celle-ci devait être différente de la situation actuelle.

À l'inverse, il lui demande s'il considère que toute intervention humaine entraînerait nécessairement une dégradation définitive et irréversible de la biodiversité. Il l'interroge sur le caractère éventuellement utopique de l'idée d'une conciliation entre usages humains et préservation de la nature dans le cas de la friche de Josaphat, et sur les raisons concrètes et les mécanismes écologiques qui justifieraient une telle position.

Enfin, il rappelle que le collectif a régulièrement évoqué des alternatives situées sur d'autres terrains urbanisables de la Région ou sur du bâti vacant. Il invite M. De Boeck à développer ces alternatives, à préciser si elles ont fait l'objet d'analyses chiffrées et comparatives par rapport au projet de Josaphat, et à en tirer, le cas échéant, des enseignements.

M. John Pitseys commence par remercier MM. De Boeck et Delforge pour leur présence et souligne que ces auditions sont utiles pour clarifier un certain nombre de points de discussion. Il indique qu'il pose plusieurs questions et souhaite d'abord revenir sur quelques points de cadre général, afin de préciser sur quoi son groupe peut ou non s'entendre.

Il interroge d'abord sur le rôle de l'ordonnance, en se demandant si celle-ci condamne le projet ou, au contraire, empêche paradoxalement sa sanctuarisation. Selon lui, il s'agit d'un malentendu fréquent: l'ordonnance n'a pas pour objectif de régler le statut de la friche de Josaphat. Elle impose un moratoire, qui, selon lui, doit rester limité dans le temps, jusqu'à ce que le statut du site soit clarifié, par exemple via la révision du PRAS.

Ensuite, il aborde la qualité du projet présenté. Il reconnaît que le projet est qualitatif, mais estime que la question principale ne se limite plus à savoir si l'on construit sur telle ou telle partie du site. Pour lui, ces espaces ouverts constituent un patrimoine en soi, et la réflexion porte sur la distinction entre sites perméables — qu'il faut protéger — et sites imperméabilisés éventuellement constructibles. Il souligne que la friche de Josaphat est un site perméable.

M. Pitseys évoque ensuite la crédibilité de la Région. Selon lui, celle-ci se fragilise lorsque les pouvoirs publics attribuent un marché public, comme le projet Josaphat, sans considération suffisante pour les coûts et risques associés.

Hij vraagt of een combinatie van woningen en het behoud van biodiversiteit op die manier onmogelijk is. Hij vraagt in het bijzonder of een ingerichte, omkaderde en onderhouden groene ruimte die volledig beschermde en voor het publiek ontoegankelijke zones omvat een rijke biodiversiteit kan blijven bieden, al verschilt die mogelijk van de bestaande.

Hij vraagt of anderzijds elk menselijk ingrijpen onvermijdelijk tot een definitieve en onomkeerbare aantasting van de biodiversiteit leidt. Hij vraagt of het geen utopie is om menselijke activiteiten en behoud van de natuur op het Josaphatterrein te verenigen en welke argumenten en ecologische mechanismen dat standpunt ondersteunen.

Ten slotte wijst hij erop dat het collectief regelmatig wees op alternatieven als andere bebouwbare gronden van het gewest of leegstaande gebouwen. Hij verzoekt de heer De Boeck om die alternatieven voor te stellen, toe te lichten of er becijferd en vergelijkend onderzoek met het Josaphatterrein naar is gedaan en om daar desgevallend lessen uit te trekken.

De heer John Pitseys dankt de heren De Boeck en Delforge voor hun aanwezigheid en benadrukt dat de hoorzittingen nuttig zijn om een aantal discussiepunten te verduidelijken. Hij heeft meerdere vragen, maar wil eerst terugkomen op enkele algemene punten om duidelijk te maken waarmee zijn fractie het al dan niet eens is.

Hij stelt zich om te beginnen vragen over de rol van de ordonnantie en vraagt zich af of die het project verhindert of paradoxaal genoeg net belet dat het terrein wordt beschermd. Volgens hem is het een veelvoorkomend misverstand dat de ordonnantie bedoeld zou zijn om het statuut van het Josaphatterrein te regelen. Er is een verplicht moratorium in opgenomen, dat naar zijn mening beperkt in de tijd moet blijven, tot het statuut van het terrein duidelijk is, bijvoorbeeld door een herziening van het GBP.

Vervolgens heeft hij het over de kwaliteit van het voorgestelde project. Hij erkent dat het project van goede kwaliteit is, maar meent dat de belangrijkste vraag niet langer beperkt kan blijven tot welk deel van het terrein zal worden bebouwd. Voor hem vormen de open ruimten een specifiek patrimonium en moet er worden nagegaan welke de onverharde sites zijn, die moeten worden beschermd, en welke de verharde, waarop eventuele bebouwing mogelijk is. Hij benadrukt dat het Josaphatterrein een onverhard terrein is.

De heer Pitseys gaat vervolgens dieper in op de geloofwaardigheid van het gewest. Die komt volgens hem in het gedrang wanneer de overheid een opdracht gunt, zoals voor het Josaphatproject, zonder voldoende rekening te houden

Il rappelle que la SAU a attribué le marché sans couverture par le PAD, car ce dernier n'est pas approuvé et qu'il n'existe pas de consensus politique. Il qualifie cette situation de décision prise «au coup parti», ce qui, à son avis, n'est pas optimal pour la crédibilité de la Région.

Il pose ensuite plusieurs questions concernant l'évaluation des moins-values et des indemnités. Selon lui, les conventions avec les promoteurs incluent normalement des clauses suspensives liées à l'obtention des permis. Pour le projet Josaphat, il indique que si le permis n'est pas délivré dans un délai de 48 mois, le pouvoir adjudicateur peut résilier unilatéralement la convention et indemniser forfaitairement le développeur, à hauteur d'environ 500.000 euros. Il s'interroge sur l'origine des montants de 10 ou 20 millions parfois évoqués et demande des précisions sur l'inclusion des fonds Beliris dans les pertes qui peuvent être investis ailleurs, ainsi que sur l'évaluation de la moins-value de 30 millions d'euros.

M. Pitseys soulève ensuite la question de la réalisabilité du projet. Il estime que le projet n'est pas inéluctable et que plusieurs facteurs externes peuvent compliquer sa mise en œuvre. Premièrement, l'évolution des prix de construction depuis 2020, de plus de 30 %, peut rendre difficile le respect des budgets et des délais. Deuxièmement, les ressources limitées de la SLRB et la disponibilité d'alternatives pour la construction de logements publics peuvent remettre en cause l'opportunité de réaliser ce projet sur le site de Josaphat. Il demande si des scénarios alternatifs sont envisagés et s'il existe un engagement concret de la SLRB.

Troisièmement, il évoque les facteurs juridiques. Il rappelle que l'absence de couverture juridique du PAD implique plusieurs dérogations pour l'octroi du permis et que celles-ci peuvent faire l'objet de recours. Il souligne que le jugement du tribunal de Bruxelles peut retarder le projet de plusieurs années et que le moratoire risque de freiner sa mise en œuvre, sans pour autant hypothéquer définitivement sa réalisation.

Enfin, M. Pitseys interroge sur la gestion des différentes phases du projet. Il rappelle que la première phase est principalement dédiée au logement et qu'il existe un risque que le secteur privé prenne le relais dans les phases suivantes, au détriment du logement public et des équipements collectifs. Il demande s'il existe une étude d'impact sur l'évolution des coûts et des garanties sur la bonne réalisation des autres phases, comprenant écoles et équipements.

met de bijhorende kosten en risico's. Hij benadrukt dat de MSI de opdracht heeft gegund zonder dat die geruggesteund is door het RPA, want dat is niet goedgekeurd. Daarnaast wijst hij op een gebrek aan politieke eensgezindheid. De beslissing is genomen en kan niet meer worden teruggedraaid. Dat komt de geloofwaardigheid van het gewest niet ten goede.

Vervolgens stelt hij een aantal vragen over de raming van de minwaarden en de schadevergoedingen. Overeenkomsten met projectontwikkelaars bevatten normaal gezien opschortende voorwaarden die gekoppeld zijn aan het verkrijgen van de nodige vergunningen. Indien de vergunning voor het Josaphatproject niet binnen 48 maanden wordt uitgereikt, kan de aanbestedende overheid de overeenkomst eenzijdig beëindigen en de ontwikkelaar een forfaitaire schadevergoeding van ongeveer 500.000 euro betalen. Hij vraagt waar de soms genoemde bedragen van 10 of 20 miljoen euro vandaan komen. Hij wil ook graag weten waarom de middelen van Beliris, die elders kunnen worden geïnvesteerd, verrekend zijn in de verliezen. Daarnaast vraagt hij verduidelijking over de minwaarde die geraamd wordt op 30 miljoen euro.

Vervolgens gaat de heer Pitseys in op de haalbaarheid van het project. Hij is van oordeel dat het project er niet per se zal komen en dat verschillende externe factoren de uitvoering ervan kunnen bemoeilijken. Ten eerste zijn de bouwrijzen sinds 2020 met meer dan 30% gestegen. Dat kan het moeilijk maken om zich te houden aan het afgesproken budget en aan de afgesproken termijnen. Ten tweede doen de beperkte middelen van de BGHM en het feit dat er alternatieven bestaan voor de bouw van openbare woningen de vraag rijzen of het wel wenselijk is om dit project uit te voeren op het Josaphatterrein. Hij vraagt of alternatieve scenario's worden bekeken en of er een concrete verbintenis is van de BGHM.

Ten derde haalt hij enkele juridische elementen aan. Doordat het project juridisch niet geruggesteund is door het RPA, is er sprake van meerdere afwijkingen in de vergunningsprocedure. Dat zou aanleiding kunnen geven tot beroepen. Hij wijst erop dat de uitspraak van de Brusselse rechtbank het project met enkele jaren kan vertragen en dat het moratorium een rem kan zetten op de uitvoering ervan, zonder de verwezenlijking ervan echter voorgoed in het gedrang te brengen.

De heer Pitseys rondt zijn betoog af met enkele vragen over het beheer van de verschillende projectfasen. Hij herinnert eraan dat de eerste fase voornamelijk gewijd is aan het gedeelte huisvesting. Er is een kans dat de privésector het in de volgende fasen zal overnemen, wat weleens ten koste zou kunnen gaan van de geplande openbare woningen en gemeenschapsvoorzieningen. Hij wil weten of er een impactstudie is uitgevoerd over de evolutie van de kosten en of er voldoende waarborgen zijn dat ook de volgende fasen, met scholen en voorzieningen, effectief zullen worden verwezenlijkt.

M. Pascal Smet indique qu'il n'a pas de questions pour M. Delforge, car il suppose que ce dernier maîtrise bien le sujet. Ses questions s'adressent principalement à M. De Boeck.

Il demande tout d'abord si M. De Boeck reconnaît que l'analyse d'une ville doit porter sur l'ensemble du périmètre urbain. Selon lui, la Région de Bruxelles-Capitale est relativement petite par rapport à d'autres villes européennes, et ne constitue en réalité qu'une partie d'un tissu urbain plus large, dont la province du Brabant sert de cadre de référence historique. Il demande si l'on peut admettre que, si l'on trace un cercle de 20 kilomètres autour de la Grand-Place de Bruxelles, on cartographie la véritable zone urbaine de Bruxelles, indépendamment des frontières institutionnelles ou juridiques. Il reste encore beaucoup d'espaces verts dans cette zone. Bruxelles est relativement verte, en comparaison avec d'autres villes européennes comme Milan ou Barcelone, voire des métropoles comme New York ou Shanghai. Il renvoie à cet égard aux déclarations antérieures de Mme Evelyne Huytebroeck, qui souligne depuis des années que Bruxelles est l'une des capitales les plus vertes d'Europe. Selon M. Pascal Smet, cela montre que le périmètre est essentiel pour évaluer le tissu urbain et les espaces verts.

La deuxième question porte sur la densification. Il demande si M. De Boeck reconnaît que les urbanistes, les acteurs du développement urbain et les architectes paysagistes considèrent généralement la densification comme la solution pour lutter contre l'étalement urbain et limiter la destruction de la nature. Selon M. Smet, éviter toute construction supplémentaire sur l'ensemble des terrains disponibles à Bruxelles pourrait paradoxalement contribuer à l'étalement urbain, en augmentant la pression sur le Brabant flamand et le Brabant wallon environnants. Il plaide à nouveau pour une approche qui prend en considération l'ensemble du périmètre urbain.

Il évoque ensuite la répartition spécifique du projet Josaphat: un tiers de réserve naturelle non accessible au public, un tiers de parc et un tiers affecté au bâti. Il souhaite savoir dans quelle mesure la biodiversité est préservée ou même renforcée dans ce projet pilote, et sur quelle base M. De Boeck fonde cette estimation.

M. Smet pose également une question sur la pollution du site Josaphat. Si le site est durablement ouvert au public, un assainissement des sols est nécessaire selon lui, ce qui pourrait nuire temporairement à la biodiversité. Il demande comment cela est envisagé en pratique.

Il pose également une question plus large sur la biodiversité à Bruxelles. Il fait remarquer que lorsqu'un terrain est remblayé et assaini, une grande partie de la biodiversité réapparaît relativement rapidement. Selon lui, cela suggère que le débat sur la biodiversité est parfois mené de manière théorique, et qu'un potentiel de vie subsiste encore dans la

De heer Pascal Smet geeft aan dat hij geen vragen heeft voor de heer Delforge, omdat hij ervan uitgaat dat deze goed op de hoogte is van het onderwerp. Zijn vragen zijn voornamelijk gericht aan de heer De Boeck.

Hij vraagt allereerst of de heer De Boeck het ermee eens is dat bij de analyse van een stad de volledige stedelijke perimeter moet worden bekeken. Volgens hem is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in vergelijking met andere Europese steden, relatief klein en vormt het eigenlijk slechts een deel van het bredere stedelijke weefsel, waarvan de provincie Brabant het historische referentiekader vormt. Hij vraagt of men het ermee eens kan zijn dat, indien men een cirkel van 20 kilometer rondom de Grote Markt in Brussel trekt, men het echte stedelijke gebied van Brussel in kaart brengt, ongeacht de institutionele of juridische grenzen. Binnen deze zone is volgens hem nog veel groen aanwezig, en vergeleken met andere Europese steden zoals Milaan of Barcelona, of zelfs wereldsteden zoals New York of Shanghai, is Brussel relatief groen. Hij verwijst daarbij naar eerdere uitspraken van mevrouw Evelyne Huytebroeck, die jarenlang benadrukt dat Brussel een van de groenste hoofdsteden van Europa is. Volgens de heer Pascal Smet illustreert dit dat de perimeter essentieel is om het stedelijke weefsel en de groene ruimten te beoordelen.

Zijn tweede vraag betreft verdichting. Hij vraagt of de heer De Boeck het ermee eens is dat stedenbouwkundigen, stadsontwikkelaars en landschapsarchitecten doorgaans stellen dat verdichting de oplossing is om "urban sprawl" tegen te gaan en natuurvernietiging te beperken. Volgens de heer Smet zou het vermijden van verdere bebouwing van alle beschikbare terreinen in Brussel paradoxaal genoeg kunnen bijdragen aan "urban sprawl", doordat de druk op het omliggende Vlaams- en Waals-Brabant toeneemt. Hij pleit opnieuw voor een benadering die de volledige stedelijke perimeter in ogenschouw neemt.

Vervolgens vraagt hij naar de specifieke verdeling van het Josaphatproject: een derde natuurgebied niet toegankelijk voor mensen, een derde park en een derde bebouwing. Hij wil weten in welke mate biodiversiteit behouden blijft of zelfs versterkt wordt in dit modelproject en op welke basis de heer De Boeck deze inschatting maakt.

De heer Smet vraagt ook naar de vervuiling van de site van Josaphat. Indien de site duurzaam voor het publiek wordt opengesteld, is volgens hem een sanering noodzakelijk, wat tijdelijk de biodiversiteit kan aantasten. Hij vraagt hoe dit in de praktijk wordt aangepakt.

Daarnaast stelt hij een bredere vraag over biodiversiteit in Brussel. Hij merkt op dat wanneer een terrein wordt opgehoogd en opgekuist, er relatief snel opnieuw veel biodiversiteit ontstaat. Dit suggereert volgens hem dat het debat over biodiversiteit soms theoretisch wordt gevoerd en dat er nog veel potentieel leven aanwezig is in de stad.

ville.

M. Smet reconnaît l'importance de la perméabilité des sols et de la protection de la biodiversité, mais il demande si l'on peut admettre que la dernière version du projet Josaphat constitue un modèle exemplaire conciliant nature, parc et logements de manière optimale. Selon lui, ce projet peut potentiellement se distinguer à l'international s'il est réalisé.

Enfin, M. Smet pose une question sur la hauteur des immeubles. Il observe que de nombreux opposants à la construction sur des terrains non bâtis s'opposent également aux hauts immeubles, alors qu'une combinaison de densification et de hauteur peut être essentielle, selon lui. Il demande si M. De Boeck est pour ou contre les hauts immeubles dans le cadre d'un développement urbain intégré.

Mme Cécile Jodogne remercie d'abord les deux orateurs pour leur intervention de l'après-midi, qui permet de rappeler le contexte du dossier. Elle précise que, lorsque le terrain a été acquis en 2006, la Région bruxelloise demande rapidement aux communes d'Evere et de Schaerbeek de lancer un PPAS, ce qui est fait. En 2008, lors du projet du troisième pôle européen, la Région décide d'interrompre le processus, reprenant la main sur le dossier. Mme Jodogne se dit heureuse que le PPAS initial n'ait pas pu être réalisé, car il était beaucoup plus dense et ne répondrait plus aujourd'hui aux enjeux essentiels.

Elle souligne que concilier ville et nature constitue un enjeu central. Selon elle, le terme «développement» est aujourd'hui trop associé à une image négative de bétonisation. Elle préfère parler de gestion territoriale, d'équilibre et de résilience, visant à combiner toutes les fonctions nécessaires à une ville. La ville concentre le plus grand nombre de fonctions et répond au plus grand nombre de personnes, ce qui permet également de limiter l'étalement urbain, problématique en Belgique, notamment en Flandre et en Wallonie. Bruxelles et d'autres grandes villes comme Liège, Charleroi, Gand ou Anvers doivent répondre à cet enjeu de densité, tout en maintenant l'équilibre des fonctions, des territoires et des quartiers.

Mme Jodogne insiste sur l'importance de la mixité. La notion de «ville à 10 minutes» implique une mixité quartier par quartier, incluant les espaces verts. Or, selon elle, le plus grand déficit d'espaces verts se situe dans le centre de Bruxelles, où la densité dépasse parfois 20.000 habitants au km². Elle considère que la dédensification du centre, la végétalisation et la création d'espaces publics sont des enjeux essentiels.

De heer Smet erkent het belang van de doorlaatbaarheid van gronden en de bescherming van biodiversiteit, maar hij vraagt of men het ermee eens is dat de laatste versie van het Josaphatproject een voorbeeldmodel vormt waarin natuur, park en wonen optimaal met elkaar worden verzoend. Volgens hem zou dit project, indien gerealiseerd, internationaal als waardevol worden beschouwd.

Tot slot stelt de heer Smet een vraag over hoogbouw. Hij merkt op dat veel tegenstanders van bebouwing op onbebouwde gronden ook tegen hoogbouw zijn, terwijl een combinatie van verdichting en hoogbouw volgens hem essentieel kan zijn. Hij vraagt of de heer De Boeck voor of tegen hoogbouw is in het kader van een geïntegreerde stedelijke ontwikkeling.

Mevrouw Cécile Jodogne bedankt eerst en vooral de twee sprekers voor hun uiteenzettingen van deze namiddag, waarmee ze de context van het dossier hebben geschetst. Toen de grond in 2006 werd aangekocht, vroeg het Brussels Gewest al snel aan de gemeenten Evere en Schaerbeek om te starten met de opmaak van een BBP, wat ook gebeurd is. In 2008, toen er nog sprake was van de derde Europese hub, besliste het gewest om het proces stop te zetten en het dossier naar zich toe te trekken. Mevrouw Jodogne zegt tevreden te zijn dat het oorspronkelijke BBP niet kon worden uitgevoerd, omdat het voorzag in een veel dichtere bebouwingsdichtheid en het vandaag niet meer zou beantwoorden aan de belangrijkste uitdagingen.

Zij benadrukt dat het van cruciaal belang is om de stad en de natuur met elkaar te verzoenen. Volgens haar wordt rond "ontwikkeling" tegenwoordig te vaak een negatief beeld opgehangen van betonnering. Zij heeft het liever over territoriaal beheer, evenwicht en veerkracht, met als doel alle functies die een stad nodig heeft, samen te brengen. De stad concentreert de meeste functies en voldoet aan de behoeften van zoveel mogelijk mensen, wat tegelijk helpt om de stadsuitbreiding in te perken (een hardnekkig probleem in België, zowel in Vlaanderen als in Wallonië). Brussel en andere grote steden zoals Luik, Charleroi, Gent en Antwerpen moeten een antwoord bieden op de uitdagingen omtrent dichtheid, maar tegelijk de verschillende functies, gebieden en wijken met elkaar in evenwicht houden.

Mevrouw Jodogne onderstreept hoe belangrijk een functionele mix is. Het begrip "10-minuten-stad" veronderstelt dat die mix in elke wijk aanwezig is, inclusief groene ruimten. Zij wijst er echter op dat het tekort aan groene ruimte het nijpendst is in het centrum van Brussel, waar de bevolkingsdichtheid soms meer dan 20.000 inwoners per km² bedraagt. Volgens haar bestaat de grootste uitdaging erin het centrum te ontlichten, te vergroenen en openbare ruimten aan te leggen.

Elle insiste également sur la nécessité d'une approche globale, intégrant les enjeux financiers, la crédibilité et la sécurité juridique, qui doivent être traités à l'échelle régionale. Elle rappelle que l'impossibilité d'offrir du logement de qualité dans un environnement de qualité pousse une partie de la classe moyenne vers la périphérie, ce qui déséquilibre Bruxelles.

Mme Jodogne précise que l'on ne peut appliquer un moratoire de manière générale sans une analyse au cas par cas, comme cela a été fait pour le site Josaphat. Elle estime que cette méthode doit également s'appliquer aux autres friches, afin de mettre en balance les atouts et contraintes d'une densification ou du maintien d'une friche à l'état naturel. Elle regrette que le débat se concentre exclusivement sur Josaphat, car d'autres friches posent des questions légitimes. Selon elle, toutes les friches ne nécessitent pas d'être protégées intégralement; certaines pourraient accueillir des constructions en périphérie ou le long des voies.

Elle souligne que le projet Josaphat a été fortement réduit par rapport à sa version initiale et que la préservation de la biodiversité et les enjeux climatiques restent essentiels. Mme Jodogne estime que M. Delforge a fourni une présentation très complète et que, de même, l'expérience de M. De Boeck apporte des éléments intéressants. Elle demande si, pour les autres friches, un travail systématique sur la biodiversité comparable à celui mené à Josaphat est réalisé.

Enfin, elle évoque le jugement récent fixant une limite jusqu'à fin 2026 et demande confirmation sur ce point. Elle rappelle l'importance de l'analyse d'autres sites, même ceux qui ne font pas partie des neuf friches officielles, et cite des exemples: PAD Défense, Schaerbeek-Formation en bordure du Moeraske, et le Quadrilatère, qui pourrait être préservé pour la biodiversité. Les orateurs peuvent-ils évoquer le travail fait sur les autres sites?

Mme Jodogne conclut en réaffirmant l'importance d'une approche globale et différenciée, intégrant densité urbaine, espaces verts, biodiversité et mixité, afin de concilier le développement de la ville avec la qualité de vie et les enjeux environnementaux.

M. Gilles Delforge, directeur de la Société d'aménagement urbain (SAU), propose de répondre dans l'ordre des questions.

La première question de M. Van Goidsenhoven porte sur les raisons pour lesquelles il a attribué ce dossier dans un contexte politique évolutif. M. Gilles Delforge indique que chacun doit faire son travail. De son point de vue, en tant

Zij benadrukt ook de noodzaak van een alomvattende aanpak, met aandacht voor de financiële uitdagingen, de geloofwaardigheid en de rechtszekerheid. Al die uitdagingen moeten op gewestelijk niveau worden aangepakt. We mogen niet uit het oog verliezen dat het gebrek aan kwaliteitsvolle woningen in een kwaliteitsvolle omgeving een deel van de middenklasse naar de Brusselse rand drijft, wat het evenwicht in Brussel verstoort.

Mevrouw Jodogne legt uit dat geen algemeen moratorium mag worden ingevoerd zonder elk geval apart te onderzoeken, zoals dat voor het Josaphatterrein is gedaan. Volgens haar moet op die manier ook te werk worden gegaan voor de andere braakliggende gronden, zodat telkens een evenwichtige afweging kan worden gemaakt van de Voors en tegens van verdichting of het behoud van het braakland in zijn natuurlijke staat. Zij betreurt dat alle aandacht naar Josaphat gaat, terwijl er ook terechte vragen rijzen over andere braakliggende gronden. Volgens haar moeten niet alle braakliggende gronden volledig gevrijwaard blijven en zouden sommige delen ervan die zich bevinden aan de rand van het perceel of aan een weg, bebouwd kunnen worden.

Zij benadrukt dat het project voor het Josaphatterrein aanzienlijk is afgeslankt in vergelijking met het oorspronkelijke plan. Het behoud van de biodiversiteit en de klimaatuitdagingen blijven essentiële aandachtspunten. Mevrouw Jodogne vond de uiteenzetting van de heer Delforge zeer volledig. Ook de heer De Boeck heeft met zijn ervaring een aantal interessante inzichten aangereikt. Zij vraagt of voor de andere braakliggende gronden even stelselmatig aandacht is geschonken aan de biodiversiteit als voor Josaphat.

Tot slot verwijst zij naar het recente vonnis dat een tijdslimiet tot eind 2026 oplegt. Zij vraagt of dat kan worden bevestigd. Het is belangrijk om te onderzoeken wat er met andere gronden kan gebeuren, ook met gronden die geen deel uitmaken van de negen officiële braaklanden. Zij noemt enkele voorbeelden: het RPA Defensie, Schaarbeekvorming aan de oevers van het Moeraske en de Vierhoek, die behouden zou kunnen blijven voor de biodiversiteit. Kunnen de sprekers iets vertellen over het werk dat voor de andere terreinen is verricht?

Mevrouw Jodogne benadrukt tot slot hoe belangrijk het is om een alomvattende en gedifferentieerde aanpak te hanteren, met aandacht voor stedelijke dichtheid, groenvoorzieningen, biodiversiteit en functionele vermenging, met als doel stadsontwikkeling te verzoenen met levenskwaliteit en milieubelangen.

De heer Gilles Delforge, directeur van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), stelt voor om de vragen te beantwoorden in de volgorde waarin ze werden gesteld.

Hij begint met de vraag van de heer Van Goidsenhoven, die wil weten waarom hij het dossier heeft toegewezen op een ogenblik waarop de politieke situatie onderhevig was aan veranderingen. De heer Gilles Delforge vindt dat iedereen

que membre de l'administration, le gouvernement a demandé de lancer toute une procédure. À ce moment, malgré une situation politique légèrement évoluée, les offres reçues arrivaient à expiration. Son rôle, en tant que directeur d'une institution, consiste à présenter le dossier à son conseil d'administration en exposant les conséquences: soit il faut recommencer toute la procédure, soit il faut renégocier avec le développeur. Le conseil d'administration, qui représente l'ensemble des composantes du gouvernement, a décidé d'attribuer le dossier, comme cela a été fait dans les conseils des autres entités concernées.

Concernant les solutions pour d'autres parties industrielles du site, M. Gilles Delforge précise que plusieurs études ont été réalisées au niveau du plan d'aménagement directeur. Certaines propositions issues de l'enquête publique ont été examinées. Tout est techniquement possible, mais il faut tenir compte des impacts: la zone industrielle urbaine existante abrite des entreprises et des emplois, et le gouvernement souhaitait de maintenir et de développer cette zone. Construire de l'autre côté des voies impliquerait de recommencer tout le processus, d'exproprier des entreprises, et de créer des logements de moindre qualité. Ces options ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidence sur le PAD, mais elles ont des impacts négatifs importants et n'ont donc pas été retenues.

Concernant le moratoire, M. Gilles Delforge rappelle qu'il ne doit pas être considéré comme un abandon du projet. Si le moratoire était appliqué, il équivaldrait toutefois à un abandon, car aucun nouveau processus ne pourrait se dérouler avant 2029. Dans ces conditions, il serait difficile de maintenir l'engagement du partenaire privé, ce qui pourrait conduire à l'arrêt du projet.

Pour les questions de M. Bex, M. Gilles Delforge indique que la situation n'est pas ancienne car le projet a évolué depuis 20 ans, passant d'un projet très dense à un projet comportant 65 % d'espaces verts. La sécurité de droit pour le reste du site est garantie notamment dans les permis de lotir, et ceci concerne les 65 % d'espaces verts. Les entités publiques SLRB et citydev.brussels disposent des moyens nécessaires pour poursuivre le projet, bien que certaines décisions relèvent du politique.

Sur les questions de coûts, il précise que les 3 millions évoqués correspondent aux coûts publics, incluant le personnel et les études. La moins-value de 31 millions d'euros fait référence au terrain acheté il y a 20 ans pour 46 millions d'euros. Un moratoire de 4 ou de 5 ans aurait le même effet: il n'y aurait plus de partenaires et le projet ne pourrait se poursuivre.

zijn werk moet doen. Als personeelslid van de administratie heeft hij van de regering de vraag gekregen om een procedure te starten. De politieke situatie was weliswaar enigszins gewijzigd, maar feit is dat de geldigheid van de ontvangen offertes op dat moment afliep. Als directeur van de instelling moest hij het dossier voorleggen aan zijn raad van bestuur en de gevolgen toelichten. Ofwel moest de procedure van vooraf aan opnieuw worden begonnen, ofwel moest opnieuw worden onderhandeld met de ontwikkelaar. De raad van bestuur, waarin de regering in haar geheel vertegenwoordigd is, heeft beslist het dossier toe te wijzen, net als de raden van de andere betrokken entiteiten dat hebben gedaan.

De heer Gilles Delforge wijst erop dat in het richtplan van aanleg verschillende oplossingen onder de loep werden genomen voor andere delen van het terrein die bestemd zijn als bedrijfszone. Sommige voorstellen die uit het openbaar onderzoek zijn voortgekomen, werden onderzocht. Technisch gezien is alles mogelijk, maar we moeten rekening houden met de gevolgen. In het bestaande stedelijk industriegebied zijn bedrijven gevestigd en mensen tewerkgesteld. De regering wilde dat gebied behouden en verder ontwikkelen. Bouwen aan de andere kant van de sporen zou betekenen dat de hele procedure moest worden overgedaan, bedrijven moesten worden onteigend en woningen van mindere kwaliteit zouden worden gebouwd. Die opties werden onderzocht in de effectenstudie over het RPA, maar werden vanwege de negatieve gevolgen verworpen.

De heer Gilles Delforge vindt niet dat het moratorium mag worden beschouwd als een stopzetting van het project. De invoering van een moratorium zou in de praktijk echter wel leiden tot een stopzetting, omdat er vóór 2029 geen nieuwe procedure meer mogelijk is. Onder die omstandigheden wordt het moeilijk om de private partner aan boord te houden, wat het einde van het project kan betekenen.

Op de vragen van de heer Bex antwoordt de heer Gilles Delforge dat de situatie niet al lang vastligt, omdat het project de voorbije twintig jaar is geëvolueerd van een zeer dichtbebouwd project naar een project met 65% groene ruimten. De rechtszekerheid voor de rest van het terrein wordt gewaarborgd in de verkavelingsvergunningen, net als de 65% groene ruimten. De BGHM en citydev.brussels hebben de nodige middelen om het project voort te zetten, maar bepaalde beslissingen liggen nu eenmaal bij de politiek.

Wat de kosten betreft, verduidelijkt hij dat het genoemde bedrag van drie miljoen euro de publieke kosten omvat, inclusief personeel en studies. De minwaarde van 31 miljoen euro heeft betrekking op de grond die twintig jaar geleden voor 46 miljoen euro werd gekocht. Een moratorium van vier of vijf jaar zou hetzelfde effect hebben: er zouden geen partners meer gevonden worden en het project zou stranden.

Aux questions de M. Yildiz sur les autres friches, il indique se concentrer ici sur Josaphat. Le nombre de logements et l'état d'avancement des dossiers sont des critères pertinents mais le politique en reste le juge.

Concernant la question de M. Ahidar sur les espaces verts, M. Gilles Delforge confirme que sur un peu plus de 10 hectares, 6,61 hectares sont des espaces verts, dont 4,17 hectares non accessibles au public, consacrés à la biodiversité. On peut débattre sur l'intérêt ou non du caractère de l'accessibilité. Le partenaire privé conserve un intérêt pour le projet, moratoire ou pas.

Pour M. Rittweger de Moor, l'impact concret du moratoire sur les logements serait de retarder la construction d'environ 1.000 logements et de certains équipements comme une école et une crèche à Josaphat. La SLRB pourra donner des informations précises sur le site des Dames blanches. Le maintien au maximum de logements publics est un choix politique: 55 % des logements sont publics selon les décisions des gouvernements précédents. La maîtrise publique du terrain permet de conserver ce choix. La combinaison climat-justice sociale est intégrée dans le projet. Il n'est pas question comme à Louvain-la-Neuve d'emphytéoses.

Aux questions de M. Vanden Borre sur le long terme des projets privés, M. Gilles Delforge souligne qu'une législation est courte et que les procédures sont longues et difficiles. Toutefois, le projet est juridiquement possible, et des réunions avec un partenaire privé sont en cours pour obtenir les données nécessaires à la construction. Nous sommes plus avancés. La densité prévue varie entre 3 et 8 étages, afin de rester compatible avec le quartier existant.

Pour M. Deneef, les modifications majeures entre le PAD de 2019 et celui de 2021 concernent une réduction significative du nombre de logements et une augmentation des espaces verts de 2,6 hectares à 6,61 hectares, dont une majorité dédiée à la biodiversité. Les mesures en matière de développement durable et d'énergie sont contractuellement garanties avec le développeur, y compris pour l'infiltration des eaux pluviales. Des aménagements pour la biodiversité sont prévus, même si certaines zones herbeuses disparaissent. Des wadis et des mares sont prévus. Le réseau de chaleur reste à l'étude.

Concernant le coût global et les sorties de cash, M. Delforge précise que l'entrée de cash s'élève à 31,7 millions. Les sorties de cash concernent principalement la réalisation des logements publics et des espaces publics financés par Beliris. L'argent de Beliris ne serait pas perdu mais utilisé pour d'autres projets si nécessaire.

Op de vragen van de heer Yildiz over de andere braakliggende terreinen antwoordt hij dat hij zich hier beperkt tot Josaphat. Het aantal woningen en de voortgang van de dossiers zijn relevante criteria, maar de politici hebben het laatste woord.

Wat de vraag van de heer Ahidar over de groenvoorzieningen betreft, bevestigt de heer Gilles Delforge dat van de iets meer dan 10 hectare 6,61 hectare groene ruimte is, waarvan 4,17 hectare niet toegankelijk is voor het publiek om de biodiversiteit te beschermen. Of het zinvol is om de toegankelijkheid op die manier te regelen of niet, is voer voor debat. De particuliere partner blijft geïnteresseerd in het project, of het moratorium er nu komt of niet.

Volgens de heer Rittweger de Moor zou door het moratorium de bouw van ongeveer duizend woningen en een aantal gemeenschapsvoorzieningen, waaronder een school en een kinderdagverblijf, op Josaphat vertraging oplopen. De BGHM kan nauwkeurige informatie bezorgen over het terrein Witte Vrouwen. Het is een politieke keuze om vast te houden aan zoveel mogelijk openbare woningen: de vorige regeringen hebben gekozen voor 55% openbare woningen. Door de grond in overheidshanden te houden, kan die keuze overeind blijven. In het project gaat zowel aandacht uit naar het klimaat als naar sociale rechtvaardigheid. Er is geen sprake van erfpacht zoals in Louvain-la-Neuve.

Op de vragen van de heer Vanden Borre over de langetermijnaanpak van particuliere projecten antwoordt de heer Gilles Delforge dat een regeerperiode kort is en dat de procedures lang en ingewikkeld zijn. Het project is wettelijk gezien mogelijk en er lopen gesprekken met een private partner om de nodige gegevens voor de bouw te verkrijgen. We zijn een stap verder. De geplande dichtheid varieert van drie tot acht verdiepingen, om geen breuk te creëren met de bestaande wijk.

Volgens de heer Deneef ligt het grootste verschil tussen het RPA van 2021 en dat van 2019 in het feit dat het aantal geplande woningen aanzienlijk is verlaagd en de geplande oppervlakte groen is verhoogd van 2,6 hectare naar 6,61 hectare. Op het grootste deel daarvan krijgt de biodiversiteit vrij spel. Er zijn in de overeenkomst met de projectontwikkelaar garanties ingebouwd voor maatregelen op het vlak van duurzame ontwikkeling en energie, ook voor wat de infiltratie van regenwater betreft. Er is voorzien in schikkingen voor de biodiversiteit, ook al zullen sommige grasvelden verdwijnen. Er komen wadi's en poelen. Het warmtenet wordt nog steeds bestudeerd.

Wat de totale kosten en de kasuitgaven betreft, geeft de heer Delforge aan dat de kasontvangsten 31,7 miljoen bedragen. De kasuitgaven hebben voornamelijk betrekking op de bouw van sociale woningen en openbare ruimtes die door Beliris worden gefinancierd. Het geld van Beliris zou niet verloren gaan, maar indien nodig voor andere projecten worden gebruikt.

Pour M. Pitseys, M. Delforge confirme que des indemnités limitées sont prévues en cas de non-obtention des permis après 48 mois, conformément à la réglementation. La convention avec la SLRB engage juridiquement cette dernière, qui doit la respecter. Les dérogations nécessaires ont été anticipées, et le projet reste réalisable juridiquement, même s'il devait y avoir des recours comme aujourd'hui pour tous projets. Un PAD aurait été plus confortable pour tous.

Le jugement est applicable jusqu'au 31 décembre 2026. On peut lui faire dire tout et son contraire. Une circulaire déterminera son impact réel.

Enfin, pour les autres phases du projet, certains équipements comme le volet Beliris, l'école et la salle de sport sont susceptibles d'être réalisés (une vente a eu lieu à la commune de Schaerbeek). La cession des terrains à la commune se fera en fonction des besoins locaux. D'autres équipements collectifs plus symboliques et anecdotiques, comme des crèches, sont également prévus, mais leur réalisation dépendra de l'avancement global du projet.

Enfin l'auteur reprend des considérations historiques évoquées par Mme Jodogne.

M. Benoît De Boeck, cofondateur du collectif «Sauvons la friche Josaphat», renvoie à une première question de M. Gaëtan Van Goidsenhoven, qui porte sur la perte de biodiversité impliquée par le projet.

Il reconnaît qu'il aurait du mal à y répondre personnellement, même s'il fréquente le site depuis longtemps. Cependant, il indique que dans l'étude d'incidence, ou plutôt dans les documents annexes de la deuxième version du PAD, il est mentionné une réduction de la biodiversité de 40 %. Cette réduction concerne une zone considérée comme de très haute valeur biologique.

Selon lui, cette réduction correspond au nombre d'espèces présentes. Les populations de ces espèces, par ailleurs, diminuent probablement dans un ordre de grandeur encore plus important en raison de la perte de surface. C'est un phénomène que l'on observe également à l'échelle globale lors des extinctions de masse. Il distingue ainsi deux dimensions: la perte du nombre d'espèces et la diminution des populations, qui est souvent d'un à deux ordres de grandeur plus élevée, c'est-à-dire 10 à 100 fois supérieure à la perte du nombre d'espèces.

Il précise qu'à l'heure actuelle, 1.600 espèces sont recensées sur le site. Chaque année, de nouvelles espèces sont découvertes, constituant un patrimoine considérable à l'échelle régionale, malgré la surface limitée par rapport à celle de la Région bruxelloise.

De heer Delforge bevestigt de heer Pitseys dat er beperkte vergoedingen zullen worden betaald indien de vergunningen, overeenkomstig de regelgeving, na 48 maanden niet zijn verkregen. De BGHM is juridisch gebonden door haar overeenkomst, waar zij zich aan moet houden. Er werd vooruitgedacht over de nodige afwijkingen en het project blijft juridisch haalbaar, zelfs als er beroep tegen aangetekend zou worden, zoals dat vandaag gebeurt bij alle projecten. Een RPA ware voor iedereen beter geweest.

Het vonnis is van toepassing tot 31 december 2026. Men kan er om het even wat over beweren. Een omzendbrief zal duidelijk maken wat de werkelijke impact ervan is.

Wat de overige projectfasen betreft, ligt de mogelijkheid open om bepaalde voorzieningen zoals het initiatief van Beliris, de school en de sporthal te verwezenlijken (er is al een stuk grond verkocht aan de gemeente Schaarbeek). De gronden zullen al naargelang van de lokale behoeften worden overgedragen aan de gemeente. Er zijn ook enkele andere kleinere gemeenschapsvoorzieningen van symbolische waarde gepland, zoals kinderdagverblijven, maar wanneer die er komen zal afhangen van de algemene voortgang van het project.

Ten slotte komt de spreker terug op de verwijzingen naar het verleden die mevrouw Jodogne heeft aangehaald.

De heer Benoît De Boeck, medestichter van het collectief «Sauvons la friche Josaphat», verwijst naar de eerste vraag van de heer Gaëtan Van Goidsenhoven over het biodiversiteitsverlies waartoe het project zal leiden.

Hij geeft toe dat hij het moeilijk vindt om daar een antwoord op te geven, ook al komt hij vaak op het terrein. In de effectenstudie, of beter gezegd in de bijlagen bij de tweede versie van het RPA, staat dat de biodiversiteit met 40% zou afnemen. Die afname zou zich voordoen in een gebied dat als biologisch zeer waardevol wordt beschouwd.

Volgens hem stemt die vermindering overeen met het aantal aanwezige soorten. De populaties van die soorten zullen waarschijnlijk in nog sterkere mate afnemen door het verlies aan oppervlakte. Datzelfde verschijnsel stellen we wereldwijd ook vast bij het massaal uitsterven van soorten. Hij maakt daarbij een onderscheid tussen het verlies aan soorten en de afname van de populaties, die vaak veel tot heel veel, van maar liefst tien tot honderd keer, groter is dan het verlies aan soorten.

Momenteel zijn er 1.600 soorten op het terrein geïnventariseerd. Elk jaar worden nieuwe soorten ontdekt. Zij vormen een aanzienlijke rijkdom voor het gewest, ook al bevinden ze zich maar op een klein deel van het Brusselse gewestelijke grondgebied.

Concernant les questions de M. Pascal Smet sur le périmètre adéquat à considérer pour évaluer la perte de biodiversité, M. De Boeck exprime son accord. Selon lui, la préservation des espèces ne connaît pas de frontières, mais chaque entité doit assumer sa part. Préserver la biodiversité en milieu urbain est essentiel, car la majorité de l'humanité vit en ville, particulièrement dans nos pays. Pour connecter les habitants avec la biodiversité, il faut agir en ville, car on ne protège que ce que l'on connaît.

Il illustre son propos avec les papillons: il ne pourrait pas nommer les 39 espèces qu'il a observées à la friche, mais pourrait en décrire 5 ou 6. Dans la salle, très peu de personnes pourraient, comme naturalistes, identifier autant d'espèces. Selon lui, la perte de biodiversité reste souvent invisible, contrairement aux phénomènes climatiques. La disparition d'espèces se joue à toutes les échelles, y compris en ville.

Il souligne que si la biodiversité n'est pas connue, il est impossible de la protéger et de freiner sa perte. Préserver la biodiversité urbaine est donc un enjeu essentiel pour l'avenir de tous.

Sur la question de la densification, il se dit favorable à une densification de l'habitat, mais s'interroge sur ce que ce terme signifie exactement. À Bruxelles, la dédensification du centre et la densification des deuxième et troisième couronnes semblent parfois se traduire par des opérations de «déméralisation» (cours d'école, places publiques), sans réduction réelle du nombre d'habitants. Pour densifier ces zones périphériques, il faut évidemment augmenter le nombre d'habitants et pas faire de l'étalement urbain.

Il avertit que construire sur des terrains vierges pour densifier constitue en réalité un étalement urbain, et non une densification. L'exemple de la forêt de Soignes illustre ce point: construire sur un terrain naturel augmenterait la densité, mais au prix d'une perte écologique importante. Selon lui, l'étalement urbain doit être résolu à l'échelle régionale extérieure, pas uniquement à Bruxelles.

Il reconnaît un exode urbain, qui touche non seulement les classes moyennes mais aussi les populations plus défavorisées. Il précise que son collectif ne se limite pas à des préoccupations locales: des militants comme le regretté Pierre Rijckmans s'investissent dans le logement accessible. Pour lui, le logement accessible ne se réduit pas à la seule construction, notamment privée.

M. De Boeck exprime son inquiétude face à un projet qui

De heer De Boeck is het eens met de opmerkingen die de heer Pascal Smet heeft geformuleerd in zijn vragen over de perimeter die we best in aanmerking nemen om het biodiversiteitsverlies in te schatten. Volgens hem is het behoud van soorten een grensoverschrijdende opdracht. Elke overheid moet haar verantwoordelijkheid nemen. Het behoud van biodiversiteit in stedelijke omgevingen is essentieel, aangezien het merendeel van de mensen in steden woont, zeker in onze contreien. Steden moeten actie ondernemen om de bewoners in aanraking te brengen met biodiversiteit, want men beschermt enkel wat men kent.

Om zijn bewering te verduidelijken, haalt hij het volgende voorbeeld aan: hij zou de 39 vlindersoorten die hij op het braakliggend terrein heeft waargenomen, niet allemaal kunnen benoemen, maar er wel vijf of zes van kunnen beschrijven. In de zaal zouden maar weinig mensen, zelfs natuurliefhebbers, zoveel soorten kunnen identificeren. Volgens hem blijft biodiversiteitsverlies vaak onzichtbaar, in tegenstelling tot klimaatverschijnselen. Het verdwijnen van soorten speelt zich op alle niveaus af, ook in de stad.

Hij benadrukt dat het onmogelijk is om de biodiversiteit te beschermen en het verlies ervan af te remmen, als we er geen kennis over hebben. Het behoud van de stedelijke biodiversiteit is dan ook een essentiële uitdaging voor de toekomst van iedereen.

Wat de verdichting betreft, geeft hij aan voorstander te zijn van woonverdichting, maar hij vraagt zich af wat dat begrip precies betekent. In Brussel lijken de ontduiking van het centrum en de verdichting van de tweede en de derde stadsgordel soms slechts neer te komen op "ontharding" (van speelplaatsen en openbare pleinen), zonder dat het aantal inwoners daadwerkelijk daalt. Bij het verdichten van de randgebieden is het uiteraard de bedoeling om het aantal inwoners te verhogen en niet om de stad verder te laten uitdijen.

Hij waarschuwt dat bouwen op braakliggende gronden om de dichtheid te verhogen in werkelijkheid neerkomt op stadsuitbreiding en niet op verdichting. Hij haalt het Zonenwoud aan als voorbeeld om dat te illustreren: bouwen op een stuk natuurgrond zou de dichtheid vergroten, maar zou gepaard gaan met een enorm ecologisch verlies. Volgens hem moet de stadsuitbreiding op bovengewestelijk niveau worden aangepakt, en niet uitsluitend binnen Brussel.

Hij erkent dat er sprake is van een stadsvlucht, niet alleen bij de middenklasse, maar ook bij meer kansarme bevolkingsgroepen. Hij benadrukt dat zijn collectief zich niet enkel bezighoudt met lokale bekommernissen: militanten zoals wijlen Pierre Rijckmans zetten zich in voor betaalbaar wonen. Volgens hem beperkt betaalbare huisvesting zich niet tot louter bouwen, en zeker niet tot private bouwprojecten.

De heer De Boeck uit zijn bezorgdheid over een project waarbij bebouwing voorrang zou krijgen op biodiversiteit,

pourrait prioriser la construction sur la biodiversité sans garantie de logement public, surtout face aux difficultés de la SLRB. Il craint que le projet ne réduise ni le prix du logement privé ni ne garantisse des logements accessibles, tout en entraînant des coûts financiers importants, parfois liés à une mauvaise gestion de projets urbains.

Sur les terrains en question, il note qu'ils n'ont pas tous la même valeur biologique. Le site des Dames Blanches, ancien champ pulvérisé par l'agriculture, a moins de valeur biologique aujourd'hui qu'un site comme la friche Josaphat. Toutefois, la valeur écologique peut évoluer dans le temps: un terrain aujourd'hui dégradé peut devenir une friche riche en biodiversité demain.

Les friches deviennent rares à Bruxelles. Même lorsque de grands espaces verts sont prévus, il s'agit souvent de compromis qui réduisent la biodiversité existante. Il cite Schaarbeek formation. Il cite aussi l'exemple du Marais Wiels: détruire 10 % de sa surface pour construire pourrait entraîner une perte bien supérieure de biodiversité, car fragmenter un espace a des conséquences disproportionnées.

Il reconnaît que des choix politiques doivent être faits, mais souligne que la réforme du PRAS prendra du temps. En attendant, les initiatives citoyennes, même imparfaites, sont cruciales pour « gagner du temps », un facteur vital face à l'urgence environnementale. Selon lui, cette urgence est souvent moins ressentie pour la biodiversité que pour le climat, bien qu'elle soit tout aussi critique.

M. Pascal Smet estime que la biodiversité à Bruxelles ne se porte pas si mal car quand on prend le cas de la friche Josaphat, il n'y avait rien. C'était très pollué. Ils ont mis de la terre pour donner une impression de propre, comme ça. Peut-être ne fallait-il pas le faire. On peut comparer avec Schaarbeek Formation, d'ailleurs. C'est très intéressant de comparer les deux. Ça veut dire que la nature revient dès qu'on a la possibilité. C'est la première question.

Deuxième, un peu lié, c'est qu'avec un tiers bâti et deux tiers non bâti, pourquoi ça va, tout à coup, faire disparaître toute la biodiversité? Il y a une autre biodiversité qui va arrivera.

Autre question: on constate que les gens qui ne veulent plus construire pour des raisons de biodiversité sont contre les constructions en hauteur: les émergences ou les tours.

M. Benoît De Boeck, cofondateur du collectif «Sauvons la

zonder dat er enige garantie is dat er openbare woningen zullen komen, vooral nu de BGHM het moeilijk heeft. Hij vreest dat het project niet zal leiden tot lagere prijzen op de private woningmarkt en evenmin betaalbare woningen zal opleveren, maar wel grote financiële kosten met zich mee zal brengen, die in sommige gevallen te wijten zijn aan slecht beheer.

Hij merkt op dat de gronden in kwestie niet allemaal evenveel biologische waarde bezitten. Het terrein Witte Vrouwen, een voormalig veld dat vermorzeld is door landbouw, heeft vandaag minder biologische waarde dan het braakland Josaphat. De ecologische waarde kan echter mettertijd evolueren: een terrein dat er vandaag verloederd bijligt, kan in de toekomst verworpen tot een braakland met een rijke biodiversiteit.

Braakliggende gronden worden schaars in Brussel. Zelfs wanneer grote groene ruimten worden gepland, gaat het vaak om compromissen die de bestaande biodiversiteit verminderen. Hij verwijst naar Schaarbeek-vorming. Hij haalt ook het Moeras van Wiels aan. Tien procent van de oppervlakte ervan zou worden vernietigd om erop te kunnen bouwen, maar het procentuele verlies van biodiversiteit zal veel hoger liggen. Het fragmenteren van een gebied heeft immers disproporcionele gevolgen.

Hij erkent dat er politieke keuzes moeten worden gemaakt, maar benadrukt dat de hervorming van het GBP tijd zal vergen. In afwachting daarvan zijn burgerinitiatieven, hoe onvolmaakt ze ook mogen zijn, cruciaal om "tijd te winnen". Dat is in het licht van de dringende uitdagingen voor het milieu van cruciaal belang. Volgens hem wordt de hoogdringendheid voor de biodiversiteit vaak als minder nijpend ervaren dan die voor het klimaat, hoewel ze minstens even kritiek is.

De heer Pascal Smet is van mening dat het niet zo slecht gesteld is met de biodiversiteit in Brussel, want op de plek waar zich het braakland Josaphat bevindt, was er voorheen niets. Het was erg vervuild. Er werd wat aarde uitgekiept om het er netjes te laten uitzien. Misschien was dat niet nodig. We zouden de vergelijking kunnen maken met Schaarbeek-vorming. Het is erg interessant om de twee naast elkaar te leggen. De natuur neemt opnieuw haar plaats in, zodra wij haar daartoe de mogelijkheid geven. Daarover gaat zijn eerste vraag.

De tweede, enigszins verwante vraag: als een derde bebouwd wordt en twee derde niet, waarom zou dat dan plotsklaps alle biodiversiteit wegvagen? Er komt gewoon een andere soort biodiversiteit in de plaats.

Daarnaast stelt hij ook nog een vraag die te maken heeft met het feit dat we vaststellen dat mensen die niet meer willen bouwen om de biodiversiteit te sparen, gekant zijn tegen hoogbouw, zoals torens.

De heer Benoît De Boeck, medestichter van het collectief

friche Josaphat», estime avoir déjà répondu à cette question. Il précise qu'il n'est pas opposé à la construction ni à l'augmentation de la densité. Construire plus haut ne signifie pas, contrairement à ce qui lui est prêté, être favorable à des tours partout, mais plutôt accepter que l'on puisse, dans certains cas, construire en hauteur.

Il rappelle qu'il s'agit là d'un slogan porté par certains, notamment David Van Reybrouck: construire la ville sur la ville, le gris sur le gris. Une densification par la hauteur constitue donc une piste pertinente, parmi d'autres, mais certainement une piste dans laquelle il convient d'avancer.

Concernant la question du retour de la biodiversité là où il n'y avait prétendument rien, il reconnaît que, dans l'histoire du projet Josaphat, on peut comprendre que celui-ci ait pu sembler être une bonne idée, puisqu'il s'agissait d'une gare où, en apparence, il n'y avait rien. Il nuance toutefois cette affirmation et considère qu'il ne faut pas aller aussi vite en affirmant qu'il n'y avait réellement rien.

Il rappelle avoir mentionné précédemment l'existence d'un suivi botanique réalisé pendant plus de vingt ans par un botaniste. La gare Josaphat qui a précédé le site tel qu'on le connaît aujourd'hui a eu une existence relativement brève. En remontant encore plus loin, le site était déjà une zone ouverte, correspondant à l'une des extrémités de la plaine de Dieghem.

Sans être scientifique — il est juriste de formation —, il rapporte une explication fréquemment avancée pour expliquer la richesse de la biodiversité du site: il s'agirait d'un couloir de passage, d'une cuvette bien exposée, bénéficiant d'un ensoleillement important. Cette configuration attirerait des espèces héliophiles et thermophiles. Une biodiversité est donc revenue, même si, à certains moments — notamment lors des grandes opérations de remblais avec du sable et de la terre —, le site pouvait donner l'impression d'un désert. Cela ne signifie toutefois pas qu'il n'y avait pas de biodiversité auparavant.

Aujourd'hui, une certaine biodiversité est revenue, et c'est une chance. Rien ne garantit cependant que cela restera le cas à long terme. Il souligne par ailleurs une mesure dont Bruxelles peut être fière et qui contribue à cette situation: l'interdiction des pesticides et insecticides depuis de nombreuses années. La Région bruxelloise n'utilise pas de glyphosate, ce qui a un impact direct sur la biodiversité. Ainsi, le site de Josaphat est aujourd'hui le premier site bruxellois en nombre d'abeilles sauvages, avec plus de 127 espèces recensées, ce qui est considérable, même à l'échelle nationale.

Il rappelle que la disparition des insectes constitue l'une des

“Sauvons la friche Josaphat”, meent dat hij die vraag reeds beantwoord heeft. Hij verduidelijkt dat hij niet tegen bouwen of verdichting is. Hoger bouwen betekent niet - in tegenstelling tot wat men laat uitschijnen - dat we overal torens moeten neerpoten, maar eerder aanvaarden dat het in bepaalde gevallen mogelijk is om in de hoogte te bouwen.

Hij wijst erop dat dit het stokpaardje is van sommige personen, zoals David Van Reybrouck: de stad bovenop de stad bouwen, beton op beton. Verdichting door te bouwen in de hoogte is een zinvolle optie, maar niet de enige. Het is zeker een mogelijkheid die verder moet worden uitgediept.

Vervolgens gaat hij in op de opmerking dat zich opnieuw biodiversiteit heeft ontwikkeld op een plaats waar er voorheen gezegd niets was. Wanneer we kijken naar de geschiedenis van het Josaphatproject, dan valt te begrijpen dat men het klaarblijkelijk een goed idee vond, omdat het een station betrof waar er op het eerste gezicht niets was. Hij plaatst daar echter enkele kanttekeningen bij en vindt dat we niet zo snel mogen beweren dat er helemaal niets was.

Hij had eerder al gezegd dat een plantkundige er gedurende meer dan twintig jaar de aanwezige planten heeft bestudeerd. Het Josaphatstation dat vroeger stond op de plek zoals we die vandaag kennen, heeft maar vrij kort bestaan. Lang daarvoor was het terrein al een open gebied, als uitloper van de Diegemse vlakte.

Hoewel hij geen wetenschapper is - hij is jurist van opleiding - haalt hij een uitleg aan die vaak wordt gegeven om de rijke biodiversiteit op het terrein te verklaren: het zou gaan om een doorgangsgebied in open kuipvorm dat veel zonlicht krijgt. Die constellatie zou diersoorten aantrekken die van zonlicht en warmte houden. Er heeft zich dus opnieuw een biodiversiteit ontwikkeld, ook al bood het terrein soms - vooral tijdens grote aanaardingswerken met grond en zand - de aanblik van een woestijn. Dat wil echter niet zeggen dat er voorheen geen biodiversiteit te vinden was.

Vandaag is er opnieuw wat biodiversiteit aanwezig, dus we mogen van geluk spreken. Niets garandeert echter dat het op lange termijn ook zo zal blijven. Hij verwijst vervolgens naar een maatregel die in dat verband gunstig is en waar Brussel best trots op mag zijn, namelijk het verbod op pesticiden en insecticiden dat al ettelijke jaren van kracht is. In het Brussels Gewest wordt geen gebruik gemaakt van glyphosaat, dat een directe impact heeft op de biodiversiteit. Daardoor is het Josaphatterrein nu de plek in Brussel waar het grootste aantal wilde bijen wordt aangetroffen, met meer dan 127 geregistreerde soorten. Dat zijn er aanzienlijk veel, zelfs op nationale schaal.

Hij wijst erop dat het verdwijnen van insecten een van de

causes majeures de l'effondrement de la biodiversité, la seconde cause principale étant l'agriculture, un point sur lequel, selon lui, M. Delforge serait d'accord. À Bruxelles, la principale cause de perte de biodiversité reste la destruction et la fragmentation des habitats. Fragmenter ou détruire des habitats entraîne mécaniquement une perte importante de biodiversité.

Il plaide dès lors pour un principe de précaution: prendre quelques années pour réfléchir. Si, dans deux, trois ou dix ans, il est possible d'objectiver que la biodiversité à Bruxelles se porte nettement mieux qu'aujourd'hui, et que construire sur le site de Josaphat s'avère pertinent, alors pourquoi pas. Il rappelle avoir vu disparaître par le passé des sites potentiellement plus riches encore que Josaphat, sans réaction, et regrette aujourd'hui de ne plus disposer de nombreux lieux où observer la biodiversité.

Selon lui, le site de Josaphat pourrait remplir plusieurs fonctions: être à la fois un laboratoire, un observatoire de la biodiversité et un lieu pédagogique. Il considère que, même pour un organisme public comme l'ASBL, disposer dans son patrimoine d'un grand espace de nature constitue une valeur en soi. Il évoque d'autres villes densifiées, comme Barcelone ou Milan, mais aussi des exemples tels que Berlin, où le choix a été fait de ne pas bâtir sur certains sites, comme l'aéroport de Tempelhof, afin de préserver un grand espace ouvert.

Il regrette qu'à Josaphat, aucune trace de l'infrastructure existante n'ait été conservée, alors que des personnes y ont travaillé pendant près d'un siècle. La biodiversité peut s'accommoder d'une certaine coexistence avec l'humain: il aurait été possible de conserver d'anciens quais, d'y intégrer une dimension pédagogique et de rappeler l'histoire du lieu tout en préservant la biodiversité.

Il souligne enfin que la fragmentation des habitats ne se limite pas au bâti: l'arrivée d'habitants, d'animaux de compagnie et d'usages divers a également un impact considérable. Il ne s'agit pas, selon lui, de mettre le site sous cloche pour quelques naturalistes, mais au contraire d'en faire un lieu pédagogique, ouvert au grand public. L'enjeu central réside dans la manière d'ouvrir ce site au plus grand nombre sans le dénaturer, une problématique comparable à celle rencontrée dans les parcs nationaux et les réserves naturelles. Dans cette optique, la présence de certaines infrastructures — comme une école ou d'autres équipements à vocation pédagogique — peut tout à fait se justifier.

M. Stijn Bex remercie pour les réponses. Il s'étonne que Pascal Smet semble penser que la biodiversité est quelque chose

belangrijkste oorzaken is voor het ineenstorten van de biodiversiteit. Landbouw is de tweede hoofdoorzaak. De heer Delforge kan dat volgens hem beaamen. In Brussel gaat biodiversiteit voornamelijk verloren, omdat habitats vernietigd worden en versnipperd raken. Wanneer habitats versnipperd raken of vernietigd worden, leidt dat automatisch tot een aanzienlijk verlies aan biodiversiteit.

Daarom pleit hij voor het voorzorgsbeginsel: een paar jaar de tijd uittrekken om alles te laten bezinken. Als we binnen twee, drie of tien jaar objectief kunnen aantonen dat de biodiversiteit in Brussel er veel beter aan toe is dan vandaag en dat het zinvol is om te bouwen op het Josaphatterrein: waarom zouden we dat dan niet doen? Hij wijst erop dat er in het verleden terreinen teloor zijn gegaan met een mogelijk nog rijkere diversiteit dan het Josaphatterrein, zonder dat daar een haan naar gekraaid heeft. Hij betreurt dat er vandaag niet veel plaatsen meer zijn waar men de biodiversiteit kan gaan waarnemen.

Volgens hem zou het Josaphatterrein verschillende functies kunnen vervullen: het kan tegelijk dienstdoen als laboratorium, observatorium voor de biodiversiteit en leerplek. Hij denkt dat het, zelfs voor een openbare instelling als de vzw, op zich waardevol zou zijn om binnen haar patrimonium te beschikken over een groot natuurgebied. Hij verwijst naar enkele andere dichtbevolkte steden, zoals Barcelona en Milaan, maar ook naar Berlijn, waar men ervoor gekozen heeft om op bepaalde plaatsen, zoals het vliegveld van Tempelhof, niet te bouwen om op die manier een grote open ruimte te behouden.

Hij vindt het jammer dat op het Josaphatterrein niets van de bestaande infrastructuur bewaard is gebleven, terwijl er toch bijna een eeuw lang mensen hebben gewerkt. Biodiversiteit kan tot op zekere hoogte ook de aanwezigheid van de mens verdragen: men had de vroegere perrons kunnen bewaren als overblijfsel van vroeger om eraan te herinneren hoe de locatie er destijds uitzag, zonder afbreuk te doen aan de biodiversiteit.

Tot slot beklemtoont hij dat habitats niet alleen door bebouwing versnipperd raken. Wanneer er gebouwd wordt, komen er immers ook mensen wonen, die huisdieren hebben en op allerlei manieren gebruik maken van de omgeving. Ook dat heeft een aanzienlijke impact. Volgens hem is het niet de bedoeling om het terrein onder een stolp te bewaren voor een handvol natuurliefhebbers, maar om er een leerplek van te maken die voor iedereen toegankelijk is. De hamvraag is hoe we het terrein kunnen openstellen voor zoveel mogelijk mensen zonder het karakter ervan aan te tasten. Dat is een probleem dat zich ook stelt voor nationale parken en natuurreservaten. In dat opzicht valt de aanwezigheid van bepaalde infrastructuur, zoals een school of andere pedagogische voorzieningen, volledig te rechtvaardigen.

De heer Stijn Bex dankt voor de antwoorden. Het verbaast hem dat Pascal Smet schijnt te denken dat biodiversiteit

qui va et vient d'elle-même, sans qu'il faille y accorder trop d'attention. Outre les aspects liés à la biodiversité, il convient également d'examiner l'impact climatique.

Il formule encore quelques questions.

À quoi correspondent ces 31 millions de moins-value? Cela concerne-t-il les 46 millions destinés à l'achat de l'ensemble du terrain? Comment ces 31 millions sont-ils constitués?

M. Gilles Delforge, directeur de la Société d'aménagement urbain (SAU), répond que les 46 millions concernent l'ensemble du site et non uniquement le périmètre de 10 hectares mentionné dans le projet. La moins-value porte sur l'incidence foncière de la partie qui doit être vendue pour le projet. Si l'on vend pour 31 millions, les 41 millions initialement investis restent néanmoins acquis.

Théoriquement, d'autres solutions sont toutefois possibles, comme un RPA pour le quartier situé le long de la voie ferrée au-dessus de la zone industrielle. Il existe encore là des possibilités de développement supplémentaire.

M. Stijn Bex relève, concernant l'indemnité de rupture, un montant de 500.000 ou de 20 millions. Les avis divergent. Quel est le montant exact selon M. Delforge?

M. Gilles Delforge préfère ne pas répondre à cette question, car les promoteurs pourraient alors également réclamer ce montant.

VII. Poursuite de la discussion générale (réunion du lundi 9 février 2026)

M. John Pitseys rappelle que l'ordonnance a été déposée il y a un certain temps, au printemps précédent, soit il y a environ trois saisons. Une discussion générale a alors été ouverte. Une demande d'avis a été adressée au Conseil d'État sur le contenu du texte, des auditions ont été organisées, puis une période de relative stase est intervenue, liée aux négociations pour la formation du budget durant l'automne.

De nouvelles auditions ont ensuite été tenues et le moment de la délibération sur ce texte est désormais venu.

Il s'agit d'une ordonnance fondée sur la conviction que le maillage vert, et plus largement la protection de la biodiversité, constituent un patrimoine important, appelé à le devenir encore davantage. Ce patrimoine contribue, modestement mais réellement, à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, permet à la ville de mieux s'adapter aux effets déjà présents des transformations climatiques et participe à l'amélioration du cadre de vie urbain.

iets is dat vanzelf komt en gaat zonder dat men er al te veel aandacht aan moet besteden. Naast aspecten van biodiversiteit moet men ook naar de klimaatimpact kijken.

Hij formuleert nog vragen.

Wat is die 31 miljoen minwaarde? Heeft dit betrekking op de 46 miljoen voor de aankoop van het ganse terrein? Hoe is die 31 miljoen opgebouwd?

De heer Gilles Delforge, directeur van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), antwoordt dat de 46 miljoen voor de hele site is en niet enkel voor de perimeter van 10 ha waarvan sprake is in het project. De minwaarde betreft de grondincidentie voor het stuk dat verkocht moet worden voor het project. Als men het verkoopt voor 31 dan is er nog steeds die 41 miljoen oorspronkelijk geïnvesteerd.

Toch zijn er theoretisch andere oplossingen mogelijk zoals een RPA voor de wijk langs de spoorweg boven de industriële zone. Daar zijn er nog mogelijkheden voor verdere ontwikkelingen.

De heer Stijn Bex noteert voor de verbrekingsvergoeding de som van 500 000 of 20 miljoen. De meningen verschillen. Wat is het juiste bedrag volgens de heer Delforge?

De heer Gilles Delforge zal hier liever niet op antwoorden want dan zouden de ontwikkelaars dit bedrag ook vragen.

VII. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van maandag 9 februari 2026)

De heer John Pitseys herinnert eraan dat de ordonnantie reeds in het voorjaar van 2025 werd ingediend. Dat is dus ongeveer drie seizoenen geleden. Daaraan werd vervolgens een algemene bespreking gewijd. De Raad van State werd verzocht om een inhoudelijk advies uit te brengen over de tekst, er vonden hoorzittingen plaats en nadien gebeurde er in dit dossier even niets, doordat er in het najaar onderhandelingen plaatsvonden over de opmaak van een begroting.

Later vonden nieuwe hoorzittingen plaats. Nu is het moment aangebroken om een beslissing te nemen over de voorliggende tekst.

Deze ordonnantie vertrekt vanuit de overtuiging dat het groene netwerk en ruimer beschouwd de te beschermen biodiversiteit van grote waarde zijn en die waarde zal in de toekomst alleen nog maar toenemen. Dat waardevolle erfgoed helpt in bescheiden maar reële mate om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, helpt de stad om zich aan te passen aan de reeds voelbare gevolgen van de klimaatverandering en verbetert de stedelijke leefomgeving.

Les objectifs de l'ordonnance répondent par ailleurs aux exigences du règlement dit de restauration de la nature, qui impose dans son article 8 le principe de la zéro artificialisation nette, ainsi qu'aux orientations du plan air-climat. Le dispositif prévoit l'instauration d'un moratoire sur les friches publiques présentant un intérêt pour la biodiversité, et ce jusqu'à ce qu'un PRAS révisé soit en mesure de traduire ces objectifs et d'en respecter les règles. Il s'agit à la fois d'un incitant et d'une mesure de protection.

Cette proposition d'ordonnance apparaît nécessaire, cohérente et raisonnable. Elle est nécessaire en ce qu'elle permet de préserver de l'urbanisation des friches d'une taille significative pour la biodiversité, les sols libres constituant un patrimoine qui sera, à terme, plus précieux que n'importe quel actif immobilier. Elle est cohérente car elle s'inscrit dans les engagements pris par la Région dans le cadre de l'actualisation du PRAS. Elle est raisonnable enfin, puisqu'elle ne concerne que des terrains appartenant à des opérateurs publics régionaux et qu'elle est strictement temporaire, dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PRAS.

Les terrains concernés ne représentent qu'une part minime de l'ensemble des terrains non bâtis en Région bruxelloise. Par ailleurs, 460.000 m² de logements font déjà l'objet de projets de construction, même sans demande de permis, sans qu'il soit nécessaire de recourir à ces friches. Celles-ci ne constituent donc pas un enjeu déterminant à l'échelle du territoire régional. Si certains sites soumis au moratoire ne devaient pas être construits, cela ne constituerait pas, selon lui, un frein au développement du logement social, dont le principal obstacle demeure aujourd'hui le financement.

La SLRB dispose en effet d'une liste de projets représentant plusieurs centaines de logements, pouvant être développés à court terme mais actuellement suspendus faute de moyens budgétaires. La question centrale, lorsqu'on met en perspective ce projet avec les impératifs de construction et d'accessibilité du logement, réside donc avant tout dans le financement de la politique du logement.

M. John Pitseys souligne également l'impact du jugement du tribunal de Bruxelles rendu il y a quelques mois. Celui-ci impose un moratoire d'un peu plus d'un an sur tous les projets portant sur des terrains non bâtis de plus de 0,5 hectare, qu'ils soient publics ou privés, sans considération de leur valeur biologique. Il invite à prendre toute la mesure de ce jugement. Lors des auditions, il a été indiqué que certains projets étaient trop avancés pour être arrêtés; or, ces projets sont aujourd'hui à l'arrêt et le resteront, quel que soit leur mérite, pour une durée d'au moins deux à trois ans. Il ne reste dès lors qu'à espérer que les contrats conclus comportent des clauses de sauvegarde adéquates.

De doelstellingen van de ordonnantie sluiten bovendien aan bij de vereisten van de natuurherstelverordening en het in artikel 8 daarvan opgelegde beginsel van nul netto ruimtebeslag, alsook bij de krachtlijnen van het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan. Het beschikkend gedeelte strekt ertoe een moratorium in te voeren voor braaklanden van de overheid met een waardevolle biodiversiteit. Dat moratorium zou van toepassing blijven totdat de daarmee nagestreefde doelstellingen en bijhorende regels verwerkt zijn in een aangepast GBP. Het gaat hier zowel om een stimulus als om een beschermende maatregel.

Volgens de heer Pitseys is dit voorstel van ordonnantie noodzakelijk, coherent en redelijk. Het is noodzakelijk, omdat het braakliggende gronden waar de biodiversiteit beduidend veel ruimte heeft om zich te ontwikkelen, behoedt voor bebouwing. Onbebouwde grond is immers een natuurlijke rijkdom die op termijn waardevoller zal zijn dan om het even welk onroerend goed. Het is coherent, omdat het aansluit bij de verbintenis die het gewest is aangegaan om het GBP bij te werken. En ten slotte is het ook redelijk, omdat het enkel betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van gewestelijke overheidsinstanties en tijdelijk is, in afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe GBP.

De gronden waarover het gaat, vertegenwoordigen slechts een klein deel van alle onbebouwde gronden in het Brussels Gewest. Er lopen momenteel overigens bouwprojecten die voorzien in ongeveer 460.000 vierkante meter huisvesting, waarvoor zelfs geen vergunning is aangevraagd. De braaklanden hoeven daar dus niet voor te worden gebruikt. Zij zijn met andere woorden niet van doorslaggevend belang voor het gewest. De sociale woningbouw zal niet worden afgeremd door het feit dat bepaalde terreinen waarop het moratorium betrekking heeft, uiteindelijk niet zouden worden bebouwd. Wat de sociale woningbouw vooral in de weg staat, is de financiering.

De BGHM heeft namelijk plannen op tafel liggen voor honderden woningen die op korte termijn gebouwd zouden kunnen worden, maar die momenteel zijn opgeschort wegens een gebrek aan budget. De vraag die men zich moet stellen wanneer men de ontwerptekst aftoetst aan de noodzaak om woningen te bouwen en betaalbaar te houden, draait dus vooral rond de financiering van het huisvestingsbeleid.

De heer John Pitseys gaat vervolgens in op de gevolgen van het vonnis dat een Brusselse rechtbank een paar maanden geleden heeft geveld. Dat vonnis legt een moratorium van iets meer dan een jaar op voor alle projecten op onbebouwde gronden van meer dan een halve hectare, of die nu in handen zijn van de overheid of van een particuliere eigenaar, en ongeacht de biologische waarde ervan. Hij roept op om de strekking van dat vonnis terdege onder ogen te zien. Tijdens de hoorzittingen werd gesteld dat sommige projecten te ver gevorderd waren om nog te worden stopgezet. Inmiddels liggen die projecten echter stil en daar zal minstens in de komende twee tot drie jaar geen

Il estime peu probable que ce jugement constitue un accident isolé. Une jurisprudence renforcée est en train de se développer en la matière, soutenue par divers instruments juridiques, notamment le règlement sur la restauration de la nature et d'autres engagements internationaux. Le tribunal a clairement indiqué que la Région devait non seulement renforcer la protection de la biodiversité, mais également prendre les mesures nécessaires à la bonne exécution du jugement. Dans ce contexte, l'ordonnance proposée constitue le minimum raisonnable. Ne pas l'adopter enverrait un signal négatif qui serait interprété de manière sévère par le tribunal.

M. John Pitseys reconnaît l'existence de désaccords de bonne foi sur ce sujet, mais souligne que ce texte, qui pouvait sembler démesuré à certains, apparaît aujourd'hui presque modeste. Le débat sur les friches renvoie à une réflexion complexe sur l'articulation entre protection de la biodiversité et politique de logement accessible.

Il formule ensuite trois observations.

La première est une conviction: il est temps de faire évoluer les mentalités en matière d'aménagement du territoire. Il ne s'agit plus de passer de la «tronçonneuse» — qui consiste à tout raser et bétonner — au «saucisson», c'est-à-dire à un compromis apparent où l'on construit une partie du terrain et où l'on en préserve une autre, laquelle est ensuite progressivement réduite. Préserver la biodiversité ne consiste pas à en ralentir la disparition ni à remplacer des espaces à haute valeur biologique par de simples pelouses ou promenades. Cette approche, bien qu'elle semble honorable, est aujourd'hui insuffisante.

La deuxième observation est un rappel: la visite du projet Oxy a montré que la discussion n'est pas binaire et qu'il est possible de construire la ville sur la ville. En outre, la situation financière des principaux opérateurs de logement conduira probablement la Région à rééchelonner sa stratégie de construction, notamment en matière de logement social, selon des modalités encore inconnues.

Enfin, il constate de manière prosaïque que les objectifs immobiliers poursuivis par les opposants à cette ordonnance ne seront paradoxalement pas atteints sans son adoption. Il invite à se répéter cette idée: ces objectifs ne seront pas rencontrés sans le vote de l'ordonnance. Les inquiétudes pratiques exprimées sont compréhensibles, mais ce sont précisément ces considérations pratiques — et l'interprétation que le tribunal fera de l'action régionale dans deux

verandering in komen, hoe verdienstelijk ze ook zijn. Het is dan ook te hopen dat in de gesloten overeenkomsten voldoende vrijwaringsclausules zijn opgenomen.

Hij acht het weinig waarschijnlijk dat dat vonnis een alleenstaand toeval is. Er tekent zich op dat vlak een steeds strengere rechtspraak af, gestaafd door verschillende rechtsinstrumenten, zoals de natuurherstelverordening en andere internationale verbintenissen. De rechtbank heeft duidelijk gemaakt dat het gewest niet alleen de biodiversiteit beter moet beschermen, maar ook de nodige maatregelen moet nemen om het vonnis naar behoren uit te voeren. In die context vormt het voorstel van ordonnantie het redelijke minimum. Het niet goedkeuren zou een negatief signaal zijn dat mogelijk streng zal worden beoordeeld door de rechtbank.

De heer John Pitseys erkent dat de meningen over dit onderwerp uiteenlopen, zonder dat dat gepaard gaat met kwade bedoelingen. Hij benadrukt echter dat de tekst die volgens sommigen te ver ging, vandaag eerder als gematigd kan worden beschouwd. Het debat over braakliggende gronden kadert in de complexe zoektocht naar een evenwicht tussen de bescherming van de biodiversiteit en het beleid om te zorgen voor betaalbare huisvesting.

Vervolgens formuleert hij drie opmerkingen.

Ten eerste is hij ervan overtuigd dat het nodig is om anders te gaan nadenken over ruimtelijke ordening. Het is daarbij niet de bedoeling om van een aanpak waarbij de kettingzaag wordt bovengehaald om alles neer te leggen en vervolgens beton te gieten, gewoon over te stappen op een ogenschijnlijk compromis dat erin bestaat terreinen deels te bebouwen en deels intact te laten, waarbij laatstgenoemd deel mettertijd echter kleiner wordt (net zoals bij een worst waarvan steeds een stukje wordt afgehakt). Het beschermen van de biodiversiteit staat niet gelijk aan het ervoor zorgen dat die trager verdwijnt, noch aan het vervangen van gebieden met een hoge biologische waarde door grasvelden of wandelpaden. Dat lijkt misschien een nobele aanpak, maar is vandaag ontoereikend.

Ten tweede heeft het bezoek aan het Oxy-gebouw volgens hem aangetoond dat de keuze niet zwart-wit hoeft te zijn en het ook mogelijk is om de stad op de stad te bouwen. De financiële toestand van de belangrijkste huisvestingsinstanties zal het gewest er waarschijnlijk toe nopen zijn bouwstrategie, in het bijzonder die voor sociale woningbouw, anders in te delen. Hoe dat moet gebeuren, is vooralsnog niet duidelijk.

Ten derde komt hij tot de nuchtere vaststelling dat de tegenstanders van de ordonnantie hun vastgoeddoelstellingen niet zullen kunnen halen, zonder dat de tekst wordt goedgekeurd, hoe tegenstrijdig dat ook moge klinken. Hij vraagt om zijn woorden even te laten bezinken: zij zullen hun doelstellingen niet kunnen halen zonder de ordonnantie goed te keuren. De aangevoerde praktische bezorgdheden zijn begrijpelijk, maar net die praktische overwegingen

ou trois ans — qui devraient conduire à ne pas s'y opposer.

M. John Pitseys rapporte enfin un échange récent au département de droit public de l'Université libre de Bruxelles, réunissant des juristes spécialisés en droit de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Tous reconnaissent l'intérêt du jugement du tribunal de Bruxelles, tout en admettant que ses implications restent encore partiellement floues. Une phrase l'a particulièrement marqué: à ce stade, il conviendrait d'encourager l'ensemble des acteurs concernés à examiner attentivement cette ordonnance et à l'adopter. Il adresse cette réflexion à ceux qui hésitent encore ou se déclarent opposés au texte, soulignant qu'il s'agit non d'un argument écologiste, mais d'un raisonnement pragmatique de spécialistes du droit de l'aménagement du territoire.

M. John Pitseys présente ensuite les amendements n° 1 et n° 3.

Dans ce cadre, deux amendements sont déposés. Le premier, de nature essentiellement technique, vise à préciser le parcelage visé par l'ordonnance et à ajouter en annexe un compte rendu visuel plus détaillé des terrains concernés. Le second répond à une remarque de fond du Conseil d'État en introduisant un plafond à la durée du moratoire: celui-ci est limité à trois ans maximum, sauf si un plan régional d'affectation du sol est adopté dans l'intervalle.

Il remercie enfin l'assemblée pour son attention et souhaite une bonne délibération.

M. Stijn Bex indique que le fait de ne pas être personnellement co-auteur de la proposition d'ordonnance ni des amendements qui l'accompagnent prête peut-être à confusion. Ceux-ci ont été déposés par Lotte Stoops. Elle lui a toutefois demandé de la remplacer aujourd'hui lors de la discussion de cette proposition d'ordonnance particulièrement importante, codéposée avec le groupe Ecolo.

La pertinence de cette proposition a déjà été abordée en profondeur lors des auditions et dans l'exposé des motifs. Lorsque l'on examine les conséquences du changement climatique qui nous attendent, peut-être d'ici quelques décennies déjà, on comprend à quel point le maillage vert et bleu, les espaces ouverts et les espaces verts de la ville seront essentiels pour que Bruxelles demeure vivable. Ces espaces contribuent au rafraîchissement, facilitent la collecte d'eau et permettent aux habitants de trouver de la fraîcheur dans leur environnement immédiat lors des périodes de forte chaleur. De manière générale, ils sont indispensables à un environnement de vie urbain sain.

M. Bex souligne que cela ne contredit en rien la nécessité

en de manier waarop de rechtbank het gewestelijke beleid over twee of drie jaar zal beoordelen, zouden een drijfveer moeten zijn om zich niet tegen de ordonnantie te kanten.

Tot slot verwijst de heer John Pitseys naar een recente gedachtewisseling in de faculteit publiekrecht van de Universiteit libre de Bruxelles, waaraan juristen gespecialiseerd in stedenbouwkundig recht, ruimtelijke ordening en milieurecht deelnamen. Zij erkenden unaniem het belang van het vonnis van de Brusselse rechtbank, maar gaven toe dat de gevolgen ervan nog niet helemaal duidelijk zijn. Eén uitspraak bleef hem in het bijzonder bij: in dit stadium is het aangewezen om alle betrokken partijen aan te moedigen de ordonnantie grondig te bestuderen en goed te keuren. Hij richt zich tot wie nog twijfelt of openlijk tegen de tekst is, en benadrukt dat dit geen ecologisch pleidooi is, maar een pragmatische redenering van specialisten in het ruimtelijke ordeningsrecht.

De heer John Pitseys licht vervolgens de amendementen nrs. 1 en 3 toe.

Hij dient twee amendementen in. Het eerste, voornamelijk technische amendement strekt ertoe de in de ordonnantie bedoelde perceelaanduiding te verduidelijken en een gedetailleerder visueel overzicht van de gronden in kwestie toe te voegen aan de ordonnantie. Het tweede amendement komt tegemoet aan een inhoudelijke opmerking van de Raad van State door een maximale termijn voor het moratorium vast te stellen. Het wordt beperkt tot maximaal drie jaar, tenzij in de tussentijd een Gewestelijk Bestemmingsplan wordt aangenomen.

Afrondend dankt hij de commissie voor haar aandacht. Hij hoopt op een vlot verloop van de stemming.

De heer Stijn Bex geeft aan dat er mogelijk enige verwarring is ontstaan, aangezien hij niet persoonlijk mede-indiener is van het voorstel van ordonnantie en de bijhorende amendementen. Deze werden ingediend door Lotte Stoops. Zij heeft hem echter gevraagd haar vandaag te vervangen bij de bespreking van dit bijzonder belangrijke voorstel van ordonnantie, dat samen met de Ecolo-fractie werd ingediend.

Het belang van dit voorstel is reeds uitvoerig aan bod gekomen tijdens de hoorzittingen en in de toelichting. Wanneer men kijkt naar de gevolgen van de klimaatverandering die ons, mogelijk al binnen enkele decennia, te wachten staan, wordt duidelijk hoe cruciaal blauwe aders, groene aders, open ruimte en groene ruimte in de stad zullen zijn om Brussel leefbaar te houden. Dergelijke ruimtes zorgen voor verkoeling, wateropvang en bieden bewoners de mogelijkheid om tijdens warme periodes in hun directe omgeving verkoeling te vinden. In het algemeen zijn zij onmisbaar voor een gezond stedelijk leefklimaat.

De heer Bex benadrukt dat dit geenszins in tegenspraak is

également reconnue d'un logement de qualité. Au contraire, ces deux objectifs se renforcent mutuellement. Une vie urbaine de qualité n'est en effet possible que si suffisamment d'espaces ouverts et d'espaces verts sont préservés.

Il rejoint l'analyse de John Pitseys, qui a indiqué à juste titre que, par le passé, l'espace encore ouvert n'a pas été géré avec suffisamment de précautions. En conséquence, cet espace a été bâti petit à petit, de telle sorte que de nombreux quartiers bruxellois souffrent aujourd'hui d'un grave manque d'espaces publics et d'espaces verts.

Certains, parmi lesquels Pascal Smet, ont attiré l'attention sur le fait qu'il faut considérer Bruxelles dans une perspective géographique plus large, et que dans un rayon de vingt kilomètres autour de la Grand-Place, la Région apparaît relativement verte. M. Bex relève toutefois que cette perspective ne signifie pas grand-chose pour les habitants des quartiers densément peuplés, où les espaces verts se situent souvent à plusieurs kilomètres. Ces personnes ne fréquentent pas quotidiennement la forêt de Soignes, mais elles ont besoin d'espaces verts accessibles dans leur environnement immédiat.

Il est absolument nécessaire, selon lui, de protéger les espaces verts existants afin de garantir une vie urbaine de qualité. À cet égard, il fait référence au jugement *We Are Nature.Brussels*. Bien que cette condamnation ne soit pas parfaite, elle fournit une orientation claire et constitue un avertissement: si la politique actuelle d'aménagement du territoire fragmentée et menée au cas par cas se poursuit, les espaces encore ouverts risquent de disparaître entièrement.

Parallèlement, une révision du PRD est en cours, mais ce processus requiert du temps, de la concertation et de la diligence. Et entre-temps, l'espace vert existant continue d'être peu à peu grignoté. C'est précisément pour cette raison que cette proposition tient aujourd'hui à envoyer un message clair. Pour les espaces verts qui sont de l'ordre de la propriété publique, il est proposé d'appuyer temporairement sur «pause», et de suspendre momentanément tout projet de bâti.

Ce moratoire temporaire doit permettre de réfléchir en profondeur à la manière dont l'aménagement doit être structuré à Bruxelles, en prévoyant suffisamment de place pour les espaces verts et ouverts. Ce n'est qu'ensuite qu'il pourra être décidé, de manière réfléchie, où et comment construire. Selon M. Bex, il convient de ralentir pendant quelque temps, afin d'agir de manière plus raisonnée.

Cette nécessité est, selon lui, également confirmée par la jurisprudence récente. Il estime que cette proposition peut constituer une étape importante pour rétablir partiellement la confiance des juges à l'égard des institutions bruxelloises dans ce domaine. Le jugement *We Are Nature.Brussels* est une illustration parmi d'autres que

met de même reconnaître la nécessité d'une amélioration qualitative de l'habitat. Intégralement, les deux objectifs se renforcent mutuellement. Une vie urbaine de qualité n'est en effet possible que si suffisamment d'espaces ouverts et d'espaces verts sont préservés.

Hij sluit zich aan bij de analyse van John Pitseys, die terecht stelde dat er in het verleden onvoldoende zorgvuldig is omgesprongen met de resterende open ruimte. Dat heeft ertoe geleid dat deze ruimte stukje bij beetje werd bebouwd, met als gevolg dat veel Brusselse wijken vandaag kampen met een ernstig tekort aan publieke en groene ruimte.

Sommigen, onder wie Pascal Smet, hebben erop gewezen dat Brussel in een ruimer geografisch perspectief bekeken moet worden en dat de regio, bekeken binnen een straal van twintig kilometer rond de Grote Markt, relatief groen is. De heer Bex wijst er echter op dat dit perspectief weinig betekent voor bewoners van zeer dichtbevolkte wijken, waar groene ruimte vaak op kilometers afstand ligt. Deze mensen gaan niet dagelijks naar het Zoniënwoud, maar hebben nood aan toegankelijke groene ruimte in hun onmiddellijke leefomgeving.

Om kwalitatief in de stad te kunnen wonen, is het volgens hem dan ook absoluut noodzakelijk om de bestaande groene ruimtes te beschermen. In dat verband verwijst hij naar het *We Are Nature.Brussels*-vonnis. Hoewel dit vonnis niet perfect is, geeft het volgens hem wel een duidelijke richting aan en vormt het een waarschuwing: indien de huidige gefragmenteerde en projectmatige bebouwingspolitiek wordt voortgezet, dreigt de resterende open ruimte volledig te verdwijnen.

Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een herziening van het GewOP, maar dat proces vergt tijd, overleg en zorgvuldigheid. Ondertussen wordt echter stap voor stap verder ingegrepen op de bestaande groene ruimte. Net daarom wil dit voorstel vandaag een helder signaal geven. Voor de groene ruimtes die in overheidsbezit zijn, wordt voorgesteld om tijdelijk de pauzeknop in te drukken en het proces van bebouwing even stil te leggen.

Dit tijdelijke moratorium moet de ruimte bieden om grondig na te denken over hoe Brussel ruimtelijk gestructureerd moet worden, met voldoende plaats voor groene en open ruimte. Pas daarna kan op een doordachte manier worden beslist waar en hoe gebouwd wordt. Het gaat volgens de heer Bex om even gas terugnemen, om daarna verstandiger vooruit te kunnen.

Deze noodzaak wordt volgens hem ook bevestigd door recente rechtspraak. Hij is van oordeel dat dit voorstel een belangrijke stap kan betekenen om het vertrouwen van de rechter in de Brusselse instellingen op dit vlak gedeeltelijk te herstellen. Dat vertrouwen bleek, zoals onder meer uit het *We Are Nature.Brussels*-vonnis, momenteel bijzonder

cette confiance semble actuellement particulièrement affaiblie. Il souligne en outre que John Pitseys a déposé des amendements qui tiennent compte des observations du Conseil d'État.

M. Bex conclut qu'un ensemble équilibré et cohérent est présenté aujourd'hui: un paquet de mesures qui ne bloque pas les projets de manière indéfinie, mais qui met temporairement sous cloche les espaces verts les plus précieux. Cela doit permettre d'élaborer d'abord une vision structurale de l'organisation de Bruxelles, avant de décider de la poursuite du développement du bâti – lequel, selon lui, ne peut plus se faire au coup par coup ni vision d'ensemble.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven rappelle que ce sujet a déjà été exposé au sein de cette commission en juin de l'année dernière. La présente proposition d'ordonnance vise à suspendre, dans certains périmètres bien déterminés, l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificats d'urbanisme jusqu'à l'entrée en vigueur du prochain arrêté du Gouvernement bruxellois mettant en œuvre le nouveau PRAS.

Les périmètres visés par ce texte se caractérisent tous par une grande richesse en biodiversité, ce qui leur confère un intérêt régional majeur en matière de préservation de la nature en milieu urbain, un enjeu aujourd'hui plus crucial que jamais. Or, ces sites sont actuellement menacés par des actes et travaux susceptibles de dégrader de manière sensible et durable leur qualité écologique.

Le futur PRAS devra poursuivre l'objectif de préserver les sites à haute valeur biologique et de renforcer le maillage vert, conformément aux orientations prévues dans le Plan régional de développement durable (PRDD). Il devra, dès lors, améliorer la protection de ces sites tant du point de vue du zonage que de leur planification future.

Étant donné que l'élaboration de cette nouvelle version du PRAS prendra encore plusieurs années, il est proposé, dans l'attente de son entrée en vigueur, de protéger temporairement ces sites contre la bétonisation en imposant un moratoire sur toute demande de permis. M. Van Goidsenhoven tient à souligner qu'il s'agit d'une mesure strictement temporaire, qui n'engage que les autorités régionales pour l'avenir, en particulier en ce qui concerne la nouvelle affectation qui sera attribuée aux sites concernés. La préservation de ces sites figurait d'ailleurs dans le programme du groupe lors des dernières élections et s'inscrit donc pleinement dans ses engagements de campagne.

Le groupe MR a, en effet, défendu une plus grande équité en matière d'accès aux espaces verts. Si Bruxelles demeure

beperkt. Hij wijst er bovendien op dat John Pitseys amendementen heeft ingediend die tegemoetkomen aan de opmerkingen van de Raad van State.

De heer Bex besluit dat vandaag een evenwichtig en coherent geheel voorligt: een pakket maatregelen dat projecten niet voor onbepaalde tijd blokkeert, maar wel tijdelijk een stolp zet op de meest waardevolle groene ruimtes. Dit moet toelaten om eerst een structurele visie te ontwikkelen over hoe Brussel georganiseerd moet worden, alvorens opnieuw te beslissen over verdere bebouwing — die volgens hem niet langer stuk per stuk en zonder overkoepelende visie mag gebeuren.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven herinnert eraan dat dit onderwerp al in juni vorig jaar in deze commissie werd behandeld. Het voorliggende voorstel van ordonnantie strekt ertoe binnen welbepaalde, duidelijk afgebakende gebieden het onderzoek van aanvragen van stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest op te schorten totdat het toekomstige besluit van de Brusselse regering tot uitvoering van het nieuwe GBP in werking is getreden.

De gebieden waarop de tekst betrekking heeft, worden allemaal gekenmerkt door een zeer rijke biodiversiteit, waardoor zij binnen het gewest van groot belang zijn voor het behoud van de natuur in de stad, een uitdaging die vandaag belangrijker is dan ooit. De ecologische waarde van de terreinen in kwestie dreigt ingrijpend en blijvend te worden aangetast door handelingen en werken die er momenteel gepland zijn.

Het toekomstige GBP moet tot doel hebben om gebieden met hoogbiologische waarde te beschermen en het groene netwerk te versterken, in overeenstemming met de krachtlijnen van het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO). Het moet ervoor zorgen dat de genoemde locaties zowel bij de gebiedsindeling als bij de toekomstige planning ervan beter beschermd worden.

Aangezien het nog enkele jaren zal duren vooraleer de nieuwe versie van het GBP klaar is, wordt voorgesteld om de genoemde gebieden, in afwachting van de inwerkingtreding van het plan, tijdelijk te behoeden voor verharding door een moratorium op alle vergunningsaanvragen in te voeren. De heer Van Goidsenhoven benadrukt dat het om een strikt tijdelijke maatregel gaat, die enkel toekomstige verplichtingen inhoudt voor de gewestelijke overheid, meer bepaald bij het toekennen van een nieuwe bestemming aan de gronden in kwestie. De fractie had het behoud van die gebieden overigens opgenomen in haar laatste verkiezingsprogramma. Het sluit dus volledig aan bij de beloftes die zij tijdens haar campagne heeft gemaakt.

De MR-fractie pleit voor een gelijkere toegang tot groene ruimten. Brussel is nog wel een vrij groene stad, waar de

une ville relativement verte, avec plus de 50 % de son territoire couvert par la végétation, un habitant sur cinq n'a néanmoins pas accès à un espace vert de plus d'un hectare à proximité de son domicile. Les chiffres le démontrent clairement. Ce caractère vert tend par ailleurs à se réduire progressivement, peut-être de manière irréversible.

Les qualités naturelles des différents sites concernés sont objectivement établies par la carte d'évaluation biologique, qui leur attribue un indice de valeur biologique élevé: indice A pour une très haute valeur biologique ou indice B pour une haute valeur biologique. Les sites visés par le moratoire présentent une cohérence certaine, puisqu'il s'agit d'espaces verts de plus d'un hectare, peu fréquentés, largement perméables et fortement végétalisés.

Les friches de plus petite taille, inférieures à un hectare, n'ont pas été retenues, leur potentiel de préservation — notamment pour la faune — étant plus limité et leur capacité de connexion avec le maillage vert existant moindre. Les friches à faible valeur biologique ont également été écartées en raison de leur faible potentiel en matière de biodiversité. L'ordonnance se concentre donc prioritairement sur les friches à valeur biologique élevée, haute ou très haute, dès lors qu'elles cumulent une grande richesse écologique et des affectations planologiques susceptibles de menacer leur pérennité, telles que les zones d'entreprises en milieu urbain, les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ou encore les zones d'habitation.

Ces affectations actuelles font peser un risque réel de disparition des écosystèmes développés sur ces sites avant même que la Région n'ait pu mener, dans le cadre de la réforme du PRAS, une réflexion approfondie visant à identifier les espaces à consacrer durablement à la préservation de la nature.

Plusieurs de ces sites ont déjà fait l'objet d'enquêtes publiques dans le cadre de projets d'urbanisation. Les résultats ont fréquemment révélé une opposition marquée et une vive inquiétude des riverains, parfois bien au-delà du voisinage immédiat, en raison des atteintes significatives portées à la biodiversité. Ces projets ont également suscité de nombreux avis institutionnels émanant notamment de la Commission royale des monuments et sites, de la Commission régionale de développement, de la Commission économique et sociale, de Bruxelles Environnement, ainsi que de nombreux comités de quartier et organisations environnementales.

Ces avis ont été unanimement critiques, considérant que les projets envisagés portaient gravement atteinte aux caractéristiques biologiques des lieux. La volonté de

help van de oppervlakte wordt ingenomen door vegetatie, maar toch heeft één Brusselaar op vijf in de buurt van waar hij of zij woont, geen toegang tot een groene ruimte van meer dan een hectare. Dat blijkt duidelijk uit de cijfers. Het groene karakter van het gewest neemt bovendien geleidelijk af, misschien zelfs op onomkeerbare wijze.

De natuurlijke eigenschappen van de verschillende gebieden zijn duidelijk en objectief weergegeven op de biologische waarderingskaart, waarop ze staan aangeduid als biologisch waardevol. Ze behoren tot categorie A (wat staat voor zeer hoge biologische waarde) of tot categorie B (wat staat voor hoge biologische waarde). De gronden waarop het moratorium betrekking heeft, vertonen een zekere mate van onderlinge samenhang, in die zin dat ze allemaal een oppervlakte hebben van meer dan een hectare, er weinig bezoekers op komen, ze grotendeels onverhard zijn en er veel vegetatie aanwezig is.

Kleinere stukken braakland, met een oppervlakte van minder dan een hectare, maken er geen deel van uit, omdat die minder mogelijkheden bieden voor natuurbehoud, in het bijzonder voor de fauna, en in mindere mate aangesloten kunnen worden op het bestaande groene netwerk. Ook stukken braakland met weinig biologische waarde werden niet opgenomen, omdat zij minder bijdragen aan de biodiversiteit. In deze ordonnantie gaat de aandacht dus in de eerste plaats uit naar stukken braakland met een belangrijke, hoge of zeer hoge biologische waarde, aangezien ze ecologisch gezien bijzonder waardevol zijn en het voortbestaan ervan wordt bedreigd door hun ruimtelijke bestemming. Ze bevinden zich namelijk in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, een gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, of in woongebied.

De huidige bestemming ervan dreigt de ecosystemen die er zich hebben ontwikkeld, teloor te doen gaan, nog voordat het gewest in het kader van de hervorming van het GBP grondig heeft kunnen nadenken over de gebieden waar de aanwezige natuur behouden moet blijven.

Over sommige van die terreinen werd reeds een openbaar onderzoek uitgevoerd met het oog op de geplande verstedelijking ervan. Die onderzoeken brachten vaak hevig verzet en grote bezorgdheid van mensen die in de omgeving of zelfs niet meteen in de buurt ervan wonen, omdat de geplande projecten ernstige schade zouden toebrengen aan de aanwezige biodiversiteit. Over die projecten zijn ook tal van institutionele adviezen uitgebracht door met name de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de Economische en Sociale Raad, Leefmilieu Brussel en talrijke buurtcomités en milieuorganisaties.

Die adviezen waren altijd zeer kritisch, omdat de projecten, zoals ze waren uitgetekend, ernstige schade zouden berokkenen aan de biologische kenmerken van de locaties in

préservé certains espaces naturels de la bétonisation a également été rappelée en mai 2022 lors des travaux de la commission délibérative chargée de formuler des recommandations sur la biodiversité en ville. Les recommandations adressées au Parlement bruxellois préconisaient notamment d'intégrer la préservation et la restauration de la biodiversité dans le cadre législatif régional, de renforcer la végétalisation de l'hypercentre et des communes, de relier ces espaces aux grands ensembles verts existants et de protéger les friches.

Il importe également de préciser que les zones concernées couvrent exclusivement des terrains appartenant à des personnes morales publiques régionales ou placées sous la tutelle de la Région: la Régie foncière régionale du SPRB, la Société d'aménagement urbain, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), citydev.brussels ou encore certaines communes. Le groupe estime qu'il était essentiel de se concentrer sur le foncier public, sans porter atteinte aux droits des propriétaires privés ni compromettre la valorisation de leur patrimoine, dans un souci d'exemplarité des pouvoirs publics.

La Région dispose, en outre, d'une marge de manœuvre plus importante lorsqu'il s'agit de foncier public, en particulier lorsque le propriétaire est régional. Dès lors que la proposition d'ordonnance concerne exclusivement des terrains appartenant à la Région ou à des organismes sous tutelle, la restriction temporaire au droit de propriété se justifie par un objectif d'intérêt général, à savoir la protection de la nature en milieu urbain, objectif consacré par l'article 23 de la Constitution. Il est par ailleurs fondamental de rappeler qu'il ne s'agit nullement d'instaurer un moratoire général sur l'ensemble des friches ou terrains vagues de la Région bruxelloise.

Les besoins en logements à Bruxelles demeurent importants, largement documentés et unanimement reconnus. Il est donc indispensable de maintenir la création de logements neufs, abordables et de qualité afin de répondre à la crise du logement, mais aussi de proposer un modèle de ville attractif susceptible de retenir, voire de faire revenir, les classes moyennes dans la capitale.

L'objectif poursuivi ne consiste dès lors ni à s'opposer à la construction de logements, ni à figer l'ensemble des zones non bâties, mais bien à trouver un équilibre entre une densification maîtrisée de certains sites et la préservation des richesses biologiques. Le groupe défend également l'optimisation du foncier public, notamment par le biais d'une proposition d'ordonnance visant à instaurer une contribution foncière incitative à destination des organismes d'intérêt public, afin de les responsabiliser dans la gestion de leur patrimoine.

kwestie. De wens om bepaalde natuurgebieden te vrijwaren van betonning werd in mei 2022 overigens al benadrukt door de overlegcommissie die aanbevelingen moest formuleren over de biodiversiteit in de stad. In de aanbevelingen aan het Brussels Parlement werd onder meer opgeroepen om het behoud en het herstel van de biodiversiteit in het Brusselse wetgevingskader te integreren, de plantengroei te versterken in het hypercentrum en de gemeenten, die te verbinden met de grote bestaande ruimten en de braaklanden te beschermen.

Het is ook belangrijk om te verduidelijken dat het uitsluitend gaat om gebieden met gronden die toebehoren aan een gewestelijke openbare rechtspersoon of een rechtspersoon die onder toezicht staat van het gewest: de Gewestelijke Grondregie van de GOB, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), citydev.brussels of een gemeente. Zijn fractie vond het essentieel om zich toe te spitsen op gronden die in het bezit zijn van de overheid, zonder afbreuk te doen aan de rechten van de particuliere eigenaars en zonder de waardering van hun onroerend goed in het gedrang te brengen, omdat de overheid het goede voorbeeld moet geven.

Het gewest heeft bovendien meer armslag als het gaat om grond die in overheidshanden is, vooral wanneer het er zelf eigenaar van is. Aangezien het voorstel van ordonnantie uitsluitend betrekking heeft op gronden die eigendom zijn van het gewest of van een instelling die onder toezicht staat van het gewest, is het vanuit een doelstelling van algemeen belang, namelijk de bescherming van de natuur in de stad, gerechtvaardigd om het eigendomsrecht erop tijdelijk te beperken. Die doelstelling wordt bekrachtigd door artikel 23 van de Grondwet. Het is overigens geenszins de bedoeling om een algemeen moratorium in te voeren voor alle braakliggende gronden en onbebouwde terreinen in het Brussels Gewest.

De woningbehoefte in Brussel blijft groot. Daar is al veel over gezegd en geschreven en wordt door iedereen erkend. Daarom is het noodzakelijk om nieuwe, betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te blijven bouwen als antwoord op de huisvestingscrisis, maar ook om een stadsmodel aan te reiken dat aantrekkelijk genoeg is om de middenklasse in de hoofdstad te houden of ernaar te doen terugkeren.

Het is dus niet de bedoeling om zich te verzetten tegen de bouw van woningen, noch om de toestand op alle niet-bebouwde gronden te bevriezen, maar wel om op bepaalde terreinen een evenwicht te vinden tussen een gecontroleerde verdichting en het behoud van de biologische rijkdom. Zijn fractie ijvert er ook voor om optimaal gebruik te maken van de openbare gronden. Daartoe heeft zij een voorstel van ordonnantie ingediend om een grondbelasting in te voeren die de instellingen van openbaar nut ertoe moet aanzetten hun onroerende goederen op een verantwoorde wijze te beheren.

Le texte est par ailleurs soutenu dans la mesure où les espaces concernés par la protection sont clairement identifiés et délimités avec précision, le plus souvent par référence aux parcelles cadastrales. Il s'agit des sites suivants: friche Josaphat, l'étang du Marais Wiels, le Maelbeek, Meylemeersch, Keyenbempt, le Bois de Calevoet, le plateau d'Avijl, le Donderberg, le Champ des Cailles et le site des Dames Blanches. L'amendement n° 3 ajoute un dixième site, à savoir le potager Varda, que le groupe MR soutient également.

Cet amendement renvoie en outre à une annexe I comprenant, pour chacun des sites, une cartographie précise des parcelles concernées. Cette précision répond à une demande du groupe, compte tenu des imprécisions parfois constatées dans les références cadastrales issues de Brugis par exemple, et vise à renforcer la sécurité juridique du dispositif ainsi qu'à prévenir d'éventuels recours.

Enfin, l'amendement n° 2 permet de répondre à deux observations formulées par le Conseil d'État. D'une part, il inclut explicitement les projets mixtes nécessitant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement dans le champ du moratoire. D'autre part, afin de garantir la proportionnalité de la mesure, il limite la durée du moratoire à trois ans, avec la possibilité pour le Gouvernement de le prolonger par périodes annuelles, dans la limite de trois prolongations.

Ces adaptations répondent de manière adéquate aux préoccupations du Conseil d'État et sont donc soutenues par le groupe.

En conclusion, face aux défis que représentent le réchauffement climatique, la dégradation de l'environnement naturel et l'érosion de la biodiversité, la protection de ces espaces naturels en milieu urbain constitue un enjeu fondamental. Il apparaît dès lors opportun de les préserver par un moratoire temporaire, qui prendra fin à l'entrée en vigueur du nouveau PRAS ou au plus tard dans les délais prévus. Compte tenu de l'importance de ces sites pour la biodiversité urbaine et pour la qualité de vie des Bruxellois, M. Gaëtan Van Goidsenhoven exprime l'espoir que l'ensemble des groupes politiques soutiendra cette proposition.

Mme Isabelle Emmery indique que la ligne politique de son groupe a toujours été claire depuis le début des travaux relatifs à ce dossier. La vision défendue repose en permanence sur l'intérêt général et se refuse à deux caricatures: d'une part, celle d'un urbanisme sans limites qui conduirait à la bétonisation excessive de la ville et de la Région; d'autre part, celle d'un moratoire aveugle qui figerait tout développement. La responsabilité politique consiste à trouver un équilibre juste, en particulier lorsqu'il s'agit de foncier public.

Om de tekst te onderbouwen zijn de te beschermen gebieden duidelijk bepaald en nauwkeurig afgebakend, meestal aan de hand van een verwijzing naar de kadastrale percelen. Het gaat om de volgende terreinen: het braakland Josaphat, de vijver van het Moeras van Wiels, de Maalbeek, de Mijlenmeers, de Keyenbempt, het bos van Kalevoet, het Avijlplateau, de Donderberg, het Kwartelveld en het terrein Witte Vrouwen. Het amendement nr. 3 voegt nog een tiende terrein toe, namelijk de moestuin van Agnès Varda. Ook die draagt de MR-fractie een warm hart toe.

Dat amendement verwijst tevens naar een bijlage I, waarin de percelen van elk terrein nauwkeurig in kaart zijn gebracht. Die verduidelijking was gevraagd door zijn fractie om de regeling rechtszekerder te maken en eventuele beroepsprocedures te vermijden, omdat de kadastrale referenties die afkomstig zijn van Brugis soms onnauwkeurig zijn.

Het tweede amendement komt tot slot ook tegemoet aan twee opmerkingen van de Raad van State. Eerst en vooral laat het gemengde projecten waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning vereist is, expliciet onder het toepassingsgebied van het moratorium vallen. Daarnaast beperkt het de duur van het moratorium tot drie jaar om ervoor te zorgen dat de maatregel proportioneel is. De regering krijgt de mogelijkheid om die termijn ten hoogste driemaal telkens met een jaar te verlengen.

Die aanpassingen bieden een passend antwoord op de bekommernissen van de Raad van State en genieten daarom de steun van de fractie.

Tot slot is het ook in het licht van de uitdagingen die gepaard gaan met de klimaatopwarming, de aantasting van de natuurlijke omgeving en het verlies aan biodiversiteit, van cruciaal belang om die natuurgebieden in de stad te beschermen. Daarom is het aangewezen om ze te vrijwaren door middel van een tijdelijk moratorium, dat zal aflopen zodra het nieuwe GBP in werking treedt, of uiterlijk binnen de bepaalde termijn. Aangezien de terreinen in kwestie van groot belang zijn voor de stedelijke biodiversiteit en de levenskwaliteit van de Brusselaars, hoopt de heer Gaëtan Van Goidsenhoven dat alle politieke fracties dit voorstel zullen steunen.

Mevrouw Isabelle Emmery wijst erop dat haar fractie altijd een duidelijke politieke lijn heeft gevolgd sinds de werkzaamheden voor dit dossier van start zijn gegaan. Zij houdt voortdurend het algemene belang voor ogen en verwerpt elke karikaturale benadering: geen ongelimiteerde stedenbouw die zou leiden tot een buitensporige bouwwoede in de stad en het gewest, maar evenmin een blind moratorium waardoor iedere vorm van ontwikkeling tot stilstand zou komen. De politiek draagt de verantwoordelijkheid om het juiste evenwicht te vinden, vooral voor de gronden die in handen zijn van de overheid.

Si ce texte doit progresser, il doit, selon elle, être profondément corrigé. Son groupe plaide dès lors pour un ensemble de conditions cumulatives: un moratoire strictement limité dans le temps, une liste claire et précise d'exceptions, ainsi qu'une attention particulière portée au logement social et abordable, aux équipements collectifs et, plus largement, aux projets d'intérêt public répondant aux besoins des Bruxellois. Il est également indispensable de mettre en place un mécanisme permettant de distinguer réellement les friches à haute valeur écologique à préserver des terrains publics stratégiques nécessaires au développement social de la Région.

Ces conditions visent à permettre une analyse différenciée et nuancée des situations. La position défendue est claire: oui à la protection des espaces verts, oui à la préservation de la biodiversité, oui à une ville plus durable et inclusive, y compris pour les habitantes et habitants des quartiers les plus denses. Toutefois, cette ambition ne peut se réaliser au prix d'un gel du logement social, d'un frein au développement des infrastructures publiques ou d'une insécurité juridique généralisée qui nuirait à l'attractivité et à la crédibilité de la Région aux yeux des investisseurs désireux de contribuer à son développement.

Mme Isabelle Emmery souligne que l'écologie défendue par son groupe est une écologie sociale, qui protège à la fois la nature et les habitantes et habitants, sans les opposer. Bruxelles a besoin de règles claires, efficaces et équilibrées. Elle demeure convaincue qu'il est nécessaire de prendre le temps d'améliorer ce texte, de le corriger afin qu'il devienne un véritable outil au service de la transition écologique et de la justice sociale.

C'est dans cet esprit constructif que son groupe entend poursuivre les travaux. À cette fin, elle sollicite l'organisation d'auditions complémentaires, incluant notamment la présentation des projets de citydev.brussels ainsi que l'éclairage de Bruxelles Environnement. À défaut d'une adhésion à cette demande d'auditions supplémentaires et en l'absence de consensus, le groupe se limitera à solliciter la mise au vote du texte.

Mme Isabelle Emmery conclut toutefois en exprimant sa conviction qu'un travail bien plus constructif demeure possible avec l'ensemble des acteurs de bonne volonté, afin de développer la ville au service de toutes les Bruxellois.

M. Fouad Ahidar présente son amendement n°4 et rappelle que la discussion générale a déjà eu lieu lors de la précédente séance, au cours de laquelle chacun a pu exposer sa position. Il souhaite toutefois rebondir sur les propos tenus par Isabelle Emmery. Selon lui, cela fait désormais plus de vingt ans que l'on débat de l'avenir de certains sites concernés, et ces discussions ne datent donc pas de quelques

Als deze tekst op iets wil uitdraaien, zijn er volgens haar ingrijpende correcties nodig. Haar fractie pleit daarom voor een reeks cumulatieve voorwaarden: een moratorium dat strikt beperkt blijft in de tijd, een duidelijke en nauwkeurige lijst met uitzonderingen en bijzondere aandacht voor sociale en betaalbare huisvesting, gemeenschapsvoorzieningen en, meer in het algemeen, projecten van openbaar nut die tegemoetkomen aan de behoeften van de Brusselaars. Het is ook noodzakelijk om in de regeling een onderscheid te maken tussen braakliggende gronden met een hoge ecologische waarde die gevrijwaard moeten worden en strategische openbare terreinen die nodig zijn voor de sociale ontwikkeling van het gewest.

Op basis van die voorwaarden moet het mogelijk zijn om elk geval op een gedifferentieerde en genuanceerde manier aan te pakken. Het standpunt van haar fractie is duidelijk: zij is voor de bescherming van groene ruimten, voor het behoud van biodiversiteit en voor een duurzamere en inclusievere stad, ook voor de bewoners van de dichtst bevolkte wijken. Die ambitie mag echter geen sociale woningbouwprojecten in de koelkast doen belanden, mag geen rem zetten op de ontwikkeling van openbare infrastructuur en mag niet leiden tot algemene rechtsonzekerheid, die het gewest minder aantrekkelijk en geloofwaardig zou maken voor investeerders die het graag verder willen ontwikkelen.

Mevrouw Isabelle Emmery benadrukt dat haar fractie voorstander is van een sociale ecologie, die zowel de natuur als de bewoners beschermt, zonder ze tegen elkaar uit te spelen. Brussel heeft duidelijke, doeltreffende en evenwichtige regels nodig. Zij blijft ervan overtuigd dat het nodig is om de tijd te nemen om deze tekst te verbeteren en bij te sturen, zodat hij op een volwaardige manier kan bijdragen aan de ecologische transitie en sociale rechtvaardigheid.

Vanuit die constructieve ingesteldheid wil haar fractie een vervolg breien aan de werkzaamheden. Daarom vraagt zij om bijkomende hoorzittingen te houden, waarbij citydev.brussels zijn projecten kan komen voorstellen en Leefmilieu Brussel zijn licht op de zaken kan laten schijnen. Indien het verzoek om bijkomende hoorzittingen te organiseren niet wordt gesteund en er geen eensgezindheid wordt bereikt, zal haar fractie enkel vragen om de tekst ter stemming te brengen.

Afrondend stelt mevrouw Isabelle Emmery er evenwel van overtuigd te zijn dat iedereen die van goede wil is, nog steeds de kans kan grijpen om op een constructievere manier de handen in elkaar te slaan voor een stadsontwikkeling ten bate van alle Brusselaars.

De heer Fouad Ahidar stelt zijn amendement nr. 4 voor en wijst erop dat de algemene bespreking reeds heeft plaatsgevonden tijdens de vorige vergadering, waarbij iedereen zijn standpunt heeft kunnen toelichten. Hij wenst echter in te pikken op de opmerkingen van Isabelle Emmery. Volgens hem wordt er al meer dan twintig jaar gesproken over de toekomst van sommige van de gronden in kwestie. Het

semaines. Dès lors, si des auditions complémentaires peuvent contribuer à dégager un consensus intelligent, utile pour tous et susceptible de convaincre certains de s'orienter vers des solutions équilibrées, il n'y voit pas d'objection.

À titre personnel, M. Ahidar ne s'oppose donc pas à l'organisation d'auditions complémentaires la semaine suivante, avant un éventuel passage au vote. Il souligne néanmoins que ce qui pose principalement problème, c'est la tendance récurrente à l'attente et à l'inaction. Bruxelles devient trop souvent, selon lui, une salle d'attente interminable, au détriment des Bruxellois, alors même que ces dossiers sont débattus depuis de nombreuses années.

Revenant à l'amendement déposé par son groupe, M. Ahidar précise que celui-ci vise à renforcer la sécurité juridique et la prévisibilité du moratoire en fixant une date de fin claire, objectivement déterminable et indépendante d'une procédure dont le calendrier demeure incertain, à savoir la révision du PRAS. Il rappelle à cet égard que le Conseil d'État a explicitement mis en garde contre les moratoires dont la durée dépend d'un événement futur incertain, ceux-ci posant un problème de proportionnalité et de sécurité juridique, notamment au regard du droit de propriété. Une mesure présentée comme temporaire ne peut, dans les faits, devenir indéterminée.

C'est pour cette raison que son amendement propose de fixer la date de fin du moratoire au 30 juin 2027. Cette échéance permettrait de garantir que le moratoire reste une mesure exceptionnelle, ciblée et proportionnée.

M. Ahidar illustre cet enjeu de manière concrète à travers le projet de la friche Josaphat. Ce projet ne résulte pas d'une décision improvisée, mais s'inscrit dans une trajectoire de planification publique de très long terme. Le site Josaphat est destiné au développement régional depuis l'adoption du PRAS en mai 2001, et la Région en a acquis la maîtrise foncière en avril 2006. Depuis lors, et plus encore depuis l'adoption du plan directeur en mai 2014, les études, plans et procédures se sont succédé. Le projet a par ailleurs fortement évolué au fil du temps: il prévoit aujourd'hui moins de logements que dans les premières versions, davantage d'espaces verts, des équipements collectifs tels qu'une école et des infrastructures sportives, ainsi qu'une attention renforcée aux enjeux écologiques.

Il rappelle qu'il a été exposé lors de la séance précédente que le site Josaphat connaît déjà, *de facto*, un moratoire depuis de nombreuses années: plus de dix ans si l'on se réfère au lancement opérationnel du projet autour de 2015, et près de vingt ans si l'on considère l'acquisition publique du terrain. Dans ce contexte, la proposition d'un moratoire supplémentaire de quatre ans, prolongeable deux fois d'un

debat is dus al een hele tijd aan de gang. Daarom heeft hij er geen bezwaar tegen om bijkomende hoorzittingen te organiseren, als die kunnen helpen om te komen tot een verstandige consensus, waar iedereen zich in kan vinden en die sommigen in de richting van evenwichtige oplossingen kan sturen.

De heer Ahidar heeft er dus niets op tegen om volgende week extra hoorzittingen te laten plaatsvinden alvorens eventueel over te gaan tot de stemming. Hij benadrukt echter dat het grootste probleem de terugkerende neiging is om af te wachten en geen actie te ondernemen. Volgens hem lijkt Brussel steeds meer op een eindeloze wachtkamer, wat ten koste gaat van de Brusselaars, ook al wordt er al jaren gepalaverd over deze dossiers.

De heer Ahidar zegt dat het door zijn fractie ingediende amendement het moratorium rechtszekerder en voorspelbaarder beoogt te maken door er een duidelijke en objectief bepaalde einddatum voor vast te stellen, die losstaat van de timing van de procedure voor de aanpassing van het GBP, waarover nog veel onzekerheid heerst. In dat verband wijst hij erop dat de Raad van State uitdrukkelijk heeft gewaarschuwd voor moratoria waarvan de duur afhangt van een gebeurtenis die nog moet plaatsvinden, aangezien die een proportionaliteits- en rechtszekerheidsprobleem inhouden, in het bijzonder voor het eigendomsrecht. Een maatregel die als tijdelijk wordt omschreven, mag in de praktijk niet gelden voor onbepaalde duur.

Daarom stelt hij in zijn amendement voor om de einddatum van het moratorium vast te stellen op 30 juni 2027. Die termijn moet ervoor moeten zorgen dat het moratorium een uitzonderlijke, doelgerichte en proportionele maatregel blijft.

De heer Ahidar illustreert het belang daarvan aan de hand van het project voor het braakliggende Josaphatterrein. Dat project is niet het resultaat van een inderhaast genomen beslissing, maar steunt op een planningstraject op zeer lange termijn. Het Josaphatterrein is sinds de goedkeuring van het GBP in mei 2001 bestemd voor gewestelijke ontwikkeling. Het gewest heeft de grond sinds april 2006 in beheer. Sindsdien en vooral sinds de goedkeuring van het richtplan in mei 2014 zijn er tal van studies, plannen en procedures aan gewijd. Het project is mettertijd overigens ingrijpend bijgesteld. Het omvat vandaag minder woningen dan in de oorspronkelijke versies, maar meer groene ruimten en gemeenschapsvoorzieningen zoals een school en sportfaciliteiten. Bovendien wordt er meer aandacht in geschonken aan de ecologische uitdagingen.

Hij wijst erop dat tijdens de vorige vergadering is toegelicht dat er *de facto* al jaren een moratorium bestaat op het Josaphatterrein: meer dan tien jaar als we beginnen tellen vanaf het moment waarop het project rond 2015 operationeel van start is gegaan, en bijna twintig jaar als we terugkeren tot het moment waarop de overheid de grond heeft aangekocht. Het voorstel voor een bijkomend moratorium

an, soit potentiellement six années supplémentaires de blocage, lui paraît excessivement longue. Dans le contexte actuel de la crise du logement à Bruxelles, une telle prolongation serait, selon lui, irresponsable.

Le nombre de ménages en attente d'un logement ne cesse d'augmenter, qu'il s'agisse de logement social ou non. Les ménages à revenus moyens quittent la Région, le marché privé devenant de plus en plus inaccessible. De nombreuses familles recherchent de l'espace, de la verdure et des équipements de proximité, précisément ce que prévoit le projet Josaphat. À cela s'ajoute un enjeu financier important: l'arrêt d'un projet aussi avancé engendrerait des coûts directs pour la Région, liés notamment aux indemnités, à la perte de valeur, aux dépenses déjà engagées et aux financements perdus. Il s'agirait, en définitive, d'argent public dépensé sans produire de logements, alors qu'il devrait être investi dans des projets répondant aux besoins de la population.

M. Ahidar précise que son groupe peut comprendre la logique d'un moratoire environnemental ciblé et proportionné. Toutefois, si un moratoire doit être instauré, celui-ci doit impérativement être limité dans le temps, juridiquement sécurisé, proportionné et intelligemment circonscrit. Dans cette perspective, un moratoire pourrait être acceptable s'il prévoit une exemption pour les projets déjà très avancés, tels que le projet Josaphat, précisément parce qu'ils sont mûrs, encadrés, équilibrés et que leur interruption aurait un coût élevé pour la collectivité.

Il insiste sur le fait que la protection de la nature et la réponse à la crise du logement ne sont pas des objectifs contradictoires. Le projet Josaphat démontre qu'il est possible de rechercher un équilibre entre ces deux impératifs. En revanche, prolonger l'incertitude ne serait ni proportionné, ni responsable, ni socialement soutenable.

M. Ahidar conclut en indiquant que l'idéal serait que le gouvernement sortant engage réellement la révision du PRAS et que le prochain gouvernement puisse la mener à terme, afin de doter enfin la Région d'un cadre clair et stable, applicable à l'ensemble des projets. Toutefois, tant que le nouveau PRAS n'est pas adopté — et alors qu'il se fait toujours attendre — il estime nécessaire de permettre aux projets déjà bien avancés de se poursuivre.

Tel est le sens de l'amendement qu'il présente. Celui-ci fixe une date de fin au moratoire, proposée au 30 juin 2027. Il souligne que des orateurs ont évoqué une échéance en août 2027 et précise que le débat ne porte pas sur quelques semaines près, pour autant qu'un accord puisse être trouvé. Il se montre également ouvert à la proposition de Mme Emmerly consistant à reporter le vote de deux semaines, afin de tenir compte des remarques et ajustements proposés par les différents intervenants.

van vier jaar, dat tweemaal met een jaar kan worden verlengd, lijkt dan ook buitensporig. Het zou erop neerkomen dat alles mogelijk nog eens zes jaar lang stil blijft liggen. In het licht van de huidige wooncrisis in Brussel noemt hij een dergelijke verlenging onverantwoord.

Het aantal gezinnen dat op een al dan niet sociale woning wacht, blijft maar toenemen. Gezinnen met een gemiddeld inkomen verlaten het gewest, omdat het aanbod op de privémarkt steeds onbetaalbaarder wordt. Veel gezinnen gaan op zoek naar ruimte, groen en buurtvoorzieningen, precies dat wat het Josaphatproject te bieden heeft. Bovendien zijn er aanzienlijke financiële gevolgen: het stopzetten van zo'n vergevorderd project zou directe kosten voor het gewest meebrengen in de vorm van schadevergoedingen, waardeverlies, reeds verrichte uitgaven en verloren financiering. Dat zou dan betekenen dat er overheidsgeld is uitgegeven, zonder dat er woningen voor in de plaats zijn gekomen, terwijl dat geld naar projecten moet gaan die voldoen aan de behoeften van de bevolking.

De heer Ahidar verduidelijkt dat zijn fractie in zekere zin wel begrip kan opbrengen voor de logica van een doelgericht en proportioneel milieumoratorium. Als we echter een moratorium instellen, moet het beperkt zijn in de tijd, maar ook rechtszeker, proportioneel en slim afgebakend zijn. Met dat in het achterhoofd kan een moratorium aanvaardbaar zijn, indien er uitzonderingen aan gekoppeld zijn voor projecten die reeds ver gevorderd zijn, zoals het Josaphatproject, omdat dergelijke projecten rijp, goed onderbouwd en evenwichtig zijn. Het stopzetten ervan zou de gemeenschap opzadelen met hoge kosten.

Hij benadrukt dat de bescherming van de natuur en de aanpak van de wooncrisis geen tegenstrijdige doelstellingen zijn. Het Josaphatproject toont dat het mogelijk is om beide noodzaken met elkaar in evenwicht te brengen. De onzekerheid verlengen zou daarentegen niet proportioneel, verantwoord of maatschappelijk houdbaar zijn.

Afrondend stelt de heer Ahidar dat het ideaal zou zijn als de uittrekkende regering met de herziening van het GBP van start kon gaan en de volgende regering die dan zou voltrokken, zodat het gewest dan eindelijk kan beschikken over een duidelijk en stabiel kader dat van toepassing is op alle projecten. Zolang het nieuwe GBP, waarvoor we toch op onze honger blijven zitten, niet is goedgekeurd, vindt hij het echter noodzakelijk om de reeds vergevorderde projecten te laten doorlopen.

Dat is het doel van het amendement dat hij heeft ingediend. Daarin wordt voorgesteld om 30 juni 2027 te kiezen als einddatum voor het moratorium. Sommige sprekers hebben augustus 2027 als deadline voorgesteld. Hij zegt dat het niet op een paar weken aankomt, zolang er maar overeenstemming over bereikt wordt. Hij staat eveneens open voor het voorstel van mevrouw Emmerly om de stemming met twee weken uit te stellen, zodat rekening kan worden gehouden met de opmerkingen en aanpassingen

Mme Françoise De Smedt s'interroge d'emblée sur la nécessité de disposer d'espaces verts dans la Région. La réponse est, selon elle, évidente. Les effets du réchauffement climatique sont déjà bien visibles à Bruxelles, et plus encore dans les quartiers populaires, qui souffrent d'un manque criant d'espaces verts. Toutefois, précisément parce que les enjeux climatiques sont majeurs, ils ne peuvent pas être instrumentalisés pour bloquer toute réponse à l'urgence sociale, et en particulier à la crise du logement.

Mme De Smedt souligne qu'il existe un désaccord fondamental avec l'approche proposée, en ce qu'elle instaure un moratoire exclusivement sur les terrains publics, alors que ce sont précisément ces terrains qui constituent le principal levier pour développer du logement abordable. Dans le même temps, aucune contrainte équivalente n'est imposée aux terrains privés. Or, pour son groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la résolution de la crise du logement sont indissociables. Les classes populaires sont à la fois les premières victimes du changement climatique et celles de la crise du logement, et il est donc indispensable de répondre à ces deux enjeux de manière sociale et cohérente.

Elle insiste sur le fait que le premier enjeu fondamental est de maintenir le foncier dans les mains du public. C'est, selon elle, la meilleure garantie pour assurer à la fois la production de logements abordables, la création d'espaces verts et une planification démocratique du territoire. Tant que la Région continuera à céder des terrains au privé, elle perdra cette capacité de planification et de maîtrise de son développement urbain.

Mme De Smedt rappelle que plus de 60.000 familles sont aujourd'hui inscrites sur les listes d'attente pour un logement social à Bruxelles. Environ 300.000 ménages répondent aux critères d'accès, alors que la Région ne dispose que de 42.000 logements sociaux, dont près de 5.000 sont actuellement inoccupés. Elle souligne également que l'étalement urbain est particulièrement néfaste pour le climat et l'environnement, et qu'il est préférable de réfléchir à une urbanisation équilibrée au sein de la ville plutôt que de pousser toujours davantage de ménages à s'installer en périphérie. Cet étalement génère en outre des problèmes de mobilité et des déplacements supplémentaires, qui aggravent encore l'empreinte climatique.

Mme De Smedt réaffirme qu'elle est favorable au développement de davantage d'espaces verts en ville, en particulier dans les quartiers centraux, confrontés à une forte densité et à une bétonisation excessive. Les habitants de ces quartiers expriment clairement le besoin de parcs, d'arbres et d'espaces de respiration. Pourtant, dans la réalité, comme on peut l'observer notamment aux abords de la gare du Midi, ce sont trop souvent les acteurs privés qui décident, ce qui conduit à la construction de nouvelles tours sans création d'espaces verts, alors même que ces quartiers

die verschillende sprekers naar voren hebben geschoven.

Mevrouw Françoise De Smedt steekt van wal met de vraag of er nood is aan groene ruimte in het gewest. Het antwoord, zegt ze, ligt voor de hand. De gevolgen van de klimaatopwarming zijn al duidelijk merkbaar in Brussel en komen nog sterker tot uiting in de volkswijken, die met een schrijnend gebrek aan groen kampen. De klimaatuitdagingen zijn weliswaar groot, maar mogen niet worden aangevend om oplossingen voor dringende sociale behoeften, en in het bijzonder de wooncrisis, te blokkeren.

Mevrouw De Smedt benadrukt dat zij het fundamenteel oneens is met de voorgestelde aanpak, aangezien het ingestelde moratorium enkel van toepassing is op openbare gronden, terwijl net die gronden het belangrijkste instrument vormen voor de ontwikkeling van betaalbare huisvesting. Tegelijk worden voor privégronden geen vergelijkbare verplichtingen opgelegd. Voor haar fractie zijn de strijd tegen de klimaatopwarming en het aanpakken van de wooncrisis onlosmakelijk met elkaar verbonden. In beide gevallen zijn de kwetsbaarste groepen als eerste het slachtoffer en daarom is het essentieel om een sociaal en coherent antwoord te formuleren op beide uitdagingen.

Zij benadrukt dat het van cruciaal belang is om grond in overheidshanden te houden. Dat biedt volgens haar de beste garantie om te zorgen voor betaalbare woningen, groen en een democratische stadsplanning. Hoe meer gronden het gewest overdraagt aan de privésector, hoe meer het zijn vermogen verliest om de stadsontwikkeling planmatig te sturen en onder controle te houden.

Mevrouw De Smedt wijst erop dat vandaag meer dan 60.000 gezinnen in Brussel op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Ongeveer 300.000 gezinnen voldoen aan de toekenningscriteria, terwijl het gewest slechts over 42.000 sociale woningen beschikt (waarvan er momenteel bijna 5.000 leegstaan). Zij benadrukt voorts dat stadsuitbreiding bijzonder schadelijk is voor klimaat en milieu, en dat het beter zou zijn om te streven naar een evenwichtige verstedelijking binnen de stad in plaats van steeds meer gezinnen naar de rand te duwen. Stadsuitbreiding leidt bovendien tot nog meer mobiliteitsproblemen en extra verplaatsingen, zodat de klimaatvoetafdruk nog groter wordt.

Mevrouw De Smedt bevestigt dat zij voorstander is van meer groen in de stad en dan vooral in de centrumwijken, die worden gekenmerkt door een hoge dichtheid en overmatige verharding. De bewoners van die wijken zijn duidelijk vragende partij voor parken, bomen en ademruimte. In werkelijkheid zijn het al te vaak privéspelers die beslissen wat er gebeurt, zoals we zien in de omgeving van het Zuidstation. Het resultaat is dat er hoogbouw bijkomt maar geen groen, terwijl net die wijken daar het meeste nood aan hebben. Volgens haar ligt daar de kern van het

en ont un besoin urgent. Selon elle, c'est là le cœur du problème: on laisse trop de marge au privé, puis on s'étonne des résultats.

Elle met également en garde contre l'idée selon laquelle le gel des seuls terrains publics empêcherait les grands promoteurs de poursuivre des logiques spéculatives. Au contraire, une telle mesure risque d'accentuer la pression immobilière sur des quartiers déjà fortement touchés par la spéculation.

S'agissant plus spécifiquement de l'ordonnance proposée, Mme De Smedt évoque le terrain des Dames Blanches, qu'elle considère comme emblématique des pressions exercées pour empêcher la construction de logements publics. Ce terrain, aujourd'hui en friche, situé à proximité immédiate de la forêt de Soignes, est un terrain public et doit, selon elle, le rester. Il constitue un levier essentiel pour produire du logement abordable et pose également la question de la diversification géographique de la production de logements sociaux, aujourd'hui concentrée dans un nombre très limité de communes.

Elle précise toutefois qu'elle est favorable à la préservation de certains sites à haute valeur naturelle, notamment le Meylemeersch à Anderlecht, un espace naturel situé dans un quartier déjà fortement urbanisé.

Enfin, répondant à une intervention de John Pitseys sur le caractère prétendument pragmatique de certaines positions, Mme De Smedt affirme que le fatalisme budgétaire constitue en soi un choix politique, celui du renoncement, auquel elle n'adhère pas. Elle préfère défendre une politique volontariste visant à dégager les budgets nécessaires pour continuer à produire du logement public à Bruxelles.

Pour l'ensemble de ces raisons, Mme De Smedt refuse d'entrer dans une logique qui hypothèque l'avenir en gelant uniquement les terrains publics, sans imposer de contraintes au secteur privé. Elle plaide en priorité pour la fin de la vente des terrains publics au privé, pour une analyse différenciée et au cas par cas des sites à préserver, et pour la poursuite de la construction de logements sociaux sur les terrains publics appropriés. Elle insiste enfin sur la nécessité d'impliquer pleinement les habitantes et habitants de la Région dans ces choix, qui relèvent d'enjeux démocratiques fondamentaux.

Elle conclut en indiquant qu'elle est également favorable à l'organisation d'auditions complémentaires dans la suite des travaux.

M. Alain Deneef indique que le texte soumis aujourd'hui revêt une importance particulière pour l'avenir de la Région. Il s'inscrit dans un moment charnière où les politiques d'aménagement du territoire doivent impérativement évo-

problème: we laten te veel speelruimte aan de privésector en dan zijn we verbaasd over de resultaten.

Zij weerlegt de opvatting dat door enkel de toestand op openbare gronden te bevriezen verdere speculatie door grote projectontwikkelaars zou worden tegengegaan. Integendeel: zo'n maatregel dreigt de vastgoeddruk verder op te voeren in wijken die vandaag al zwaar gebukt gaan onder speculatie.

Met betrekking tot het voorstel van ordonnantie verwijst mevrouw De Smedt naar het terrein Witte Vrouwen, dat volgens haar symbool staat voor de druk die wordt uitgeoefend om de bouw van openbare woningen te verhinderen. Dat braakliggende terrein dicht bij het Zoniënwood is openbare grond en dat moet zo blijven. Het is geschikt voor de bouw van betaalbare woningen. Zij heeft het in dat verband ook over de geografische spreiding van de bouw van sociale woningen, die vandaag in slechts een handvol gemeenten geconcentreerd zijn.

Zij is er evenwel voorstander van om bepaalde terreinen met een hoge natuurwaarde te behouden, zoals de Mijlenmeers in Anderlecht (een natuurgebied in een wijk die al sterk verstedelijkt is).

Tot slot reageert zij op de opmerking van John Pitseys die bepaalde standpunten pragmatisch noemt. Mevrouw De Smedt stelt dat budgettair fatalisme op zich een beleidskeuze is, die neerkomt op de handdoek in de ring gooien, maar dat is een keuze die zij niet deelt. Zij pleit integendeel voor een daadkrachtig beleid dat de nodige middelen vrijmaakt om de bouw van openbare woningen in Brussel voort te zetten.

Om al die redenen weigert mevrouw De Smedt mee te stappen in een logica die de toekomst hypothekeert door uitsluitend de toestand op publieke gronden te bevriezen, zonder beperkingen op te leggen aan de privésector. Zij pleit er in de eerste plaats voor om geen openbare gronden meer te verkopen aan privéspelers, om voor elk terrein apart na te gaan of het behouden moet blijven en om sociale woningen te blijven bouwen op openbare gronden die daarvoor geschikt zijn. Tot slot wijst zij erop dat het noodzakelijk is om de inwoners van het gewest ten volle te betrekken bij die keuzes, die van fundamenteel democratisch belang zijn.

Afrondend geeft zij aan ook voorstander te zijn van extra hoorzittingen om de werkzaamheden voort te zetten.

De heer Alain Deneef wijst erop dat de tekst die vandaag voorligt, van bijzonder belang is voor de toekomst van het gewest. Hij komt op een moment van de waarheid, waarop we het ruimtelijke ordeningsbeleid absoluut moeten bijstu-

luer pour répondre aux réalités climatiques, environnementales et sociales auxquelles Bruxelles est confrontée.

Le cadre urbanistique actuel a été conçu à une époque où l'urgence climatique ne structurait pas encore les décisions publiques. Aujourd'hui, cette situation n'est plus tenable. Les effets du changement climatique se manifestent de manière concrète dans la Région: multiplication des îlots de chaleur urbains, pression accrue sur la gestion des eaux pluviales, augmentation des risques d'inondation et érosion continue de la biodiversité. Ces phénomènes ne sont plus des projections mais des réalités vécues par les Bruxellois. À cela s'ajoutent désormais des obligations européennes claires.

Le règlement européen relatif à la restauration de la nature impose le principe de non-perte nette des espaces verts urbains et de la canopée, ainsi qu'une augmentation progressive et contrôlée des surfaces végétalisées. Il ne s'agit plus d'objectifs politiques facultatifs, mais bien d'exigences juridiquement contraignantes auxquelles la Région devra se conformer. Dans ce contexte, la proposition d'ordonnance instaurant un moratoire sur certains projets situés sur des friches publiques constitue une réponse pertinente et responsable.

M. Alain Deneef salue, à cet égard, l'amendement proposant d'ajouter la friche dite «Varda» dans la liste des friches à considérer dans l'ordonnance. Cette ordonnance permet d'éviter que des décisions irréversibles ne soient prises sur des sites à haute valeur biologique alors même que le cadre de planification n'est pas encore adapté aux enjeux climatiques actuels. En ce sens, l'ordonnance joue un rôle de protection transitoire indispensable afin de préserver les derniers espaces verts et non bâtis du territoire, dans l'attente d'outils réglementaires pleinement alignés avec les défis de demain.

C'est précisément parce qu'il partage cet objectif que M. Alain Deneef a choisi de s'inscrire de manière constructive dans le débat en déposant un amendement n° 5 à cette proposition d'ordonnance. Cet amendement ne remet pas en cause le principe du moratoire. Il vise au contraire à renforcer la crédibilité, la proportionnalité et la sécurité juridique de l'ordonnance en l'inscrivant dans un cadre clair et balisé.

À cet égard, la circulaire que le gouvernement pourrait adopter joue un rôle central. Par cette circulaire, le gouvernement s'engagerait explicitement à faire avancer, dans un délai de 18 mois, trois chantiers structurellement destinés à répondre de manière durable aux constats qui fondent le moratoire. C'est sur la base de cet engagement formel, assorti de sorties d'échéances identifiées, que M. Alain Deneef estime qu'un moratoire limité à 18 mois peut être envisagé de manière crédible.

ren om tegemoet te komen aan de klimatologische, ecologische en sociale realiteit waarmee Brussel te maken krijgt.

Toen de huidige stedenbouwkundige regelgeving werd uitgetekend, was de klimaaturgentie nog geen bepalende factor in de politieke besluitvorming. Dat is vandaag niet langer houdbaar. De impact van de klimaatverandering is inmiddels duidelijk merkbaar in het gewest: het aantal stedelijke hitte-eilanden neemt toe, het regenwaterbeheer komt steeds meer onder druk te staan, er zijn grotere risico's op overstromingen en de biodiversiteit gaat verder achteruit. Dat zijn geen abstracte toekomstscenario's meer, maar een dagelijkse realiteit voor de Brusselaars. Daar komen nu ook nog duidelijke Europese verplichtingen bovenop.

De Europese natuurherstelverordening legt vast dat er geen nettoverlies mag zijn aan stedelijke groene ruimte en stedelijke boomkroonbedekking, en legt daarnaast de verplichting op om de groene oppervlakte gestaag en gecontroleerd uit te breiden. Het gaat hier niet langer om vrijblijvende beleidsdoelstellingen, maar om juridisch bindende vereisten waaraan het gewest zich moet houden. Daarom biedt het voorstel van ordonnantie, dat een moratorium invoert voor bepaalde projecten op braakliggende openbare gronden, een passende en verantwoorde oplossing.

In dat verband juicht de heer Alain Deneef het amendement toe waarin wordt voorgesteld om het braakland Varda toe te voegen aan de lijst van de in aanmerking te nemen braakliggende gronden in de ordonnantie. Deze ordonnantie moet helpen verhinderen dat onomkeerbare beslissingen worden genomen over terreinen met een hoge biologische waarde, zolang de planningsregelgeving niet is aangepast aan de huidige klimaatuitdagingen. In die zin is de ordonnantie noodzakelijk om tijdelijke bescherming te bieden en zo de laatste groene en onbebouwde ruimten in het gewest te vrijwaren, in afwachting van regelgevende instrumenten die volledig zijn afgestemd op de uitdagingen van morgen.

Net omdat hij die doelstelling deelt, heeft de heer Alain Deneef ervoor gekozen om zich constructief op te stellen en een amendement nr. 5 in te dienen op het voorstel van ordonnantie. Dat amendement stelt het moratorium principieel niet in vraag. Het beoogt de ordonnantie daarentegen geloofwaardiger, proportioneler en rechtszekerder te maken door haar in te bedden in een duidelijk en afgebakend kader.

In dat opzicht speelt de omzendbrief die de regering kan aannemen, een centrale rol. Via die omzendbrief zou de regering zich er uitdrukkelijk toe verbinden om binnen een termijn van achttien maanden vooruitgang te boeken met drie beleidswerpen die erop gericht zijn de vaststellingen die aan de basis liggen van het moratorium, structureel en duurzaam aan te pakken. Op basis van die formele verbintenissen, met daaraan duidelijke deadlines gekoppeld, kan volgens de heer Alain Deneef op geloofwaardige wijze worden overwogen om het moratorium te beperken tot achttien

Premièrement, la modification du PRAS à travers le processus Shared City constitue le cœur de cette trajectoire. Deuxièmement, l'adoption du nouveau RRU constitue le pendant réglementaire indispensable de cette réforme. Troisièmement, le plan de couverture végétale, destiné à mettre en œuvre le règlement européen relatif à la restauration de la nature, doit permettre de doter la Région d'un cadre clair pour la protection et la restauration de la couverture végétale et arborée.

Ces trois chantiers répondent directement aux préoccupations à l'origine de l'ordonnance. Ils constituent les réponses structurelles attendues aux enjeux climatiques et environnementaux identifiés. C'est parce que la circulaire engage explicitement le gouvernement à les faire progresser dans un délai de 18 mois que l'amendement propose d'aligner la durée du moratoire sur cet horizon.

En conclusion, la démarche de M. Alain Deneef est guidée par une volonté de cohérence et de responsabilité. Il soutient le principe d'un moratoire comme outil de protection transitoire, mais estime qu'il doit être strictement encadré dans le temps et articulé à des engagements gouvernementaux clairs. C'est le sens de l'amendement qu'il a déposé.

Si celui-ci est adopté, M. Alain Deneef pourra alors soutenir pleinement la proposition d'ordonnance et voter en faveur du texte, dans un esprit constructif et tourné vers l'avenir de la région.

Mme Imane Belguenani indique que son groupe s'est déclaré favorable, depuis le début, à l'organisation d'auditions supplémentaires. Elle avait elle-même demandé, au nom de son groupe, d'entendre également citydev.brussels. Elle se joint dès lors à la demande d'Isabelle Emmery afin que ces auditions soient encore organisées.

Dans la suite du débat, elle regrette parfois de n'entendre aucune discussion de fond sur la manière de trouver le juste équilibre dans un contexte métropolitain. Bruxelles est une grande ville, confrontée à des défis considérables en matière de climat et de protection de la nature, mais aussi en ce qui concerne le logement et l'offre de logements. Il s'agit dès lors d'un équilibre particulièrement délicat entre, d'une part, la prise de mesures intelligentes visant à végétaliser et, d'autre part, la garantie d'un nombre suffisant de logements pour les Bruxellois; un élément essentiel pour son groupe.

Ce qui l'inquiète, et qu'elle regrette dans le présent texte, c'est le signal envoyé aux investisseurs. Selon elle, cette proposition donne l'impression que les engagements de longue durée conclus dans le cadre de marchés publics à Bruxelles sont incertains, car les règles du jeu peuvent changer en cours de route. Pour plusieurs sites mentionnés

maanden.

Ten eerste is er de wijziging van het GBP. Dat proces heeft de naam *Share The City* gekregen en vormt de kern van het traject. Ten tweede moet een nieuwe GSV worden goedgekeurd, als noodzakelijk regelgevend onderdeel van de hervorming. Ten derde moet het vegetatieplan, dat uitvoering dient te geven aan de Europese natuurherstelverordening, het gewest voorzien van een duidelijk kader voor de bescherming en het herstel van het planten- en bomendek.

Die drie beleidswerven spelen rechtstreeks in op de bekommernissen die aan de oorsprong liggen van de ordonnantie. Zij vormen de verwachte structurele antwoorden op de vastgestelde klimaat- en milieu-uitdagingen. Het amendement stelt voor om de duur van het moratorium af te stemmen op de termijn van achttien maanden waarbinnen de regering krachtens de omzendbrief vooruitgang dient te boeken met de genoemde beleidswerven.

Het initiatief van de heer Alain Deneef is ingegeven door een streven naar consistentie en verantwoordelijkheidszin. Hij is principieel voorstander van een moratorium als tijdelijk beschermingsinstrument, maar hij vindt dat het strikt moet worden afgebakend in de tijd en dat het gekoppeld moet zijn aan duidelijke verbintenissen van de regering. Dat is het doel van het amendement dat hij heeft ingediend.

Indien het wordt aangenomen, kan de heer Alain Deneef zich volledig scharen achter het voorstel van ordonnantie en in een constructieve geest en met oog voor de toekomst van het gewest voor de tekst stemmen.

Mevrouw Imane Belguenani geeft aan dat haar fractie zich in dit debat van meet af aan voorstander heeft verklaard van bijkomende hoorzittingen. Zij had zelf namens haar fractie gevraagd om ook citydev.brussels te horen en sluit zich dan ook aan bij Isabelle Emmery om deze hoorzittingen alsnog te organiseren.

In het verdere debat mist zij soms de fundamentele discussie over hoe in een grootstedelijke context een juist evenwicht kan worden gevonden. Brussel is een grootstad met aanzienlijke uitdagingen op het vlak van klimaat en natuurbescherming, maar ook op het vlak van wonen en het woningaanbod. Het gaat dan ook om een bijzonder delicaat evenwicht tussen enerzijds het nemen van slimme maatregelen om te ontharden en anderzijds het garanderen van voldoende woningen voor de Brusselaars, wat voor haar fractie van essentieel belang is.

Wat haar zorgen baart en wat zij betreurt in de voorliggende tekst, is het signaal dat hiermee aan investeerders wordt gegeven. Volgens haar wekt dit voorstel de indruk dat langdurige engagementen in het kader van overheidsopdrachten in Brussel onzeker zijn, aangezien de spelregels onderweg kunnen veranderen. Voor verschillende sites die

dans le texte, des engagements très avancés ont déjà été pris, ce qui engendre une réelle incertitude juridique.

Certes, son groupe n'a pas le droit de voter au sein de cette commission, mais elle fait remarquer que, si la proposition devait être adoptée, cela équivaldrait pour le secteur immobilier à une rupture de confiance dans la collaboration entre les secteurs public et privé à Bruxelles. Étant donné que des engagements clairs ont déjà été pris pour bon nombre de ces sites, son groupe se voit contraint de s'opposer à cette proposition.

M. Pascal Smet indique qu'il ne comptait pas intervenir initialement, car il pensait que le débat se limitait aux amendements. L'intervention de M. Bex l'a toutefois incité à prendre la parole et à réagir.

Il souligne tout d'abord que le débat a porté à la fois sur le jugement et sur le moratoire, mais qu'il y a lieu de ne pas confondre ces deux notions. M. Smet souligne qu'il respecte certes le pouvoir judiciaire, mais se permet de déclarer qu'à la lecture, il trouve ledit jugement particulièrement curieux. Selon lui, il avance des thèses sans lien de causalité clair et il affirme des choses factuellement inexactes. De plus, la portée du jugement est tout sauf claire à ses yeux. Bien qu'il s'agisse formellement d'un jugement, il a de sérieuses réserves à cet égard et s'attend à ce qu'un juge d'appel le rectifie. Il souligne en outre que le jugement expire à la fin de l'année.

En attendant, il espère qu'un gouvernement sera formé au plus vite, ou qu'au moins le gouvernement sortant assumera ses responsabilités en poursuivant les travaux sur la RRU. Il rappelle qu'il y a trois ans déjà, avec Ans Persoons, il a présenté une révision approfondie du RRU qui tenait compte de la déminéralisation et des surfaces non bâties. Selon lui, si on avait eu davantage de courage politique à l'époque et si on n'avait pas cherché d'excuses, on ne serait pas confronté à ce problème aujourd'hui. Selon lui, en substance, le RRU contient déjà la réponse et est prêt à être rapidement examiné.

La révision du PRAS est également importante, mais dans ce dossier, elle est encore moins essentielle que le RRU. Il existe en outre le règlement sur la restauration de la nature, qui met en œuvre une directive européenne. Il souligne que même un gouvernement en affaires courantes, éventuellement avec le soutien du Parlement, peut prendre des initiatives pour approfondir cette question et ainsi donner suite aux observations du juge. C'est dans ce contexte qu'il replace le moratoire à l'examen.

M. Smet met en garde contre un débat caricatural. Il constate que certains suggèrent parfois qu'aujourd'hui encore,

in de tekst worden vermeld, zijn reeds vergevorderde engagementen aangegaan, wat leidt tot een aanzienlijke rechtsonzekerheid.

Indien het voorstel zou worden goedgekeurd, merkt zij op dat haar fractie binnen deze commissie weliswaar geen stemrecht heeft, maar dat dit voor de vastgoedsector wel zou neerkomen op een vertrouwensbreuk in de samenwerking tussen de publieke en private sector in Brussel. Aangezien voor vele van deze sites reeds duidelijke engagementen zijn genomen, ziet haar fractie zich genoodzaakt om zich tegen dit voorstel te verzetten.

De heer Pascal Smet geeft aan dat hij aanvankelijk niet van plan was om tussen te komen, aangezien het debat zich volgens hem beperkte tot de amendementen. Het betoog van de heer Bex heeft hem echter aangezet om toch het woord te nemen en hierop te reageren.

Hij benadrukt vooreerst dat in het debat zowel het vonnis als het moratorium aan bod zijn gekomen, maar dat deze twee begrippen niet met elkaar mogen worden verward. De heer Smet onderstreept zijn respect voor de rechterlijke macht, maar laat zich toe te stellen dat hij het betreffende vonnis, na lezing, bijzonder merkwaardig vindt. Volgens hem worden daarin stellingen geponeerd zonder duidelijk oorzakelijk verband en er worden uitspraken gedaan die feitelijk niet correct zijn. Bovendien is de draagwijdte van het vonnis volgens hem allesbehalve duidelijk. Hoewel het formeel om een vonnis gaat, heeft hij daar ernstige bedenkingen bij en verwacht hij dat een rechter in beroep dit zal rechtzetten. Hij wijst er bovendien op dat het vonnis aan het einde van het jaar afloopt.

In afwachting daarvan hoopt hij dat er zo snel mogelijk een regering wordt gevormd, of dat minstens de uittreedende regering haar verantwoordelijkheid neemt door verder werk te maken van de GSV. Hij herinnert eraan dat hij samen met Ans Persoons reeds drie jaar geleden een grondige herziening van de GSV op tafel heeft gelegd, waarin rekening werd gehouden met ontharding en onbebouwde oppervlakten. Indien men toen meer politieke moed had getoond en geen uitvluchten had gezocht, zou men vandaag volgens hem niet met dit probleem geconfronteerd worden. De GSV bevat volgens hem in essentie reeds het antwoord en ligt klaar om snel opgepikt te worden.

De herziening van het GBP is eveneens belangrijk, maar in dit dossier zelfs minder essentieel dan de GSV. Daarnaast bestaat ook de natuurherstelverordening, die uitvoering geeft aan een Europese richtlijn. Hij wijst erop dat zelfs een regering in lopende zaken, eventueel met steun van het parlement, initiatieven kan nemen om dit verder uit te werken, waardoor tegemoetgekomen wordt aan de opmerkingen van de rechter. Tegen die achtergrond plaatst hij het voorliggende moratorium.

De heer Smet waarschuwt voor een karikaturaal debat. Hij stelt vast dat soms wordt gesuggereerd dat er vandaag nog

certaines acteurs souhaiteraient bétonner tout Bruxelles. Si, selon lui, c'était effectivement le cas autrefois, un changement de mentalité s'est clairement opéré depuis. Aujourd'hui, on réfléchit d'abord aux espaces verts, et ensuite seulement on examine où et comment construire de manière raisonnable. Les techniques de construction ont également considérablement évolué. Il se réfère notamment aux plans pour le site Josaphat: selon lui, ils peuvent servir d'exemple à l'international et démontrent que construction et préservation de la nature sont parfaitement conciliables. À ses yeux, l'opposition entre construction d'un côté et biodiversité et préservation de la nature de l'autre est donc fausse et peut parfaitement être surmontée.

Il réitère son appel passé à comparer les villes entre elles en utilisant un périmètre similaire. Selon lui, si on compare ainsi Bruxelles à d'autres villes européennes et internationales, le degré de construction et d'urbanisation s'avère relativement limité ici. Il regrette que cet argument ait été considéré comme non pertinent pour les habitants des quartiers densément peuplés. Selon lui, le moratoire proposé n'apporte en effet aucune solution pour ces quartiers. Au contraire, on continue de construire, notamment à Molenbeek, Anderlecht, Bruxelles-Ville et Saint-Josse, alors que c'est justement là qu'il faut déminéraliser, démolir et créer des espaces verts supplémentaires.

Il constate que la plupart des sites concernés par le moratoire se trouvent déjà dans des zones vertes et par ailleurs entourées d'autres espaces verts. Selon lui, il ne s'agit donc pas seulement ici de préserver la nature. Il ne doute pas de la sincérité de nombreuses personnes soucieuses de protéger la nature, mais il souligne l'émergence d'une coalition singulière entre, d'une part, des personnes qui, selon lui, ont parfois une préoccupation naïve et absolue pour la préservation de la nature et, d'autre part, des acteurs qui s'opposent par principe à la construction de logements sociaux dans les zones vertes. Dans ce contexte, il estime que la préservation de la nature sert parfois d'excuse pour empêcher la construction de logements sociaux dans des endroits où l'on préfère ne pas les voir apparaître. Il qualifie cette attitude de malhonnêteté intellectuelle et considère la coalition ainsi formée comme fondamentalement anti-urbaine.

M. Smet souligne qu'il plaide sans réserve en faveur de la préservation de la nature et de la biodiversité dans la ville. Il fait remarquer que de précédentes auditions ont révélé que la biodiversité peut se rétablir assez rapidement à Bruxelles, comme le démontrent de nombreux exemples. Il s'oppose également à l'idée selon laquelle on aurait manqué de vision: les terrains concernés ont été achetés à l'époque dans le but de construire des logements et ils s'inscrivaient dans une politique mûrement réfléchie. Selon lui, cela ne signifie pas qu'il faille nécessairement bâtir sur chacun de ces terrains aujourd'hui, mais ce choix est et reste une décision politique.

actoren zouden zijn die Brussel volledig willen volbetonnen. Dat was volgens hem in het verleden inderdaad het geval, maar er heeft intussen een duidelijke mentaliteitswijziging plaatsgevonden. Vandaag wordt eerst nagedacht over groenvoorziening en pas daarna over hoe en waar op een verstandige manier gebouwd kan worden. Ook de bouwtechnieken zijn ingrijpend geëvolueerd. Hij verwijst onder meer naar de plannen voor de site Josaphat, die volgens hem internationaal als voorbeeld kunnen dienen van hoe bouwen en natuurbehoud perfect gecombineerd kunnen worden. De tegenstelling tussen bouwen enerzijds en natuur- en biodiversiteitsbehoud anderzijds is volgens hem dan ook vals en kan perfect worden overbrugd.

Hij herhaalt zijn eerdere oproep om steden met elkaar te vergelijken door een gelijkaardige perimeter te hanteren. Wanneer Brussel op die manier wordt vergeleken met andere Europese en internationale steden, blijkt volgens hem dat de bebouwings- en urbanisatiegraad hier relatief beperkt is. Hij betreurt het dat dit argument werd afgedaan als irrelevant voor bewoners van dichtbevolkte wijken. Het voorgestelde moratorium biedt volgens hem immers geen oplossing voor die wijken. Integendeel, er wordt nog steeds verder gebouwd in onder meer Molenbeek, Anderlecht, Brussel-Stad en Sint-Joost, terwijl het net daar nodig is om te ontharden, af te breken en bijkomende groene ruimte te creëren.

Hij stelt vast dat de meeste sites waarop het moratorium betrekking heeft, zich bevinden in zones die reeds groen zijn en bovendien omgeven zijn door andere groene gebieden. Volgens hem gaat het hier dus niet uitsluitend om natuurbehoud. Hij twijfelt niet aan de oprechte bekommernis van velen om de natuur te beschermen, maar wijst wel op het ontstaan van een merkwaardige coalitie tussen enerzijds mensen met een volgens hem soms naïef geabsolutiseerde bezorgdheid voor natuurbehoud en anderzijds actoren die zich principieel verzetten tegen sociale woningbouw in groene gebieden. In dat verband wordt natuurbehoud volgens hem soms als excuus gebruikt om sociale woningen tegen te houden op locaties waar men die liever niet ziet verschijnen. Hij noemt deze houding intellectueel oneerlijk en bestempelt de aldus ontstane coalitie als fundamenteel anti-stedelijk.

De heer Smet benadrukt dat hij voluit pleit voor natuurbehoud en biodiversiteit in de stad. Hij wijst erop dat uit eerdere hoorzittingen is gebleken dat biodiversiteit zich in Brussel relatief snel kan herstellen, wat door tal van voorbeelden wordt aangetoond. Hij verzet zich ook tegen de idee dat er geen visie zou zijn geweest: de terreinen waarover het gaat, zijn destijds bewust aangekocht met het oog op woningbouw en maakten deel uit van een weloverwogen beleid. Dat betekent volgens hem niet dat elk van die terreinen vandaag noodzakelijk bebouwd moet worden, maar die keuze is en blijft een politieke beslissing.

Il rejette l'idée selon laquelle le lancement d'un tel processus aurait des conséquences irréversibles. Selon lui, les choix politiques peuvent être pris rapidement, si on le souhaite. Il plaide donc pour qu'on prenne cette responsabilité.

En résumé, M. Smet affirme que construction et préservation de la nature sont parfaitement conciliables. Bruxelles a besoin de logements, y compris de logements sociaux et de logements abordables pour la classe moyenne. Il appelle à la conciliation plutôt qu'aux caricatures, à plus de courage dans les quartiers densément peuplés pour y créer de nouveaux espaces verts comme à Saint-Josse-ten-Noode, et à éviter la politique symbolique.

Enfin, il se joint à la demande d'organiser de nouvelles auditions, même si son groupe n'a pas droit au vote au sein de cette commission. Étant donné que citydev.brussels et Bruxelles Environnement ont été nommés, il estime logique et correct qu'urban.brussels soit également entendu, car cette administration est responsable de l'application de la réglementation. Il plaide également en faveur d'une nouvelle audition du président de la commission bruxelloise du climat.

Selon lui, la priorité est d'approuver le plus rapidement possible le RRU et de laisser le processus PRAS suivre son cours. Il estime qu'un moratoire n'est envisageable que pour une période très courte et strictement délimitée, certainement pas pour plusieurs années. Il conclut par un appel clair à abandonner toute politique symbolique et à faire à nouveau preuve de réalisme: Bruxelles doit à la fois construire des logements abordables et protéger la nature et la biodiversité. Selon lui, les deux sont non seulement souhaitables, mais aussi parfaitement possibles.

Mme Cécile Jodogne indique que le texte examiné aujourd'hui est un texte important, non seulement parce qu'il traite de friches et de terrains, de climat et de biodiversité, mais aussi parce qu'il en dit long sur la manière dont la Région de Bruxelles-Capitale entend — ou non — conduire la transition écologique.

Elle souhaite être très claire d'emblée: le désaccord qui existe sur ce texte n'est pas un désaccord sur l'objectif poursuivi. Personne, selon elle, ne peut sérieusement nier l'urgence climatique. Personne ne peut non plus nier que certaines friches urbaines — comme les couloirs verts, parcs, avenues plantées ou jardins naturels — jouent un rôle réel et essentiel pour la biodiversité, le cycle de l'eau et la résilience des territoires. Il n'a jamais été question, insiste-t-elle, de bétoniser l'ensemble de la Région ou toutes les zones encore disponibles. Au contraire, il s'agit de créer et de préserver des espaces de pleine terre et des zones végétalisées partout où cela est possible, tant là où ces espaces existent déjà et doivent être protégés que dans les quartiers les plus denses, qui en manquent cruellement.

Hij verzet zich tegen de voorstelling alsof het opstarten van een dergelijk proces tot onomkeerbare gevolgen zou leiden. Politieke keuzes kunnen volgens hem snel worden genomen, indien men dat wil. Hij pleit er dan ook voor om die verantwoordelijkheid op te nemen.

Samenvattend stelt de heer Smet dat bouwen en natuurbehoud perfect hand in hand kunnen gaan. Brussel heeft nood aan woningen, met inbegrip van sociale woningen en betaalbare woningen voor de middenklasse. Hij roept op tot verzoening in plaats van karikaturen, tot meer moed in dichtbevolkte wijken om daar nieuwe groene ruimtes te creëren zoals in Sint-Joost-ten-Node, en tot het vermijden van symboolpolitiek.

Tot slot sluit hij zich aan bij de vraag om bijkomende hoorzittingen te organiseren, ook al beschikt zijn fractie niet over stemrecht in deze commissie. Aangezien citydev.brussels en Leefmilieu Brussel werden genoemd, acht hij het logisch en correct dat ook urban.brussels wordt gehoord, aangezien die administratie verantwoordelijk is voor de toepassing van de regelgeving. Daarnaast pleit hij ervoor om ook de voorzitter van de Brusselse Klimaatcommissie opnieuw te horen.

Volgens hem ligt de prioriteit bij het zo snel mogelijk goedkeuren van de GSV en het laten doorlopen van het GBP-proces. Een moratorium kan volgens hem hoogstens voor een zeer korte en strikt afgebakende periode overwogen worden, maar zeker niet voor meerdere jaren. Hij besluit met een duidelijke oproep om af te stappen van symboolpolitiek en opnieuw realistisch te handelen: Brussel moet tegelijk betaalbare woningen bouwen én natuur en biodiversiteit beschermen. Die combinatie is volgens hem niet alleen wenselijk, maar ook perfect mogelijk.

Mevrouw Cécile Jodogne wijst erop dat de tekst die vandaag ter bespreking voorligt, van groot belang is, niet alleen omdat erin gesproken wordt over braakliggende gronden, het klimaat en de biodiversiteit, maar ook omdat hij veel zegt over de manier waarop het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ecologische transitie wil aanpakken, of net niet.

Zij wil van meet af aan heel duidelijk zijn: de meningen over deze tekst mogen dan wel uiteenlopen, over het nagestreefde doel is iedereen het eens. Niemand kan volgens haar nog in alle ernst de klimaaturgentie ontkennen. Evenmin kan worden betwist dat bepaalde braakliggende gronden, samen met de groene corridors, parken, groene lanen en natuurlijke tuinen, van wezenlijk belang zijn voor de biodiversiteit, het waterbeheer en de veerkracht van het gewest. Zij benadrukt dat er nooit sprake van geweest is om het hele gewest of alle nog beschikbare ruimten vol te bouwen. Integendeel: het doel is om overal waar dit mogelijk is, onverharde ruimten en groene zones aan te leggen en te behouden. Dat moeten we zowel doen op plaatsen waar dergelijke ruimten vandaag reeds aanwezig zijn en beschermd moeten worden als in dichtbevolkte wijken, waar daar een nijpend tekort aan is.

Le point de divergence porte sur l'outil choisi pour répondre à l'enjeu — certes fondamental — de la biodiversité, ainsi que sur les effets concrets du moratoire proposé. Concrètement, ce moratoire revient à arrêter l'ensemble de l'action publique concernée, à la mettre en pause. Mme Jodogne estime qu'il faut avoir le courage politique de le reconnaître: mettre sur pause certains projets n'est pas équivalent à planifier et à légiférer de manière cohérente pour répondre aux enjeux essentiels. Ces enjeux concernent non seulement le climat et la biodiversité, mais aussi le logement social, le logement accessible — au-delà du seul logement à finalité sociale — et le logement durable, qui doit lui aussi répondre aux défis climatiques.

Elle souligne également l'importance d'un rééquilibrage territorial au sein de la Région. Il est indispensable, selon elle, de pouvoir déconstruire, dédensifier et créer des espaces verts dans les quartiers centraux et de première couronne, qui sont aujourd'hui fortement bâtis et très densément peuplés. Il s'agit là aussi d'une urgence majeure.

La véritable question, insiste Mme Jodogne, n'est donc pas de savoir si l'on est pour ou contre la protection de la biodiversité, mais bien de déterminer comment trouver un juste équilibre. Comment et où construire? Comment répondre à l'exigence d'équilibre entre les territoires? Comment protéger la biodiversité tout en préservant le cadre de vie de l'ensemble des habitants? Comment améliorer les projets, imposer des conditions ambitieuses en matière de sols, d'eau, de perméabilité, de biodiversité et de qualité du bâti, tout en articulant ces exigences avec les besoins d'une ville de 1,2 million d'habitants, contrainte dans des limites administratives étroites?

Mme Jodogne reconnaît qu'il est urgent d'adopter un nouveau RRU et un nouveau PRAS, plus ambitieux sur les enjeux climatiques et environnementaux. Elle s'interroge toutefois sur le caractère raisonnable du blocage de projets pour lesquels un travail important et de qualité a déjà été mené, souvent au terme de nombreuses concertations, y compris sur certaines friches concernées par le moratoire. Certains de ces projets ont par ailleurs reçu des avis positifs de Bruxelles Environnement dans le cadre d'études d'incidences, une administration dont on ne peut suspecter le laxisme en matière environnementale.

Elle rappelle que M. Ahidar a déjà évoqué en détail le travail réalisé pour le site Josaphat et n'y revient donc pas. Elle souligne également l'enjeu fondamental de la confiance des acteurs immobiliers dans la Région, un point également soulevé par Mme Belguenani. Cette confiance est essentielle si l'on souhaite encourager la production de logements sociaux, mais aussi de logements accessibles pour

De meningsverschillen gaan over de keuze van het instrument waarmee we de onmiskenbaar cruciale uitdagingen voor de biodiversiteit willen aanpakken, en over de concrete gevolgen van het voorgestelde moratorium. Het moratorium komt er in de praktijk op neer dat alle overheidsprojecten ter plaatse worden stilgelegd en de pauzeknop wordt ingedrukt. Mevrouw Jodogne vindt dat men de politieke moed moet hebben om dat ook zo te benoemen: de pauzeknop indrukken voor bepaalde projecten is niet hetzelfde als op een samenhangende manier plannen en wetten maken om de essentiële uitdagingen aan te gaan. Die uitdagingen houden niet enkel verband met klimaat en biodiversiteit, maar ook met sociale huisvesting, betaalbaar wonen (dat veel meer omvat dan enkel sociale huisvesting) en duurzaam wonen, waarbij dan ook weer rekening moet worden gehouden met de klimaatuitdagingen.

Tot slot benadrukt zij het belang van een nieuw territoriaal evenwicht in het gewest. Volgens haar is het absoluut noodzakelijk om de centrumwijken en de eerste stadsgordel, die vandaag dichtbebouwd en zeer dichtbevolkt zijn, te ontharden, te ontlichten en er groene ruimten aan te leggen. Ook dat is dringend nodig.

De hamvraag is volgens mevrouw Jodogne niet of we voor of tegen het beschermen van de biodiversiteit zijn, maar wel hoe we het juiste evenwicht kunnen vinden. Hoe en waar bouwen we? Hoe zorgen we voor een beter territoriaal evenwicht? Hoe beschermen we de biodiversiteit zonder dat de inwoners moeten inboeten aan leefkwaliteit? Hoe kunnen we projecten verbeteren en ambitieuze voorwaarden opleggen op het vlak van bodembebruik, waterbeheer, doorlaatbaarheid, biodiversiteit en bouwkwaliteit, en die eisen tegelijk verzoenen met de behoeften van een stad met 1,2 miljoen inwoners, die ingesloten is binnen krappe bestuurlijke grenzen?

Mevrouw Jodogne erkent dat er dringend nood is aan een nieuwe GSV en een nieuw GBP, met sterkere ambities voor het klimaat en het leefmilieu. Zij vraagt zich echter af in hoeverre het redelijk is om projecten te blokkeren waarvoor al intensief en kwaliteitsvol werk is verricht, vaak na uitgebreid overleg, zo onder meer ook voor bepaalde braakliggende gronden waarop het moratorium betrekking heeft. Over sommige van die projecten werd op basis van effectenstudies overigens al een positief advies uitgebracht door Leefmilieu Brussel. Nochtans kan die administratie er bezwaarlijk van worden verdacht laks te zijn als het gaat om milieuzaken.

Aangezien de heer Ahidar al uitvoerig heeft gesproken over het werk dat reeds verricht is voor het Josaphatterrein, zal zij het daar niet meer over hebben. Zij benadrukt tevens hoe belangrijk het is dat vastgoedbedrijven vertrouwen hebben in het gewest, een punt dat ook door mevrouw Belguenani werd aangehaald. Dat vertrouwen is cruciaal als we de bouw van sociale woningen willen aanmoedigen, maar ook de bouw van betaalbare woningen voor inwoners

les habitants qui ne remplissent pas les conditions du logement social, tout en étant exclus du marché immobilier bruxellois tel qu'il fonctionne aujourd'hui.

En conclusion, Mme Cécile Jodogne indique que son groupe soutient la protection ciblée des friches à haute valeur écologique ainsi qu'une intégration beaucoup plus forte des enjeux climatiques et environnementaux dans les outils régionaux, y compris en matière de qualité de l'air, débat qui doit avoir lieu prochainement. Cette qualité de l'air est essentielle tant pour les humains que pour les animaux et la végétation.

Elle estime toutefois qu'il est indispensable de travailler friche par friche, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, en particulier pour les projets dont l'élaboration est déjà avancée et qui ont fait l'objet de nombreuses étapes de concertation et d'avis, et dont l'instruction est en cours. Pour toutes ces raisons, son groupe regrette de ne pouvoir, en l'état soutenir cette proposition.

Mme Jodogne relève néanmoins que, pour la première fois, des propositions de compromis ont été mises sur la table entre différents partis. Son groupe soutient les initiatives visant à se donner quelques semaines — et non plusieurs mois — afin d'apporter une réponse équilibrée, juridiquement solide et concrète, tant au texte déposé qu'au jugement *We Are Nature.Brussels* et à la réglementation européenne de 2024. Elle conclut en soulignant l'urgence d'agir.

Mme Isabelle Emmery retire sa demande d'auditions complémentaires.

VIII. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

L'amendement n° 2 est présenté et justifié par **M. John Pitseys** qui oralement en supprime le 3°.

M. John Pitseys souligne que l'amendement se compose en réalité de deux parties. La première, comprise dans les trois premiers alinéas, répond à une recommandation formulée par le Conseil d'État, qui invite le Parlement à prendre en considération les projets dits mixtes, c'est-à-dire les projets nécessitant à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe IA ou IB et un permis d'urbanisme.

die niet voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te voor sociale huisvesting, maar geen woning kunnen vinden op de huidige Brusselse vastgoedmarkt.

Ter afronding geeft mevrouw Cécile Jodogne nog mee dat haar fractie er voorstander van is om ecologisch waardevolle braakliggende gronden gericht te beschermen en in de gewestelijke beleidsinstrumenten veel meer aandacht te laten uitgaan naar de uitdagingen voor het klimaat en het leefmilieu, ook op het gebied van luchtkwaliteit. Daarover moet binnenkort een debat worden gevoerd. Luchtkwaliteit is essentieel voor mensen, dieren en planten

Zij acht het echter noodzakelijk om elk braakliggend terrein apart te bekijken en daarover overleg te plegen met alle betrokken partijen, vooral wanneer het gaat om projecten die al vergevorderd zijn, reeds veel overleg- en adviesprocedures hebben doorlopen en momenteel worden onderzocht. Om al die redenen betreurt haar fractie dat zij dit voorstel in zijn huidige vorm niet kan steunen.

Mevrouw Cécile Jodogne stelt echter vast dat er door verschillende partijen voor het eerst compromisvoorstellen op tafel zijn gelegd. Haar fractie steunt de initiatieven om enkele weken (en niet meerdere maanden) de tijd te nemen om een evenwichtig, juridisch waterdicht en concreet antwoord te formuleren op zowel de ingediende tekst als het vonnis van *We Are Nature.Brussels* en de Europese regelgeving van 2024. Het is nu alle hens aan dek.

Mevrouw Isabelle Emmery trekt haar voorstel om bijkomende hoorzittingen te houden in.

VIII. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

De heer John Pitseys dient amendement nr. 2 in en verantwoordt het. Hij schrapt mondeling het punt 3°.

De heer John Pitseys wijst erop dat het amendement in feite uit twee delen bestaat. Het eerste deel, te weten de eerste drie leden, komt tegemoet aan een aanbeveling van de Raad van State, die het parlement verzoekt om rekening te houden met de zogenaamde gemengde projecten. Dat zijn projecten waarvoor zowel een milieuvergunning voor een inrichting van klasse IA of IB als een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

En effet, le législateur régional a souhaité que les procédures de délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement de ces projets progressent de concert. Dès lors, la suspension de la procédure en urbanisme doit entraîner celle de la procédure en environnement. M. John Pitseys précise qu'il maintient cette partie de l'amendement, car elle est absolument nécessaire pour répondre aux objections du Conseil d'État.

La deuxième partie, relative au délai plafond du moratoire, est retirée dans le présent amendement, mais M. John Pitseys l'expose néanmoins pour information. Il rappelle que le moratoire a une incidence sur le droit de propriété des personnes morales publiques propriétaires des parcelles concernées. La restriction temporaire de ces droits se justifie par un objectif d'intérêt général, qui est la protection de l'environnement au sens large. Cet objectif, promu par l'article 23 de la Constitution, inclut notamment la protection de la nature, des espèces menacées, de la biodiversité et de ses ressources biologiques, la lutte contre le réchauffement climatique, l'atténuation de ses effets et la santé publique.

Afin que cette restriction reste proportionnée, l'amendement initial prévoyait la fin du moratoire au plus tard après une durée définie. Vu l'importance de ne pas compromettre la possibilité de maintenir des espaces de préservation de la nature en Région de Bruxelles-Capitale et de permettre à la Région de respecter ses obligations, des délais de trois années, éventuellement prolongés de trois années supplémentaires sur motivation, semblaient justifiés. Ces délais offrent une marge suffisante pour permettre l'aboutissement de la réforme du PRAS, seule procédure capable d'organiser la protection des sites via une adaptation de leur affectation planologique.

M. John Pitseys souligne qu'un terme fixe intervenant avant l'achèvement de la réforme du PRAS risquerait de rendre celle-ci inopérante en matière de protection des sites, car des actes ou travaux susceptibles de dégrader la qualité écologique des sites pourraient être autorisés entre-temps. Il conclut donc qu'il maintient les trois premiers alinéas de l'amendement et retire le quatrième.

L'amendement n° 4 est retiré par M. Fouad Ahidar.

L'amendement n° 5 est présenté et justifié par M. Alain Deneef et M. Fouad Ahidar le cosigne.

Le sous-amendement n° 7 à l'amendement n° 5 est présenté par son auteur.

De gewestelijke wetgever wenste immers dat de procedures voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning voor dergelijke projecten gelijktijdig zouden verlopen. Bijgevolg moet de opschorting van de stedenbouwkundige procedure ook leiden tot de opschorting van de milieuprocedure. De heer John Pitseys geeft aan dat hij dit deel van het amendement behoudt, omdat het absoluut noodzakelijk is om tegemoet te komen aan de bezwaren van de Raad van State.

Het tweede deel over de maximale duur van het moratorium wordt in dit amendement geschrapt, maar de heer John Pitseys licht het toch nog even toe. Hij wijst erop dat het moratorium gevolgen zal hebben voor het eigendomsrecht van de publieke rechtspersonen die eigenaar zijn van de betrokken percelen. De tijdelijke beperking van dat recht wordt gerechtvaardigd door een doel van algemeen belang, namelijk de bescherming van het milieu in de ruime zin. Dat doel, bekrachtigd door artikel 23 van de Grondwet, omvat de bescherming van de natuur, de bedreigde soorten, de biodiversiteit en de daaraan verbonden biologische rijkdommen, de strijd tegen de opwarming van de aarde, de beperking van de gevolgen daarvan en de volksgezondheid.

Om ervoor te zorgen dat die beperking proportioneel zou blijven, voorzag het oorspronkelijke amendement in de beëindiging van het moratorium na een bepaalde termijn. Aangezien de mogelijkheid om ongerepte natuurgebieden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden niet in het gedrang mag komen en het belangrijk is om ervoor te zorgen dat het gewest zich aan zijn verplichtingen kan houden, leek een termijn van drie jaar, die middels opgave van redenen met nog eens drie jaar zou kunnen worden verlengd, gerechtvaardigd. Die termijn moet volstaan om de hervorming van het GBP tot een goed einde te brengen. Alleen op grond van die procedure kunnen de gronden in kwestie immers worden beschermd door de planologische bestemming ervan aan te passen.

De heer John Pitseys benadrukt dat een vaste einddatum die valt vóór de voltooiing van de hervorming van het GBP, de door de hervorming beoogde bescherming op losse schroeven dreigt te zetten, aangezien in tussentijd handelingen en werken zouden kunnen worden vergund die de ecologische kwaliteit van de gronden aantasten. Hij behoudt dus de eerste drie leden van het amendement en trekt het vierde lid in.

Amendement nr. 4 wordt ingetrokken door de heer Fouad Ahidar.

Amendement nr. 5 wordt ingediend en verantwoord door de heer Alain Deneef en medeondertekend door de heer Fouad Ahidar.

Subamendement nr. 7 op amendement nr. 5 wordt voorgesteld door de indiener.

Votes

L'amendement n° 2 (dont le point 3° est oralement supprimé) est adopté par 7 voix contre 6 et 1 abstention.

Le sous-amendement n° 7 à l'amendement n° 5 est rejeté par 7 voix contre 7.

L'amendement n° 5 est adopté par 7 voix contre 6 et 1 abstention.

L'article 2, tel qu'amendé est adopté par 7 voix contre 6 et 1 abstention.

Article 3

L'amendement n° 3 qui sous-amende l'amendement n° 1 est présenté et justifié par son auteur.

L'amendement n° 1 est présenté et justifié par son auteur.

L'amendement n° 6 est présenté et justifié par son auteure.

Votes

L'amendement n° 3 qui sous-amende l'amendement n° 1 est rejeté par 7 voix contre 7.

L'amendement n° 1 est adopté par 8 voix contre 6.

L'amendement n° 6 est rejeté par 7 contre 7.

L'article 3, tel qu'amendé est rejeté par 7 voix contre 7.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est rejeté par 7 voix contre 7.

Stemmingen

Amendement nr. 2 (waarvan punt 3° mondeling wordt opgeheven) wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 6, bij 1 onthouding.

Subamendement nr. 7 op amendement nr. 5 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 7.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 6, bij 1 onthouding.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen tegen 6, bij 1 onthouding.

Artikel 3

Subamendement nr. 3 op amendement nr. 1 wordt door de indiener voorgesteld en verantwoord.

Amendement nr. 1 wordt door de indieners voorgesteld en verantwoord.

Amendement nr. 6 wordt door de indiener voorgesteld en verantwoord.

Stemmingen

Subamendement nr. 3 op amendement nr. 1 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 7.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 6.

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 7.

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt verworpen met 7 stemmen tegen 7.

Artikel 4

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 4 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 7.

**IX. Vote sur l'ensemble
de la proposition d'ordonnance**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, tel qu'amendée, est rejeté par 7 voix et 7 abstentions.

M. Gaëtan Van Goidsenhoven pense que c'est un jour marqué d'une pierre noire pour la protection de la nature ou de ce qu'il en reste à Bruxelles. C'est pour lui véritablement tragique, ce qui vient d'arriver aujourd'hui.

**IX. Stemming over het geheel
van het voorstel van ordonnantie**

Het geheel van het voorstel van ordonnantie, aldus gemendeerd, wordt verworpen met 7 stemmen, bij 7 onthoudingen.

De heer Gaëtan Van Goidsenhoven vindt dat dit een zwarte dag is voor de bescherming van de natuur of wat daar nog van overblijft in Brussel. Wat er vandaag is gebeurd, vindt hij echt tragisch.

Confiance est faite aux corapporteurs pour la rédaction du rapport.

Les corapporteurs

Les présidents

Mathias VANDEN BORRE

Lotte STOOPS

Sadik KÖKSAL

Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE

Vertrouwen wordt geschonken aan de corapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De corapporteurs

De voorzitters

Mathias VANDEN BORRE

Lotte STOOPS

Sadik KÖKSAL

Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE