



SESSION ORDINAIRE 2025-2026

20 AVRIL 2026

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**introduisant le principe «agent of change»
dans le Code bruxellois de l'Aménagement
du Territoire et dans le Code
bruxellois du Logement**

RAPPORT

fait au nom de la commission
de l'Aménagement du territoire

par Louis de Clippele (FR)

GEWONE ZITTING 2025-2026

20 APRIL 2026

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot invoering van het principe “agent of
change” in het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening en in de
Brusselse Huisvestingscode**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Ruimtelijke Ordening

door Louis de Clippele (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	:	Alain Maron, John Pitseys.
DéFI	:	Cécile Jodogne.
Groen	:	Lotte Stoops.
Team Fouad Ahidar	:	Ilyas El Omari.
N-VA	:	Mathias Vanden Borre.

Membres suppléants

Plaatsvervangers

MR	:	Kristela Bytyçi, Ludivine de Magnanville.
PS	:	Cécile Vainsel.
PTB	:	Abdourahmane Baldé.
Groen	:	Stijn Bex.
Team Fouad Ahidar	:	Fouad Ahidar.

Autres membres

Andere leden

MR	:	Clémentine Barzin.
PS	:	Ibrahim Dönmez, Fadila Laanan.
Anders.	:	Imane Belguenani.
Vooruit.brussels	:	Pascal Smet.
cd&v	:	Benjamin Dalle.

I. Audition introductive (réunion du 31 mars 2025)

M. Fryderyk de Peslin de Lachert, avocat de la Brussels By Night Federation (BBNF), remercie les députés de le recevoir. Il souhaite présenter les raisons de sa présence et du combat mené par la Brussels By Night Federation depuis sa fondation en 2020.

M. Lorenzo Serra, acteur incontournable du milieu de la nuit bruxellois depuis près de trente ans est à l'origine de nombreux événements qui ont permis de faire rayonner Bruxelles à l'échelle nationale et internationale, parmi lesquels le *Listen Festival*. Ce dernier, événement majeur dans la capitale, attire un public venu des pays voisins et a un impact significatif sur la scène nocturne. Lorenzo Serra est également président du conseil d'administration de la fédération de la nuit, également appelée la Brussels By Night Federation. M. de Peslin de Lachert est quant à lui avocat et conseiller juridique de la fédération de la nuit, ainsi que de la Fédération horeca et de plusieurs établissements, connaît bien le secteur. Il y est impliqué depuis plus de vingt ans et prend plaisir à défendre ces acteurs du milieu de la nuit.

Aujourd'hui, il présentera le point de vue du secteur sur le projet d'ordonnance.

Il rappelle que, historiquement, il a toujours été difficile de concilier les intérêts des riverains, qui vivent en milieu urbain, et ceux des acteurs économiques, culturels et festifs. Cependant, un point mériterait d'être souligné: aujourd'hui, les acteurs de la nuit ne se comportent plus comme des "cow-boys" comme cela pouvait être le cas dans le passé. Le secteur s'est nettement professionnalisé. Les acteurs de la nuit respectent davantage les cadres normatifs qui leur sont imposés et sont beaucoup plus proactifs en matière de prévoyance et de gouvernance. Ils prennent de nombreuses mesures pour assurer le bien-être de leurs usagers et maintenir un équilibre nécessaire entre leurs activités, le public qu'ils accueillent et les riverains qui les entourent.

Malgré ces efforts, M. de Peslin de Lachert constate une situation alarmante. Le déséquilibre en défaveur des acteurs de la nuit est aujourd'hui frappant. Le secteur se trouve dans une situation de quasi-agonie, et ce, pour plusieurs raisons. La première est l'augmentation du cadre normatif, devenu de plus en plus strict, auquel doivent se conformer les discothèques et établissements de nuit. Par rapport à il y a vingt ans, ces établissements doivent désormais respecter un nombre considérablement plus élevé de conditions, ce qui exige des administrateurs de disposer de compétences supplémentaires et de consacrer un temps considérable à se conformer aux règles.

Une autre difficulté majeure réside dans les conséquences de la crise sanitaire. La majorité des établissements ont été

I. Inleidende hoorzitting (vergadering van 31 maart 2025)

De heer Fryderyk de Peslin de Lachert, advocaat van de Brussels By Night Federation (BBNF), bedankt de parlementsleden voor de ontvangst. Hij zal uitleggen waarom de Brussels By Night Federation hier vandaag aanwezig is en welke strijd ze sinds haar oprichting in 2020 voert.

De heer Lorenzo Serra, al bijna dertig jaar een vaste waarde in het Brusselse nachtleven, stond aan de wieg van heel wat evenementen die Brussel in binnen- en buitenland een pak uitstraling hebben bezorgd, zoals het *Listen Festival*. Dat grote festival in onze hoofdstad trekt heel wat volk uit onze buurlanden aan en geeft een boost aan het nachtleven. Lorenzo Serra is ook voorzitter van de raad van bestuur van de Brussels By Night Federation. De heer de Peslin de Lachert, advocaat en juridisch raadsman van de Brussels By Night Federation, de Brusselse Horecafederatie en diverse horecazaken, kent de sector goed. Hij zit al meer dan twintig jaar in het Brusselse nachtleven en zet er zich met veel plezier voor in.

Vandaag komt hij het standpunt van de sector over het voorstel van ordonnantie toelichten.

Hij benadrukt dat het al jaar en dag moeilijk is om de belangen van de bewoners van stadsbuurten te verzoenen met die van de economische en culturele spelers en de uitgaansgelegenheden. Eén punt mogen we daarbij zeker niet over het hoofd zien: tegenwoordig gedragen de spelers in het nachtleven zich niet meer als "cowboys", zoals in het verleden soms gebeurde. De sector is sterk geprofessionaliseerd. De eigenaars van uitgaansgelegenheden houden zich meer dan vroeger aan de regels die hun worden opgelegd. Ze zijn ook vooruitziender en proactiever in de manier waarop ze de dingen aanpakken. Ze nemen tal van maatregelen om het welzijn van hun klanten te waarborgen en het noodzakelijke evenwicht te bewaren tussen hun activiteiten, de feestgangers en de buurtbewoners.

Ondanks die inspanningen vangt de heer de Peslin de Lachert alarmsignalen op. De balans helt voor de sector van het nachtleven vandaag opvallend sterk door naar de verkeerde kant, waardoor er van een evenwicht geen sprake is. Het nachtleven moet haast een strijd voeren op leven en dood. Daar zijn verschillende redenen voor. Ten eerste zijn de regels voor discotheken en uitgaansgelegenheden veel strenger geworden. Die zaken moeten voldoen aan veel meer voorwaarden dan twintig jaar geleden. Daardoor moeten exploitanten tegenwoordig beschikken over extra knowhow en heel veel tijd besteden aan het zich schikken naar de regels.

Dan zijn er ook nog de gevolgen van de coronacrisis. De meeste zaken moesten bijna twee jaar lang de deuren

fermés pendant presque deux ans et ont dû négocier des plans de paiement avec leurs créanciers, ce qui continue de les mettre en difficulté. À cela s'ajoutent l'inflation et l'augmentation significative des coûts post-Covid, tout en constatant une diminution des revenus, car le portefeuille moyen des consommateurs n'a que peu augmenté. En conséquence, le secteur connaît de grandes difficultés financières, ce qui le fragilise davantage. L'accès au financement est devenu quasiment impossible, tant privé qu'institutionnel, et même les banques ferment la porte aux acteurs de la nuit.

En outre, M. de Peslin de Lachert souligne l'ennemi public numéro un du secteur, à savoir les troubles de voisinage. Ces troubles, selon lui, sont la principale menace car le secteur a peu de moyens d'agir face à eux. Actuellement, environ 15 discothèques emblématiques figurent sur le territoire de la Région bruxelloise. Parmi celles-ci, quatre établissements — le Spirito, le Mirano, le Fuse et la Cabane — sont menacés de fermeture dans les 6 à 24 mois en raison de nuisances sonores. Quatre autres sont en grande difficulté mais espèrent trouver une solution.

Cela signifie qu'un peu plus de 50 % des établissements emblématiques bruxellois sont en danger de fermeture en raison de nuisances sonores.

Du point de vue juridique, trois niveaux de normes régissent cette problématique sur le territoire bruxellois. Le premier est au niveau communal: la police, sur ordre du bourgmestre, peut intervenir en cas de tapage ou de troubles à l'ordre public et demander de réduire le volume sonore. En cas de persistance, le bourgmestre peut ordonner la fermeture de l'établissement.

Le deuxième niveau est celui de l'article 3.101 du Code civil, qui traite des troubles de voisinage. Cet article oblige le juge à tenir compte de l'ensemble du contexte dans les litiges concernant des nuisances entre voisins. Cela inclut la nature de l'activité du voisin qui génère le bruit, ce que le Code civil a désormais formellement intégré.

Enfin, la norme régionale, et en particulier l'arrêté-bruit de Bruxelles Environnement, est la plus problématique pour les établissements de nuit. Cette réglementation objective les nuisances sonores sans prendre en compte le contexte. Si un dépassement de décibels est constaté, l'infraction est immédiatement reconnue, indépendamment des efforts de l'établissement pour isoler son bruit. En pratique, cela place la charge d'isolation acoustique exclusivement sur l'établissement, sans considérer l'implantation historique de l'établissement par rapport aux riverains.

Dans les quatre cas d'établissements menacés de fermeture, ces derniers ont investi massivement pour tenter

gesloten houden en hebben betalingsregelingen moeten treffen met hun schuldeisers, waar ze nog steeds onder gebukt gaan. Daarnaast hebben ze te lijden onder de inflatie en de aanzienlijk gestegen kosten sinds de coronacrisis, terwijl hun inkomsten dalen omdat de gemiddelde koopkracht van de consument nauwelijks is toegenomen. Als gevolg daarvan zit de sector in nauwe financiële schoentjes en is hij nog kwetsbaarder. Private of institutionele financiering behoort nog amper tot de mogelijkheden. Zelfs de banken keren zich af van de sector.

De grootste bedreiging voor de sector is volgens de heer de Peslin de Lachert de hinder die de buurt ervan ondervindt. De sector is de schietschijf geworden van verenigingen van buurtbewoners en kan weinig weerwerk bieden. Momenteel zijn er ongeveer 15 iconische discotheken in het Brussels Gewest. Vier daarvan (de *Spirito*, de *Mirano*, de *Fuse* en *La Cabane*) dreigen binnen 6 tot 24 maanden te moeten sluiten vanwege geluidsoverlast. Vier andere bevinden zich in grote moeilijkheden, maar hopen een oplossing te vinden.

Dat betekent dat iets meer dan 50% van de iconische Brusselsese discotheken dreigt te moeten sluiten wegens geluidsoverlast.

Juridisch gezien geldt in Brussel een driedelige normering om dat probleem aan te pakken. Op de eerste plaats zijn de gemeenten aan zet. De politie kan op bevel van de burgemeester ingrijpen in geval van nachtlawaai of verstoring van de openbare orde en vragen om het geluidsvolume te verminderen. Indien de situatie aanhoudt, kan de burgemeester de sluiting van de zaak gelasten.

Een tweede element van belang is artikel 3.101 van het Burgerlijk Wetboek, dat handelt over buurtoverlast. Dat artikel verplicht de rechter om bij geschillen over burenhinder rekening te houden met de volledige context. In het Burgerlijk Wetboek is voortaan formeel bepaald dat daarbij ook de aard van de activiteit van de buur die de geluidshinder veroorzaakt, een rol speelt.

Ten slotte zijn de normen die door het gewest zijn vastgesteld, meer bepaald in het besluit inzake geluidshinder van Leefmilieu Brussel, het meest problematisch voor nachtzaaken. Die regelgeving objectiveert de geluidsoverlast zonder rekening te houden met de context. Zodra een overschrijding van een bepaald aantal decibel wordt vastgesteld, wordt onmiddellijk gewag gemaakt van een inbreuk, ongeacht de inspanningen van de zaak om de voortgebrachte geluidshinder via isolatie op te vangen. In de praktijk komt de verantwoordelijkheid om geluidsisolatie aan te brengen uitsluitend bij de zaak te liggen, waarbij het niet uitmaakt of de zaak er al dan niet eerder was gevestigd dan de omwonenden.

De vier zaken die met sluiting worden bedreigd, hebben fors geïnvesteerd om hun geluidsomgeving te isoleren,

d'isoler leur environnement sonore, mais, dans certains cas, l'impossibilité technique d'effectuer ces modifications les place dans une situation quasi irréversible.

M. de Peslin de Lachert conclut en soulignant l'urgence de soutenir ce secteur fragile. Il appelle à une prise de conscience des autorités et à un soutien, similaire à ce qui a été fait dans d'autres capitales européennes, afin de sauver ce secteur vital pour la culture bruxelloise.

Il laisse la parole à M. Lorenzo Serra pour détailler le travail de la fédération, avant de revenir à la fin pour discuter des mesures concrètes proposées dans l'ordonnance.

M. Lorenzo Serra, président de la Brussels By Night Federation (BBNF) remercie les commissaires et exprime sa gratitude pour la réception de leur secteur, le clubbing, qui fait partie du patrimoine immatériel de la Région de Bruxelles-Capitale. Il commence par faire une présentation de ce qu'est la Brussels by Night Federation, en expliquant l'importance de la scène nocturne pour Bruxelles et pourquoi la gestion des nuisances sonores est essentielle pour permettre à cette Région, en constante expansion, de vivre en harmonie, notamment avec l'augmentation du nombre d'habitants.

Il rappelle qu'aujourd'hui, la population bruxelloise est d'environ 1,25 million, contre 1 million il y a vingt ans, créant ainsi une pression sur l'espace et des nuisances, mais qu'il est essentiel d'apprendre à vivre ensemble. Il explique pourquoi les clubs prennent en main la problématique des nuisances sonores et pourquoi le programme «*agent of change*» est probablement une solution majeure pour l'avenir.

La Brussels by Night Federation a été fondée en 2020, durant la crise du Covid, et regroupe aujourd'hui une cinquantaine de membres. Parmi ces membres figurent les acteurs les plus influents du secteur, qu'ils soient sédentaires ou itinérants. En termes de sédentaires, on y trouve des clubs, des bars de nuit, des musées, ainsi que des événements temporaires. Pour les itinérants, il s'agit de collectifs, de labels musicaux et de festivals, qui, bien souvent, organisent leurs événements dans les établissements des autres.

M. Serra souligne que la fédération est membre du Conseil commercial de la nuit et qu'elle travaille activement avec les institutions, le public, les usagers et les opérateurs du secteur. Depuis sa création, la fédération a dû faire face à plusieurs crises successives, son objectif étant de promouvoir la nuit, tant en Belgique qu'à l'international. Le secteur a traversé des crises répétées, et bien souvent, une crise n'a fait qu'ajouter à une autre.

Aujourd'hui, la fédération représente une cinquantaine de structures, mais la nightlife bruxelloise comprend en réalité

mais in sommige gevallen komen zij door de technische onmogelijkheid om dergelijke aanpassingen door te voeren terecht in een vrijwel onomkeerbare situatie.

De heer de Peslin de Lachert wijst tot slot op de dringende noodzaak om deze kwetsbare sector te ondersteunen. Hij roept de overheid op om zich bewust te worden van de situatie en een helpende hand aan te reiken, zoals ook andere Europese hoofdsteden hebben gedaan, om deze sector, die van vitaal belang is voor de Brusselse cultuur, van de ondergang te redden.

Hij geeft vervolgens het woord aan de heer Lorenzo Serra om het werk van de federatie toe te lichten, alvorens straks de concrete maatregelen in het voorstel van ordonnantie te bespreken.

De heer Lorenzo Serra, voorzitter van de Brussels By Night Federation (BBNF), bedankt de commissieleden voor de ontvangst. Het doet hem veel genoegen dat zij de vertegenwoordigers van de clubcultuur, die deel uitmaakt van het immaterieel erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vandaag aan het woord laten. Hij begint met een voorstelling van de *Brussels By Night Federation* en licht toe waarom het nachtleven zo belangrijk is voor Brussel. Vervolgens legt hij uit waarom het essentieel is om de geluidsoverlast aan te pakken teneinde de harmonie te bewaren in een groeiend gewest met steeds meer inwoners.

Brussel telt vandaag ongeveer 1,25 miljoen inwoners. Twintig jaar geleden waren dat er nog 1 miljoen. Dat creëert extra druk op de beschikbare ruimte en brengt ook extra hinder mee, maar het is van wezenlijk belang om goed met elkaar te leren samenleven. Hij legt uit waarom de nachtclubs het probleem van de geluidsoverlast willen aanpakken en waarom het agent of change-principe wel eens een belangrijke oplossing kan bieden.

Brussels By Night Federation werd in 2020, tijdens de coronacrisis, opgericht en telt vandaag een vijftigtal leden. Sommige daarvan behoren tot de meest invloedrijke spelers in de sector, die hun vaste stek hebben in Brussel of rondtrekken met hun activiteiten. De spelers met een vaste stek zijn de clubs, nachtbars, musea en tijdelijke evenementen. De rondtrekkende spelers zijn collectieven, muzieklabels en festivals, die hun evenementen vaak in de zaken van de vaste spelers organiseren.

De heer Serra benadrukt dat de federatie lid is van de Brusselse Nachtraad en samenwerkt met de instellingen, het publiek van feestvierders en de exploitanten in de sector. De federatie heeft als doel het nachtleven te promoten, zowel in België als in het buitenland. Zij heeft sinds haar oprichting al heel wat achtereenvolgende crisissen moeten doorspartelen, net als de hele sector overigens. De ene crisis versterkte heel vaak gewoon de andere.

Vandaag vertegenwoordigt de federatie een vijftigtal struc-

plus de 700 acteurs. Ce secteur représente le quatrième moteur économique de la Région, attirant des touristes et des sociétés internationales, contribuant ainsi à l'attractivité de Bruxelles. Il génère environ 2,5 millions de clients par an. M. Serra fait également référence à une carte des territoires de la nuit, montrant la concentration de la *nightlife* à Bruxelles autour des zones urbaines principales, avec 73 % des activités historiques situées dans les grands centres urbains où les problématiques de voisinage sont inévitables. Les loisirs nocturnes entraînent également 560 000 déplacements entre 23 h et 6 h chaque week-end.

Le secteur de la nuit est constitué d'entreprises de types divers: SA, SRL, ASBL, et associations de fêtes, et génère à la fois des emplois directs et indirects. Il est essentiel de souligner l'importance des emplois indirects, souvent sous-estimés, tels que ceux des artistes, des ingénieurs du son et de la lumière, des spécialistes en scénographie, des équipes de production et des experts en communication, qui font partie d'un nouveau type de profession dans le secteur de la *nightlife*.

Les clubs et bars de nuit sont des espaces dédiés à la fête, faisant partie intégrante du savoir-faire de la Région. Nombre de ces lieux sont emblématiques et ont une forte valeur patrimoniale, contribuant à l'héritage culturel de la capitale. D'ailleurs, certains établissements de la nuit sont des lieux de rencontre intergénérationnels, faisant ainsi le lien entre plusieurs générations de fêtards, ce qui en fait une véritable part du patrimoine vivant de Bruxelles.

Cependant, les opérateurs sont confrontés à des contraintes externes, notamment en raison de l'implantation de nombreux établissements dans des bâtiments anciens (tels que des théâtres ou des cinémas). Ces bâtiments, parfois mal adaptés aux exigences modernes d'isolation sonore, nécessitent des investissements continus. De plus, ils se retrouvent parfois face à des problèmes sur l'espace public qui sont moins souvent identifiés, mais qui peuvent affecter le bon fonctionnement des lieux de fête.

M. Serra évoque également la problématique des nuisances sonores, accentuée par la gentrification, où de nouveaux riverains viennent s'installer près des clubs, souvent dans des zones en développement urbain. Ce phénomène a des conséquences, notamment lorsque certains voisins, souvent motivés par des intérêts immobiliers, portent plainte contre des établissements qui existent depuis longtemps. C'est le cas pour les clubs comme le Fuse, le Mirano, la Cabane et le Spirito, où des voisins récents ont créé des problèmes après leur installation à proximité des établissements, générant des conflits.

Il prend l'exemple du Fuse, dont un voisin a déposé une plainte, mais aussi du Mirano, où une nouvelle tour résidentielle a été construite à proximité, avec des problèmes de stabilité du bâtiment, et où récemment, un hôtel a été

turen, maar het Brusselse nachtleven omvat in werkelijkheid meer dan 700 spelers. Deze sector is de vierde economische motor van het gewest, trekt toeristen en internationale bedrijven aan en draagt zo bij aan de aantrekkingskracht van Brussel. Jaarlijks vinden ongeveer 2,5 miljoen klanten hun weg naar de verschillende zaken. De heer Serra verwijst vervolgens naar een kaart van het Brusselse nachtleven, dat zich vooral concentreert in de belangrijkste stadsdelen. Zo bevindt 73% van de activiteiten zich van oudsher in de grote stadscentra, waar problemen van buurtlawaai onvermijdelijk zijn. Het nachtleven leidt elk weekend tot 560.000 verplaatsingen tussen 23.00 uur en 6.00 uur.

De nachtsector bestaat uit verschillende soorten ondernemingen zoals nv's, bv's, vzw's en feestverenigingen en genereert zowel directe als indirecte werkgelegenheid. Hij benadrukt in het bijzonder het belang van de indirecte werkgelegenheid, dat vaak wordt onderschat. Zo verschaft de sector werk aan artiesten, geluids- en lichttechnici, scenografen, productieteam en communicatie-experts. Dat zijn de nieuwe beroepen van het nachtleven.

Clubs en nachtbars staan in het teken van feesten en maken integraal deel uit van de knowhow van het gewest. Veel van die locaties zijn iconisch en hebben een grote culturele erfgoedwaarde voor de hoofdstad. Bovendien slaan sommige uitgaansgelegenheden een brug tussen verschillende generaties feestvierders. Zo vormen zij een stuk levend erfgoed van Brussel.

De uitbaters gaan echter gebukt onder een aantal externe factoren. Veel uitgaansgelegenheden zijn namelijk gevestigd in oude gebouwen (zoals voormalige theaters of bioscopen). Die panden zijn soms niet conform de moderne geluidsisolatie-normen en vereisen voortdurende investeringen. Daarnaast krijgen ze te maken met allerlei problemen in de openbare ruimte die niet zo vaak onder de aandacht komen, maar wel de goede werking van de uitgaansgelegenheden kunnen verstoren.

De heer Serra haalt vervolgens het probleem van de geluidsoverlast aan, dat samenhangt met de gentrificatie. Mensen komen in de buurt van clubs wonen, vaak in stadsdelen die volop in ontwikkeling zijn. Dat verschijnsel brengt bepaalde gevolgen mee. Zo dienen sommige burens, vaak gedreven door vastgoedbelangen, klacht in tegen zaken die er al lang gevestigd zijn. Dat hebben clubs als de Fuse, de Mirano, La Cabane en de Spirito aan den lijve kunnen ondervinden, doordat hun nieuwe burens voor heisa en conflicten hebben gezorgd nadat ze in de buurt van die discotheken zijn komen wonen.

Zo bijvoorbeeld werd tegen de Fuse klacht ingediend door een buurman. In de buurt van de Mirano werd dan weer een nieuwe woontoren opgetrokken, waarbij stabiliteits-

autorisé à être construit juste à côté. Ce phénomène montre que les conflits de voisinage ne sont pas toujours liés à un établissement voisin direct, mais à des changements dans le paysage urbain.

De plus, des travaux d'isolation ont été réalisés dans ces établissements pour répondre aux plaintes des riverains. Le Fuse a investi plus de 150.000 euros, le Mirano a consacré 300.000 euros, et la Cabane a dépensé 140.000 euros pour améliorer son acoustique. Ces investissements témoignent des efforts faits par les opérateurs pour se conformer aux normes et maintenir des relations harmonieuses avec leurs voisins. Ce sont des sommes considérables pour garantir la pérennité de ces lieux emblématiques.

M. Serra insiste sur l'importance de préserver ces établissements de la nuit car leur fermeture aurait des conséquences catastrophiques pour le secteur. Si un établissement venait à fermer, cela entraînerait un effet domino qui affecterait non seulement les fêtards, mais aussi l'attractivité de la ville, la confiance des entrepreneurs et des investisseurs, et nuirait à l'image de Bruxelles. Il explique que la fermeture du Fuse a déjà créé une vague d'inquiétude parmi les acteurs du secteur, illustrant le risque de perte d'intérêt pour le centre-ville et un possible déplacement des activités nocturnes vers l'illégalité ou à l'étranger.

Enfin, il souligne qu'une prise de conscience collective s'est amorcée, notamment avec la mise en place d'une taskforce pilotée par le cabinet du ministre-président, composée du Conseil Bruxellois de la Nuit, de Bruxelles Environnement, d'urban.brussels, et des ministres concernés. Cette taskforce a permis de faire inscrire le clubbing dans l'inventaire du patrimoine culturel immatériel de la Région, reconnaissant ainsi l'importance de la nightlife bruxelloise. Il conclut en insistant sur le fait que le problème du Fuse n'est pas encore résolu, mais qu'il existe une réelle volonté de trouver une solution légale à la question des nuisances sonores, et que le programme «agent of change» est un pas dans la bonne direction.

M. Fryderyk de Peslin de Lachert indique ensuite la position du secteur. La proposition d'ordonnance est une excellente initiative. Il estime qu'il est maintenant nécessaire d'agir par voie légale, par le biais d'une ordonnance, afin de tenter de rétablir l'équilibre.

À ce stade, la proposition de loi telle qu'elle est formulée, permet uniquement de rééquilibrer la situation. En effet, elle prévoit que ce sont principalement les nouveaux riverains, ceux qui demanderaient un permis d'urbanisme dans un périmètre autour d'une discothèque ou les promoteurs

problèmes rezen. Onlangs werd dan ook nog eens een vergunning afgegeven voor de bouw van een hotel vlak ernaast. Burenc conflicten zijn dus niet altijd het gevolg van problemen met een naburige zaak, maar ook van veranderingen in het stedelijke landschap.

Al die zaken hebben isolatiewerken uitgevoerd om tegemoet te komen aan de klachten van de omwonenden. De Fuse heeft meer dan 150.000 euro geïnvesteerd, de Mirano heeft 300.000 euro uitgegeven en La Cabane heeft 140.000 euro gependend om de geluidsisolatie te verbeteren. Die investeringen getuigen van de inspanningen die de exploitanten leveren om aan de normen te voldoen en een goede verstandhouding met hun burens te onderhouden. Er zijn dus aanzienlijke bedragen besteed om het voortbestaan van die iconische locaties veilig te stellen.

De heer Serra benadrukt hoe belangrijk het is om ervoor te zorgen dat die uitgaansgelegenheden kunnen blijven bestaan. Het zou voor de sector rampzalig zijn als zij de deuren moeten sluiten. De sluiting van één zaak zou een *domino-effect* in gang zetten dat niet alleen de feestvierders zou raken, maar ook de aantrekkingskracht van de stad en het vertrouwen van ondernemers en investeerders. Bovendien zou het imago van Brussel daardoor heel wat schade oplopen. Hij legt uit dat de sluiting van de Fuse al heel wat ongerustheid heeft teweeggebracht bij de stakeholders in de sector. De belangstelling voor het stadscentrum dreigt verloren te gaan en de nachtelijke activiteiten zouden zich wel eens kunnen verplaatsen naar het illegale circuit of het buitenland.

Afrondend benadrukt hij dat een *collectieve bewustwording* is ingetreden met de oprichting van een taskforce onder leiding van het kabinet van de minister-president, bestaande uit de Brusselse Nachtraad, Leefmilieu Brussel, urban.brussels en de bevoegde ministers. Die taskforce heeft ervoor gezorgd dat de clubcultuur werd opgenomen in de inventaris van het immaterieel cultureel erfgoed van het gewest, wat neerkwam op een erkenning van het belang van het Brusselse nachtleven. Tot slot merkt hij op dat het probleem van de Fuse nog niet opgelost is, maar dat duidelijk de wil aanwezig is om een wettelijke oplossing te vinden voor de geluidsoverlast. Het agent of change-principe is volgens hem een stap in de goede richting.

De heer Fryderyk de Peslin de Lachert licht vervolgens het standpunt van de sector toe. Het voorstel van ordonnantie is volgens hem een schitterend initiatief. Hij vindt dat de tijd is aangebroken om door middel van een ordonnantie wetgeving uit te vaardigen en het evenwicht trachten te herstellen.

Zoals het wetsvoorstel nu is geformuleerd, zal het enkel zorgen voor een nieuw evenwicht. De maatregel zal namelijk vooral van toepassing zijn op personen die in de buurt van een discotheek gaan wonen en een stedenbouwkundige vergunning aanvragen, en op nieuwbouwprojecten van projectontwikkelaars. Alleen zij zullen dus verplicht zijn

qui créeraient de nouveaux bâtiments qui seraient concernés par cette mesure. Ces derniers sont donc les seuls à devoir, le cas échéant, prendre des mesures d'isolation acoustique appropriée, non pas à la place des discothèques, mais en complément de celles-ci, afin d'atteindre un équilibre adéquat.

Quant aux autres riverains existants, la mesure est extrêmement protectrice pour eux, puisqu'elle garantit que tout nouvel arrivant dans leur quartier portera l'entière et exclusive charge de l'isolation acoustique.

Cependant, ce que la proposition ne permet pas, selon M. de Peslin de Lachert, c'est de sauvegarder ce qui existe déjà. Elle ne permet pas de revenir en arrière ni de prévoir une rétroactivité dans l'application des textes. Cela signifie que les établissements existants ne pourront pas être protégés par cette proposition de loi. De plus, les problématiques actuelles des établissements ne pourront pas être résolues par cette mesure.

Il souligne également que dans 90 % des cas, ce sont des voisins qui s'installent sans demander de permis d'urbanisme et pour cela aucune mesure n'est prévue, si ce n'est une information préalable. Il n'y a donc aucune obligation pour ces nouveaux arrivants.

De son point de vue, cette proposition est une bonne initiative, mais elle semble encore inaboutie. Il espère, dans un idéal, qu'il serait possible de soumettre une analyse au cas par cas, notamment au titre du patrimoine culturel immatériel de la Région, dans lequel le clubbing et certains établissements emblématiques sont inscrits. Cela permettrait, dans une démarche individuelle, de protéger ces lieux, quitte à déroger à certaines ordonnances régionales.

A défaut, il redoute que ce secteur d'activité ne disparaisse. Comme le disait justement M. Serra, la fête ne s'arrêtera malheureusement pas. Heureusement, ou malheureusement, elle ne s'arrêtera pas, mais elle se déplacera dans un cadre moins réglementé. Elle sortira d'un environnement sécurisé et contrôlé par les autorités pour entrer dans un cadre où il y aura moins de supervision, comme cela a été le cas pendant la crise du Covid, où un dépassement de quelques décibels chez le voisin devenait le moindre des soucis pour les autorités.

Il insiste sur la nécessité de rééquilibrer cette situation et d'envisager une analyse individuelle des dossiers afin de sauvegarder ce qui mérite de l'être, tout en permettant un cadre légal qui protège à la fois les riverains et le secteur de la nuit.

M. Rikkert Leeman, président de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), indique qu'il représente le

om desgevallend geschikte geluidsisolerende maatregelen te nemen, niet in de plaats van de discotheek, maar wel als aanvulling op de maatregelen van de discotheek, zodat een passend evenwicht kan ontstaan.

De reeds aanwezige bewoners worden door de maatregel bijzonder goed beschermd, omdat elke nieuwkomer in hun wijk de volledige en exclusieve verantwoordelijkheid zal dragen om geluidsisolatie aan te brengen.

Het voorstel maakt het volgens de heer de Peslin de Lachert daarentegen niet mogelijk om te vrijwaren wat reeds bestaat. De tekst laat niet toe om terug te gaan in de tijd en kan niet met terugwerkende kracht worden toegepast. Dat betekent dat het op basis van het voorliggende wetsvoorstel niet mogelijk zal zijn om de bestaande uitgaansgelegenheden te beschermen. Bovendien zullen de problemen waarmee die zaken vandaag te kampen hebben, er niet door worden opgelost.

Hij benadrukt dat 90% van de mensen die zich ergens in een buurt vestigen, geen stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. De tekst voorziet voor dergelijke gevallen in geen enkele maatregel, behalve dan de plicht om de betrokkenen vooraf op de hoogte te brengen. Voor die nieuwkomers geldt dus geen enkele verplichting.

Persoonlijk vindt hij het voorstel een goed initiatief, maar er is nog wat werk aan. Hij hoopt dat in het beste geval elk geval apart kan worden onderzocht met aandacht voor het immaterieel cultureel erfgoed van het gewest, waartoe de clubcultuur en enkele iconische uitgaansgelegenheden voortaan behoren. Dat moet het mogelijk maken om die locaties op basis van een individuele aanpak te beschermen en eventueel af te wijken van bepaalde gewestelijke ordonnanties.

Gebeurt dat niet, dan vreest hij dat de sector ten dode is opgeschreven. De heer Serra heeft terecht opgemerkt dat het feesten helaas niet zal ophouden. Of dat een geluk of een ongeluk is, laat hij in het midden. Er zal hoe dan ook verder worden gefeest, zij het in een minder gereguleerd kader. De feestactiviteiten zullen verschuiven van een veilige en door de overheid gecontroleerde omgeving naar plaatsen waar er minder toezicht op is, zoals we hebben gezien tijdens de coronacrisis, toen enkele decibels te veel lawaai bij de burens niet de grootste zorg was van de overheid.

Hij dringt erop aan om de situatie opnieuw in evenwicht te brengen en te overwegen om elk dossier apart te bekijken zodat al wat waardevol is behouden kan blijven, en tegelijk te zorgen voor een wettelijk kader dat zowel de omwonenden als de sector van het nachtleven beschermt.

De heer Rikkert Leeman, voorzitter van de Beroepsvereni-

secteur de l'immobilier. Avant de rentrer dans le vif du sujet, il commence par une introduction pour expliquer le contexte actuel du secteur et les défis auxquels il fait face.

Il souligne que le secteur immobilier traverse une période difficile. La situation a été particulièrement précaire depuis la crise du Covid.

Première constatation: en une période relativement courte de 4 à 5 ans maximum, les coûts de construction ont augmenté de presque 30 %, ce qui représente une augmentation colossale. Les coûts de construction étaient relativement stables pendant un certain temps, mais ces dernières années, ils ont connu une explosion. Ces augmentations de coûts proviennent de plusieurs sources, mais la réalité est qu'aujourd'hui, construire une maison ou une habitation coûte 30 % de plus qu'il y a cinq ans.

Deuxième changement fondamental: en l'espace de seulement 24 mois, les frais de financement pour réaliser un emprunt hypothécaire ont plus que triplé. Cela a eu un impact majeur, refroidissant considérablement le marché et posant un problème d'accès au logement abordable pour beaucoup de personnes. Ce triplement des coûts en moins de deux ans est une révolution colossale pour le secteur.

Troisième élément qui a un fort impact sur la situation actuelle, ce sont les complexités liées à l'obtention de permis. Cela constitue également un défi colossal pour le secteur. D'abord, il y a la phase préliminaire, durant laquelle il est nécessaire d'aligner tous les intervenants. Ensuite, il y a la phase de procédure elle-même, qui est excessivement lourde. Actuellement, la charge administrative est colossale. Le nombre de documents, attestations et justificatifs à fournir pour simplement introduire une demande de permis est devenu extrêmement compliqué.

Un autre défi majeur est ce que M. Leeman qualifie de lasagne législative. Plus il y a de critères à remplir, plus il faut fournir de documentation et d'attestations, plus il y a d'opportunités pour introduire des recours par la suite. Ce phénomène remet sérieusement en question le cadre législatif dans lequel il est possible de réaliser un projet de construction ou de développement immobilier.

En comparant la situation avec celle des autres Régions, il constate que la Région Bruxelles-Capitale est la plus compliquée en ce qui concerne les délais d'obtention des permis. La Région bruxelloise est véritablement le champion national dans ce domaine. Malheureusement, la tendance actuelle montre que ces délais continuent d'augmenter, souvent en raison de l'introduction de nouvelles législations et instructions qui compliquent encore davantage le métier.

ging van de vastgoedsector (BVS), stelt zich voor als vertegenwoordiger van de vastgoedsector. Alvorens tot de kern van zijn betoog te komen wil hij even de context schetsen waarin de sector zich momenteel bevindt en een overzicht geven van de uitdagingen die zich aandienen.

Hij benadrukt dat de vastgoedsector een moeilijke periode doormaakt. Sinds de coronacrisis is de situatie bijzonder nijpend.

Eerste vaststelling: in een kort tijdsbestek van vier tot maximaal vijf jaar zijn de bouwkosten met bijna 30% toegenomen. Dat is een gigantische stijging. De kosten om te bouwen zijn lange tijd vrij stabiel gebleven, maar de voorbije jaren zijn ze werkelijk geëxplodeerd. Die kostenstijgingen zijn toe te schrijven aan meerdere factoren, maar feit is dat het vandaag 30% duurder is om een huis of woning te bouwen dan vijf jaar geleden.

Een tweede fundamentele verandering is dat in slechts 24 maanden tijd de financieringskosten om een hypothecaire lening aan te gaan meer dan verdrievoudigd zijn. Dat heeft een grote impact gehad, waardoor de markt aanzienlijk is afgekoeld en het voor veel mensen moeilijk is geworden om een betaalbare woning te vinden. Die verdrievoudiging van de kosten in minder dan twee jaar tijd heeft de sector ingrijpend aangetast.

Een derde element dat een grote invloed heeft op de huidige situatie, is de moeilijkheid om een vergunning te verkrijgen. Ook dat plaatst de sector voor een reusachtige uitdaging. Eerst is er de inleidende fase waarin men alle betrokken partijen op één lijn moet zien te krijgen. Daarop volgt de procedure zelf, die veel te log is. De administratieve rompslomp is momenteel enorm. Het aantal documenten, attesten en verantwoordingsstukken dat je vandaag moet bezorgen om gewoon een vergunning aan te vragen, is niet meer te overzien.

Een andere grote uitdaging ligt in wat de heer Leeman bestempelt als het kluwen van wettelijke regels. Aan hoe meer criteria moet worden voldaan, hoe meer documentatie en attesten er moeten worden bezorgd en hoe groter de kans dat er later beroep tegen wordt aangetekend. Daardoor kunnen we ons serieuze vragen stellen bij het wetgevende kader waarin er kan worden gebouwd of vastgoed kan worden ontwikkeld.

Hij stelt vast dat het in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest veel ingewikkelder en tijdrovender is om een vergunning te krijgen dan in de andere gewesten. Het Brussels Gewest spant op dat vlak toch wel echt de kroon in ons land. Jammer genoeg worden de proceduretermijnen steeds langer. Dat is in veel gevallen te wijten aan nieuwe wetgeving en nieuwe richtlijnen, die het er voor de sector niet gemakkelijker op maken.

Face à ce contexte, la constatation dramatique à laquelle le secteur fait face aujourd'hui est qu'en moins d'un an, le nombre de logements pour lesquels un permis a été octroyé a diminué de moitié. C'est une réalité profondément problématique. Il y a déjà un grand manque de logements en Région bruxelloise, et l'accès au logement abordable est devenu une question cruciale.

Si l'offre de logements diminue encore, en raison de l'augmentation des coûts, des frais de financement, du cadre administratif et législatif, la situation ne pourra que se détériorer. Il est nécessaire d'avoir un cadre avec moins de réglementation, moins de complexité, afin d'offrir un peu de souplesse au secteur. Cela permettrait d'augmenter la production de logements, qui est absolument indispensable pour la Région.

C'est dans ce cadre que le secteur a évalué la proposition qui est sur la table aujourd'hui. Mme Kempe prendra la parole pour entrer dans le vif du sujet.

Mme Katrien Kempe, administratrice de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), rejoint le président sur les éléments contextuels et poursuit en abordant la proposition.

Elle précise que le principe fondamental à soutenir est la réduction de la nuisance sonore à la source, c'est-à-dire au niveau des établissements bruyants. Il convient de réfléchir à ce qu'il faut réellement viser dans un rayon de 50 mètres (ou plus ou moins) autour de cette source de nuisance sonore, en prenant en compte tous les établissements situés dans cette zone.

Ensuite, concernant la proposition d'ordonnance, Mme Kempe souligne qu'elle vise les activités nocturnes, mais que, bien entendu, d'autres secteurs rencontrent également des préoccupations similaires. Elle cite par exemple les zones industrielles urbaines, les zones d'activités portuaires ou aéroportuaires, qui génèrent également du bruit et se retrouvent confrontées aux mêmes problématiques.

Elle pose la question de savoir s'il ne pourrait pas y avoir un élément discriminatoire qui affecterait également ces autres secteurs. Quant aux constatations détaillées de la proposition d'ordonnance, elle note l'absence de définition précise d'activité ou d'établissement de la nuit, ce qui pourrait entraîner une insécurité juridique et des difficultés dans l'exécution de cette proposition d'ordonnance.

Des établissements ont été identifiés, comme les clubs ou les cafés, mais aucune définition réglementaire n'est donnée dans le texte de la proposition.

De plus, Mme Kempe met en lumière un autre problème: où ces établissements peuvent-ils être retrouvés? Elle rap-

Dat heeft voor de sector geleid tot de dramatische vaststelling dat in minder dan een jaar tijd het aantal vergunde woningen is gehalveerd. Dat is een uitermate problematische situatie. Er is al een nijpend gebrek aan woningen in het Brussels Gewest en de toegang tot betaalbaar wonen is een cruciaal aandachtspunt geworden.

Indien het woningaanbod als gevolg van stijgende kosten, financieringskosten, de administratieve mallempelen en allerlei wettelijke regeltjes blijft afnemen, zal het alleen maar erger worden. Er is nood aan minder reglementering en minder complexiteit, zodat de sector iets meer bewegingsvrijheid krijgt. Daardoor zouden er meer woningen kunnen worden gebouwd en dat heeft het gewest absoluut nodig.

De sector heeft in het licht daarvan het voorstel dat vandaag op tafel ligt, onder de loep genomen. Mevrouw Kempe zal vervolgens het woord nemen om tot de kern van de zaak te komen.

Mevrouw Katrien Kempe, bestuurslid van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS), is het eens met de manier waarop de voorzitter de context heeft geschetst en gaat vervolgens dieper in op het voorstel zelf.

Zij benadrukt dat we er in wezen naar moeten streven om de geluidsoverlast bij de bron te verminderen, dat wil zeggen bij de luidruchtige inrichtingen. We moeten erover nadenken waarop de straal van ongeveer 50 meter rond de bron van de geluidsoverlast precies betrekking heeft, rekening houdend met alle inrichtingen die zich in dat gebied bevinden.

Mevrouw Kempe benadrukt dat het voorstel van ordonnantie betrekking heeft op de activiteiten van het nachtleven, maar dat er zich uiteraard ook in andere sectoren soortgelijke kopzorgen aandienen. Zij verwijst in dat verband naar de stedelijke industriegebieden en gebieden met haven- of luchthavenactiviteiten, waar eveneens geluidshinder wordt teweeggebracht en waar zich gelijkaardige problemen voordoen.

Zij vraagt zich af dit geen vorm van discriminatie inhoudt ten aanzien van die andere sectoren. Wat de precieze bepalingen van het voorstel van ordonnantie betreft, merkt zij op dat er geen nauwkeurige definitie in opgenomen is van nachtelijke activiteiten of uitgaansgelegenheden, wat kan leiden tot rechtsonzekerheid en moeilijkheden kan opleveren bij de uitvoering ervan.

Er worden zaken in vernoemd zoals clubs en cafés, maar de tekst van het voorstel bevat geen wettelijke definitie.

Een volgend probleem waar mevrouw Kempe de aandacht op vestigt, is de vraag waar men die inrichtingen kan vin-

pelle qu'une étude sur la cartographie de la nuit a été réalisée en 2023, mais cette cartographie n'a pas été actualisée. Deux ans plus tard, on ne sait pas si les établissements visés dans cette cartographie sont toujours les mêmes. Il n'est pas clair si ce sont toujours les mêmes clubs ou cafés qui sont concernés.

Elle critique également le champ d'application de cette proposition d'ordonnance, qu'elle considère beaucoup trop large. En effet, elle vise toutes les demandes de permis et tous les demandeurs de permis, ce qui entraînerait une charge administrative considérable tant pour les autorités que pour les demandeurs eux-mêmes.

Chaque demandeur de permis serait tenu de démontrer quelles mesures il ou elle prendra pour prévenir ou limiter une nuisance sonore. Cela représenterait une charge administrative trop importante, à la fois pour les autorités délivrantes et pour les demandeurs de permis. Comme déjà mentionné par le président, le secteur est déjà confronté à une charge administrative colossale. Les administrations et autorités délivrantes peinent déjà à suivre le rythme des demandes de permis. Pourquoi ajouter encore une couche de complexité?

Ainsi, Mme Kempe propose quelques améliorations à cette proposition d'ordonnance.

La première suggestion est de définir clairement les établissements bruyants, en évitant de se référer à des termes trop généraux, et en ciblant précisément quels établissements doivent être visés par la proposition d'ordonnance. Elle propose de faire référence à une rubrique 135, qui désigne les établissements dans le cadre des permis d'environnement, en précisant que l'activité doit être licite, c'est-à-dire que l'établissement doit déjà disposer d'un permis d'urbanisme valide et exercer légalement au sein de la Région.

Le deuxième point d'amélioration serait de créer un inventaire des établissements bruyants, ce qui permettrait une application plus précise et efficace de l'ordonnance. Un inventaire existe déjà, établi par Bruxelles Environnement, répertoriant les établissements ayant un permis d'environnement à Bruxelles. Cet inventaire pourrait être utilisé comme base pour identifier les établissements concernés.

Enfin, la troisième proposition est de limiter le champ d'application de l'ordonnance. Il ne s'agit pas de viser chaque demandeur de permis ou chaque demande de permis, mais de se concentrer sur certains établissements bien définis.

L'essentiel de leurs demandes est résumé ainsi. À titre subsidiaire, ils pourraient proposer quelques adaptations, modifications ou améliorations du texte. Mais, à titre principal, ils se posent la question de savoir si la Région de Bruxelles-

den. Zij wijst erop dat in 2023 een onderzoek werd uitgevoerd om het nachtleven in kaart te brengen, maar dat die kaart niet is bijgewerkt. Twee jaar later weten we dus niet of de toen in kaart gebrachte zaken nog bestaan. Het is niet duidelijk of het nog steeds om dezelfde clubs en cafés gaat.

Zij uit ook kritiek op het toepassingsgebied van het voorstel van ordonnantie, dat zij veel te ruim vindt. Het voorstel heeft namelijk betrekking op alle vergunningsaanvragen en aanvragers van vergunningen, waardoor het zowel voor de overheid als voor de aanvragers een heuse administratieve rompslomp zou meebrengen.

Elke aanvrager van een vergunning zou moeten aantonen welke maatregelen hij of zij van plan is te nemen om geluidsoverlast te voorkomen of te beperken. Dat zou zowel voor de instanties die de vergunningen verlenen als voor de aanvragers van vergunningen veel te veel administratief gedoe inhouden. Zoals de voorzitter reeds heeft opgemerkt, heeft de sector vandaag al te lijden onder een enorme administratieve rompslomp. De besturen en vergunnende overheden hebben nu al moeite om de aanvragen te verwerken. Waarom het nog complexer maken?

Daarom stelt mevrouw Kempe enkele verbeteringen voor aan het voorstel van ordonnantie.

Haar eerste suggestie is om het begrip luidruchtige inrichtingen duidelijk te definiëren zonder te algemene bewoordingen te gebruiken, en duidelijk aan te geven welke inrichtingen onder het voorstel van ordonnantie vallen. Zij stelt voor om te verwijzen naar rubriek 135, die inrichtingen omvat waarvoor een milieuvergunning nodig is, en daarbij te bepalen dat het moet gaan om een wettige activiteit, dat wil zeggen dat de inrichting reeds over een geldige stedenbouwkundige vergunning moet beschikken en legaal in het gewest actief is.

Ten tweede voert zij aan dat het beter zou zijn om een overzicht van luidruchtige inrichtingen op te stellen om een nauwkeurigere en efficiëntere toepassing van de ordonnantie mogelijk te maken. Er is door Leefmilieu Brussel al een overzicht opgesteld van de inrichtingen in Brussel met een milieuvergunning. Dat overzicht zou kunnen dienen als basis om duidelijk te bepalen om welke inrichtingen het gaat.

Ten derde en ten slotte stelt zij voor om het toepassingsgebied van de ordonnantie te beperken tot welbepaalde, duidelijk omschreven inrichtingen, zodat ze niet van toepassing is op alle aanvragers van vergunningen en vergunningsaanvragen.

Dat zijn kort samengevat de voornaamste verzoeken van de beroepsvereniging. Zij zou daarnaast nog enkele bijkomende aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen in de tekst kunnen voorstellen. Zij vraagt zich in hoofdzaak evenwel af of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dit voorstel

Capitale a réellement besoin de cette proposition d'ordonnance «*agent of change*», pour deux raisons principales.

La première raison est que cela compliquera la procédure pour toute demande de permis dans l'ensemble de la Région, dans le but de sauver quelques établissements emblématiques qu'ils respectent et apprécient, et pour lesquels il est impératif de trouver une solution. Elle souligne que, en revanche, des milliers de demandes de permis seront concernées. La question se pose donc de savoir si cela en vaut vraiment la peine, surtout compte tenu de la situation précaire dans laquelle le secteur immobilier se trouve déjà.

La deuxième préoccupation concerne la valeur de précédent. Si, par cette ordonnance, il est permis aux institutions de nuit de dépasser les normes, alors pourquoi cela ne s'appliquerait-il pas à des chantiers de construction? Pourquoi ne s'appliquerait-ce pas à des sociétés de transport établies en Région bruxelloise? Pourquoi pas à d'autres activités de production ou toute autre activité générant du bruit au-delà des normes?

En autorisant cela pour un secteur spécifique, quel argument pourrait-on avancer à l'avenir pour d'autres secteurs qui estiment pouvoir réclamer des dérogations ou des exemptions?

Enfin, Mme Kempe précise que la position exprimée représente celle du secteur immobilier, comprenant les promoteurs et les investisseurs immobiliers, mais aussi le soutien des constructeurs, représentés par Embuild Bruxelles, les agents immobiliers néerlandophones, CIB Vlaanderen, ainsi que les agents immobiliers francophones, Federia.

M. Alain Sterck, conseiller à la direction chez homegrade.brussels remercie les organisateurs de l'avoir invité. Il précise d'emblée que homegrade.brussels est principalement spécialisé dans le conseil en matière de rénovation pour les particuliers en Région bruxelloise. Dans leur équipe, il y a des spécialistes en urbanisme et en acoustique. Cependant, il regrette que, malheureusement, les experts en acoustique ne puissent pas être présents aujourd'hui. Par conséquent, si des questions techniques concernant l'acoustique venaient à se poser, M. Sterck indique que l'équipe sera prête à y répondre ultérieurement.

Mme Amandine Berry présentera, selon les expériences quotidiennes, le point de vue de homegrade.brussels à propos des conseils aux particuliers qui soumettent des demandes de permis d'urbanisme sans recourir à un architecte.

Mme Amandine Berry représentante de homegrade.brussels indique le bien-fondé du principe. Ainsi, la proposition

van ordonnantie met betrekking tot het agent of change-principe eigenlijk nodig heeft, en wel om twee belangrijke redenen.

De eerste reden is dat de procedure om een vergunning aan te vragen in het hele gewest daardoor nog complexer zou worden, en dat alleen maar om enkele iconische uitgaansgelegenheden te redden. De vereniging heeft respect en waardering voor die zaken en er moet absoluut een oplossing voor worden gevonden. Zij benadrukt echter dat de ordonnantie gevolgen zal hebben voor duizenden vergunningsaanvragen. De vraag rijst dus of dat wel echt de moeite waard is, zeker gezien de moeilijke situatie waarin de vastgoedsector zich al bevindt.

Een tweede belangrijke bezorgdheid heeft te maken met het precedent dat hiermee wordt geschapen. Indien uitgaansgelegenheden op basis van de voorliggende ordonnantie de geluidsnormen mogen overschrijden, waarom zou dat dan ook niet mogen voor bouwwerken? En voor transportbedrijven die in het Brussels Gewest gevestigd zijn? Of voor andere productieactiviteiten of eender welke activiteit die meer geluid produceert dan de normen toelaten?

Als dit wordt toegestaan voor één welbepaalde sector, welke argumenten kan men dan in de toekomst nog gebruiken tegenover andere sectoren die ook aanspraak menen te kunnen maken op afwijkingen of uitzonderingen?

Tot slot wil mevrouw Kempe benadrukken dat dit het standpunt van de vastgoedsector is. Daartoe behoren onder meer de projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders. Ook de bouwsector, vertegenwoordigd door Embuild Brussels, de Nederlandstalige vastgoedmakelaars via CIB Vlaanderen en de Franstalige vastgoedmakelaars, vertegenwoordigd door Federia, staan erachter.

De heer Alain Sterck, adviseur bij de directie van homegrade.brussels, bedankt de organisatoren voor de uitnodiging. Hij verduidelijkt om te beginnen dat homegrade.brussels zich vooral toelegt op renovatieadvies voor particulieren in het Brussels Gewest. Het team bestaat uit specialisten in stedenbouw en akoestiek. Hij betreurt echter dat de geluidsdeskundigen er vandaag niet konden bijzijn. De heer Sterck geeft aan dat indien er technische vragen over akoestiek zouden worden gesteld, het team die later kan beantwoorden.

Mevrouw Berry zal vanuit de dagelijkse praktijk van homegrade.brussels toelichten hoe advies wordt verstrekt aan particulieren die een stedenbouwkundige vergunning aanvragen zonder een beroep te doen op een architect.

Mevrouw Amandine Berry van homegrade.brussels staat positief tegenover het onderliggende idee van de ordon-

visant à améliorer la cohabitation entre les différentes affectations lui semble pertinente, d'autant plus dans un milieu dense comme Bruxelles. Elle précise que l'équipe va présenter une analyse, d'une part, selon leurs expertises d'accompagnement des citoyens dans l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, et d'autre part, selon leur expertise en matière d'acoustique.

Pour commencer, Mme Berry salue l'initiative qui consiste à garantir aux acquéreurs et aux locataires d'un bien la notification de l'existence d'un établissement pouvant occasionner des nuisances sonores dans un rayon de 50 mètres, en ajoutant cette information dans les baux ainsi que dans les renseignements urbanistiques.

Ensuite, elle présentera leurs commentaires et questions sur la proposition de modification concernant les demandes de permis d'urbanisme et de lotir. Trois points seront abordés. Le premier concerne la définition des établissements de nuit visés.

La proposition de l'article 190, alinéa 1, § 1^{er}, du CoBAT vise-t-elle bien les demandes de permis pour les établissements de nuit, tels que référencés dans l'ordonnance? En effet, sans précision dans le texte, cet article s'applique à toute demande, toute affectation ou destination sans exception. Il semble donc essentiel de mentionner et de préciser la définition des établissements de nuit concernés par ces modifications.

Actuellement, l'ordonnance cite des lieux tels que les clubs, les bars dansants, les espaces en plein air, les restaurants, les musées, etc. Tous ces établissements semblent être considérés sur un pied d'égalité et sont référencés sur la carte intitulée «Territoires de la Nuit» de l'outil BruGIS. L'ampleur de ces lieux, combinée à un rayon de 50 mètres, couvre une vaste partie du territoire, surtout dans le centre de Bruxelles.

Il est important de noter que les événements en plein air ne sont pas nécessairement établis sur des lieux fixes. De plus, si l'outil BruGIS est utilisé comme référence pour identifier les lieux concernés par l'article, il faudra veiller à l'adéquation des termes entre l'outil et la législation, tout en prévoyant une mise à jour régulière. Mme Berry souligne que, sans une distinction claire et précise des établissements visés, cet article pourrait devenir très contraignant pour certains établissements, mais aussi pour certains bâtiments résidentiels.

Un deuxième point d'attention concerne le type de demande de permis d'urbanisme ou de lotir visé par le texte. La proposition de l'article 190, alinéa 1, §§ 1^{er} et 2, mentionne toutes les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir. Ce texte fait suite à l'article 190 qui spécifie que les

nantie. Zij vindt het voorstel, dat de onderlinge verenigbaarheid van de verschillende bestemmingen beoogt te verbeteren, zinvol, zeker in een dichtbevolkte stad als Brussel. Zij zal met haar team het voorstel tegen het licht houden vanuit twee invalshoeken, met name vanuit hun ervaring met het begeleiden van burgers bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en op basis van hun expertise inzake akoestiek.

Om te beginnen spreekt mevrouw Berry haar waardering uit voor het initiatief om kopers en huurders te informeren over de aanwezigheid van een inrichting die binnen een straal van 50 meter geluidshinder kan veroorzaken door die informatie mee op te nemen in huurcontracten en de stedenbouwkundige inlichtingen.

Vervolgens overloopt zij de opmerkingen en vragen van homegrade.brussels over het voorstel om de regels met betrekking tot de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen aan te passen. Zij brengt drie punten ter sprake. Ten eerste gaat zij in op de definitie van de bedoelde uitgaansgelegenheden.

Heeft het voorgestelde artikel 190, eerste lid, eerste paragraaf van het BWRO effectief betrekking op vergunningsaanvragen voor uitgaansgelegenheden zoals bedoeld in de ordonnantie? Zonder verdere verduidelijking lijkt dit artikel immers van toepassing op elke aanvraag, elke bestemming of functie, zonder uitzondering. Het is daarom essentieel om duidelijk te vermelden en te omschrijven welke uitgaansgelegenheden precies onder die wijzigingen vallen.

Momenteel verwijst de ordonnantie onder meer naar de clubs, dansbars, openluchtgelegenheden, restaurants, musea enzovoort. Al die inrichtingen lijken op dezelfde manier te worden behandeld en zijn opgenomen op de kaart van het nachtleven in de Brugis-tool. Doordat er veel dergelijke gelegenheden zijn en bovendien een straal van 50 meter wordt toegepast, wordt een aanzienlijk deel van het grondgebied bestreken, vooral in het centrum van Brussel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met het feit dat openluchtevenementen niet noodzakelijk op vaste locaties plaatsvinden. Als de Brugis-tool als referentie wordt gebruikt om de locaties die onder het artikel vallen te bepalen, moet men ervoor zorgen dat de terminologie in de tool overeenstemt met die in de wetgeving en dat de gegevens regelmatig worden bijgewerkt. Mevrouw Berry benadrukt dat dit artikel zowel voor bepaalde uitgaansgelegenheden als voor bepaalde woongebouwen bijzonder zwaar kan doorwegen, als niet duidelijk en precies wordt vastgesteld op welke inrichtingen het van toepassing is.

Een tweede punt waarop zij de aandacht wil vestigen, is het soort vergunningsaanvragen waarop de tekst van toepassing is. Het voorgestelde artikel 190, eerste lid, eerste en tweede paragraaf, vermeldt alle aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen. De tekst ervan sluit aan bij artikel 190, waarin bepaald is

prescriptions s'appliquent aux demandes de permis soumises à l'évaluation préalable des incidences.

Pour cet article, le champ d'application est donc bien ciblé. Dans le cadre de la présente ordonnance, pour les projets neufs ou les rénovations lourdes, les possibilités de répondre aux exigences acoustiques sont multiples. L'accompagnement par un architecte et d'autres experts permet d'étayer l'instruction. Cependant, certaines demandes ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte, comme des demandes pour la modification de la couleur de la façade avant, des régularisations de menuiserie ou d'aménagement intérieur. Mme Berry se demande si ces rénovations simples ou petites sont visées par la législation. Par exemple, une demande de régularisation de châssis en bon état, avec un coefficient thermique conforme à la norme PEB, pourrait actuellement être acceptée sans problème. Est-ce que la modification législative prévoit que ces châssis soient remplacés pour respecter la norme acoustique? Selon Mme Berry, un champ d'application trop large pourrait compromettre la faisabilité du projet de modification législative et entraîner des interprétations divergentes. Elle estime qu'il serait dès lors pertinent de mieux cibler les permis d'urbanisme concernés.

De plus, en ce qui concerne l'instruction d'une demande de permis, Mme Berry s'interroge sur les moyens mis à la disposition de l'autorité délivrante pour analyser les propositions et garantir que la conception minimise réellement les nuisances sonores. Elle soulève également la question des garanties de bonne exécution que l'autorité pourrait obtenir auprès du porteur de projet. Actuellement, pour obtenir des informations sur la législation en matière d'acoustique, un accompagnement est possible pour les professionnels du bâtiment ou les promoteurs par le facilitateur bâtiments durables de Bruxelles Environnement. En revanche, lorsqu'il s'agit de particuliers, homegrade.brussels est là pour les accompagner dans leurs démarches.

Un troisième et dernier point de réflexion porte sur l'application et la mise en œuvre de la législation. Mme Berry se demande quelles seront les normes à respecter. Des plages horaires et une distinction de la norme par rapport aux différentes zones du PRAS sont-elles prévues? L'article 190-1 mentionne le respect des normes de diffusion de son amplifié et de bruit de voisinage en vigueur. S'agit-il bien de respecter les normes de bruit actuellement en vigueur en Région bruxelloise, telles que définies par les deux arrêtés gouvernementaux, à savoir celui du 21 novembre 2002, mis à jour en 2017, relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, et celui du 26 janvier 2017, fixant les conditions de diffusion de son amplifié dans les établissements ouverts au public? Ces arrêtés fixent des seuils en fonction des zones définies par le PRAS. Plus une zone tend vers une pré-

dat de voorschriften gelden voor vergunningsaanvragen die onderworpen zijn aan een voorafgaande effectenbeoordeling.

In dat artikel is het toepassingsgebied dus duidelijk afgebakend. Op basis van de voorliggende ordonnantie zal het veelal mogelijk zijn om nieuwbouwprojecten of ingrijpende renovaties te laten voldoen aan de geluidsisolatiënormen. De begeleiding door een architect en andere deskundigen levert nuttige input op voor het onderzoek van de aanvraag. Er zijn echter ook aanvragen waarvoor geen medewerking van een architect vereist is, zoals het wijzigen van de kleur van een voorgevel, de regularisatie van schrijnwerk of van aanpassingen in het gebouw. Mevrouw Berry vraagt zich af of dergelijke eenvoudige of kleinschalige renovaties onder de wetgeving vallen. Zo wordt bijvoorbeeld een regularisatieaanvraag voor ramen die zich in goede staat bevinden en een warmtedoorgangscoefficiënt hebben die voldoet aan de EPB-norm, momenteel probleemloos aanvaard. Zouden dergelijke ramen op basis van de wetswijziging voortaan vervangen moeten worden, zodat zij voldoen aan de geluidsnormen? Volgens mevrouw Berry zou een te ruim toepassingsgebied de uitvoerbaarheid van het voorstel tot wetswijziging in het gedrang kunnen brengen en tot uiteenlopende interpretaties kunnen leiden. Zij vindt het daarom aangewezen om duidelijker af te bakenen op welke stedenbouwkundige vergunningen de tekst van toepassing is.

Voorts vraagt mevrouw Berry zich af welke middelen de vergunnende overheid zal krijgen om bij het onderzoek van vergunningsaanvragen de voorgestelde ingrepen te analyseren en er zeker van te zijn dat het ontwerp de geluidshinder daadwerkelijk tot een minimum zal beperken. Zij vraagt ook hoe de vergunnende overheid van de projectverantwoordelijke de garantie kan krijgen dat de ingrepen naar behoren zullen worden uitgevoerd. Momenteel kunnen beroepsbeoefenaars in de bouwsector en projectontwikkelaars voor informatie over de wetgeving inzake geluidsisolatie terecht bij de facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel. Privépersonen kunnen zich op dat gebied dan weer laten helpen door homegrade.brussels.

Een derde en laatste punt waar zij even wil bij stilstaan, houdt verband met de toepassing en uitvoering van de wetgeving. Mevrouw Berry vraagt zich af welke normen zullen moeten worden nageleefd. Worden er tijdsvensters vastgesteld en wordt er een onderscheid gemaakt tussen de normen voor de verschillende bestemmingsgebieden van het GBP? Artikel 190, eerste lid verwijst naar de naleving van de geldende normen inzake versterkt geluid en buurlawaai. Wordt daarmee bedoeld dat de momenteel in het Brussels Gewest geldende geluidsnormen moeten worden nageleefd, zoals die zijn vastgelegd in de twee regeringsbesluiten, namelijk dat van 21 november 2002 (bijgewerkt in 2017) betreffende de strijd tegen het buurlawaai en dat van 26 januari 2017 tot vaststelling van de voorwaarden voor het verspreiden van versterkt geluid in publiek toe-

dominance résidentielle, plus les seuils sont bas et contraignants pour les affectations générant du bruit. C'est pour quoi, pour garantir une certaine mixité de fonctions dans les quartiers, la Région a proposé une révision de la norme permettant d'appliquer les seuils des zones mixtes lorsqu'il y a un liseré de noyau commercial.

Au niveau national, la norme NBN S01-401 de 2008, mise à jour en 2022, sur les exigences acoustiques à respecter au sein des immeubles résidentiels, est fréquemment utilisée dans l'accompagnement du citoyen. Cependant, selon l'expérience de Mme Berry, cette norme n'est pas toujours appliquée ou présente des défaillances dans sa mise en œuvre. Par exemple, elle a constaté qu'environ 60 % des échappes acoustiques ne remplissaient pas les performances acoustiques du cahier des charges. L'isolation acoustique étant une discipline complexe, la qualité d'exécution est essentielle pour garantir de bons résultats. Outre la conception, une grande partie du succès des travaux acoustiques dépend de la bonne mise en œuvre sur le chantier, et une exécution incorrecte peut mettre en péril l'ensemble du projet.

En conclusion, Mme Berry estime que la proposition d'ordonnance «*agent of change*» constitue une avancée significative dans la gestion des nuisances sonores en milieu urbain. L'introduction des termes «bruit» et «sonore» dans le CoBAT représente un progrès majeur dont elle se réjouit. Toutefois, elle souligne qu'il est essentiel de bien cibler les biens concernés et de développer les moyens nécessaires pour assurer une conception adéquate et une exécution correcte des projets.

Échange de vues

Mme Anne-Charlotte d'Ursel remercie les intervenants d'être venus éclairer les commissaires. Les explications fournies étaient très riches et ont permis de mieux comprendre les enjeux. Son groupe a co-signé ce texte, convaincu qu'il est nécessaire de prendre des mesures pour soutenir le secteur de la nuit.

Deux raisons principales expliquent ce soutien. Tout d'abord, le secteur de la nuit est confronté à des difficultés croissantes qui menacent sa viabilité à Bruxelles. Leur objectif est de contribuer à son développement harmonieux en milieu urbain, tout en tentant de limiter les conflits liés aux nuisances sonores, qui surviennent de plus en plus fréquemment et menacent parfois de fermer certains clubs bien ancrés dans le paysage culturel et festif bruxellois.

gankelijke inrichtingen? In die besluiten zijn drempelwaarden vastgesteld al naargelang van de bestemmingsgebieden die bepaald zijn in het GBP. Naarmate een gebied een sterker residentieel karakter heeft, liggen de drempelwaarden lager en zijn zij strenger voor geluidsproducerende bestemmingen. Om een zekere mix van functies in de wijken mogelijk te maken heeft het gewest daarom een aanpassing van de normen voorgesteld, waardoor de drempelwaarden voor gemengde gebieden kunnen worden toegepast wanneer er sprake is van een lint voor handelskernen.

Vaak steunt de adviesverstrekking aan burgers op de nationale norm NBN S01-401 uit 2008 (bijgewerkt in 2022) met akoestische criteria voor woongebouwen. Mevrouw Berry weet echter uit ervaring dat die norm niet altijd of slecht wordt toegepast. Zo heeft zij vastgesteld dat in ongeveer 60% van de gevallen de geluidsisolatielaag niet voldoet aan de in het bestek vooropgestelde akoestische prestaties. Aangezien geluidsisolatie een complexe materie is, is een kwaliteitsvolle uitvoering essentieel om goede resultaten te waarborgen. Naast het ontwerp is de manier waarop de geluidsisolatielagen worden uitgevoerd, in grote mate bepalend voor de doeltreffendheid van de isolatie. Een gebrekkige uitvoering kan een domper zetten op het volledige project.

Mevrouw Berry is tot slot van oordeel dat het voorstel van ordonnantie over het agent of change-principe zorgt voor een heuse doorbraak in de aanpak van geluidshinder in de stad. De opname van de termen "lawaai" en "geluid" in het BWRO is volgens haar een belangrijke stap vooruit en dat stemt haar tevreden. Zij benadrukt evenwel dat het essentieel is om nauwkeurig af te bakenen op welke gebouwen de tekst betrekking heeft en te voorzien in de nodige middelen om een degelijk projectontwerp en een correcte projectuitvoering te waarborgen.

Gedachtewisseling

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel bedankt de sprekers voor hun toelichting, die enige opheldering heeft gebracht. De verstrekte uitleg was bijzonder informatief en heeft een beter inzicht opgeleverd in de uitdagingen die zich aandienen. Haar fractie heeft deze tekst mee ondertekend, omdat zij ervan overtuigd is dat er maatregelen moeten komen om de sector van het nachtleven te ondersteunen.

Die steun is om twee redenen belangrijk. Ten eerste krijgt de sector te maken met steeds meer problemen die het voortbestaan ervan in Brussel bedreigen. De fractie wil er mee voor helpen zorgen dat de sector op een evenwichtige manier zijn plaats kan innemen in het stadsweefsel en wil tegelijk proberen om nog zo min mogelijk conflicten rond geluidshinder te laten ontstaan. Dergelijke conflicten komen steeds vaker voor en bepaalde clubs die een gevestigde waarde zijn binnen het Brusselse culturele landschap en uitgaansleven, dreigen daardoor soms zelfs de deuren te moeten sluiten.

Mme d'Ursel estime ensuite que l'application de cette nouvelle règle, stipulant que c'est au dernier arrivant de réaliser les travaux visant à limiter les nuisances sonores, semble logique. Vivre en ville comporte une série d'implications liées à l'intensité des activités urbaines. Il s'agit de trouver un équilibre entre la qualité de vie des riverains et le développement de ces activités. La règle du «dernier arrivé, dernier servi» s'applique tant aux activités génératrices de bruit qu'aux logements, ce qui permet de trouver un certain équilibre.

Son groupe a sollicité ces auditions pour tenter de trouver des solutions et des ajustements aux problématiques que cette règle pourrait poser pour les porteurs de projets immobiliers, tout en cherchant à garantir la plus grande sécurité juridique. Bien que de nombreuses réponses aient déjà été apportées, elle s'attardera sur le texte lui-même.

Première question: Concernant le libellé de l'article 3 pour le nouvel article 190, alinéa 2 du CoBAT, il est bien prévu que la réduction des nuisances sonores soit imposée aux demandeurs de permis pour toute activité environnante licite, indépendamment de leur projet, qu'il s'agisse d'une activité de nightlife ou d'une activité bruyante telle qu'une activité industrielle, une menuiserie, une gare, un aéroport, etc. Cette règle du «dernier arrivé, dernier servi» s'appliquera indépendamment de la catégorie des activités licites environnantes, ce qui est très large. Par exemple, si un immeuble de logement est rénové dans un rayon de 50 mètres d'un atelier de mécanique ou d'un garage automobile, c'est au demandeur du permis de réaliser les travaux nécessaires pour que le bruit généré par l'atelier ou le garage respecte les normes de bruit de voisinage. Ce mécanisme a donc des implications bien plus larges que le seul secteur de la nuit. Comme cela a été mentionné, le terme «clubbing» concerne une vingtaine d'établissements, mais le clubbing se pratique aussi dans des bars, dans des espaces en plein air, des restaurants, des musées, etc. Cela rend la limite de cette réglementation nécessairement floue, et il est important de définir clairement son champ d'application.

Deuxième question: Le rayon de 50 mètres est une question importante. Mme d'Ursel se demande comment ce rayon sera mesuré. S'agit-il d'une distance à vol d'oiseau depuis une pièce du bâtiment ou plutôt depuis l'entrée enregistrée du domicile? Cette question a évidemment une importance déterminante dans la pratique. Elle estime que ce type de question devrait être précisé par un arrêté d'exécution, et suggère d'inclure dans le texte une délégation à l'exécutif pour qu'il précise comment ce rayon sera calculé.

Troisième question: Le texte à l'article 3, alinéa 2, parle d'activités ou de fonctions environnantes. Cela va évidemment au-delà des seules activités. Mme d'Ursel se demande

Voorts vindt mevrouw d'Ursel het logisch dat de nieuwe regel bepaalt dat het aan degene die er het laatst is bijgekomen is om werken uit te voeren die de geluidshinder moeten beperken. Wonen in de stad houdt in dat je er ook de stadsdrukke bijneemt. Het komt erop aan een evenwicht te vinden tussen de leefkwaliteit van de omwonenden en de ontwikkeling van het nachtleven. De regel "wie laatst komt, het laatst maalt" geldt zowel voor luidruchtige activiteiten als voor woningen en moet het mogelijk maken om een zeker evenwicht te bereiken.

Haar fractie heeft deze hoorzittingen gevraagd om te zoeken naar oplossingen en aanpassingen voor te stellen om de problemen die die regel zou kunnen meebrengen voor projectontwikkelaars, weg te werken en tegelijk zoveel mogelijk rechtszekerheid te waarborgen. Veel vragen zijn al beantwoord, maar zij wil graag nog even dieper ingaan op de tekst zelf.

Eerste vraag: in het nieuwe artikel 190, tweede lid van het BWRO dat wordt voorgesteld in artikel 3 van het voorstel van ordonnantie, is bepaald dat de aanvragers van een vergunning voor ongeacht welk project verplicht zijn om de geluidsoverlast van naburige wettige activiteiten, of het nu gaat om een uitgaansgelegenheid of een luidruchtige activiteit zoals een industriële activiteit, een schrijnwerkerij, een station of een luchthaven, te beperken. Deze regel "wie laatst komt, het laatst maalt" is dus van toepassing op om het even welke categorie van naburige wettige activiteiten. Dat is een zeer ruim toepassingsgebied. Wanneer bijvoorbeeld een woongebouw binnen een straal van 50 meter rond een werkhuis of autogarage wordt gerenoveerd, dient de aanvrager van de vergunning de nodige werken uit te voeren om ervoor te zorgen dat de van het werkhuis of de autogarage afkomstige geluidshinder binnen de geluidsnormen voor buurlawaai valt. Dat systeem houdt dus gevolgen in die veel verder reiken dan enkel de sector van het nachtleven. Zoals reeds eerder vermeld, vallen een twintigtal inrichtingen onder het begrip "clubbing", maar de clubcultuur vind je soms ook in bars, openluchtgelegenheden, restaurants, musea enzovoort. Daardoor is de regelgeving niet zo nauwkeurig afgebakend. Het is belangrijk om het toepassingsgebied ervan duidelijk te bepalen.

Tweede vraag: een ander belangrijk aandachtspunt is de straal van 50 meter. Mevrouw d'Ursel vraagt hoe die straal zal worden gemeten. Wordt die afstand in vogelvlucht gemeten vanaf een bepaald vertrek in het gebouw of vanaf de officiële ingang van de woning? Het antwoord op die vraag heeft uiteraard verstrekende gevolgen in de praktijk. Zij vindt dat daarover meer duidelijkheid zou moeten worden geschapen in een uitvoeringsbesluit en stelt voor om de regering in de tekst te machtigen om te verduidelijken hoe die straal zal worden berekend.

Derde vraag: in de tekst van artikel 3, tweede lid, wordt gesproken over naburige activiteiten of functies. Het gaat dus

si cette règle concerne uniquement les activités existantes, comme les clubs ou bars de nuit déjà installés, ou bien aussi des fonctions déjà présentes dans un secteur, même si les activités concrètes n'y sont pas encore implantées. Par exemple, si un secteur permet l'implantation de commerces, incluant des discothèques au sens du PRAS, mais que ces discothèques ne sont pas encore concrètement implantées, la règle s'applique-t-elle ou pas? Ceci soulève la question de savoir si la réglementation devrait concerner uniquement les fonctions existantes ou bien l'ensemble des fonctions autorisées.

Quatrième question: Aux articles 4 et 5, les différentes catégories de lieux visés par l'obligation de délivrance de renseignements urbanistiques ou par l'obligation d'information pré-contractuelle du vendeur à l'acheteur ou au bailleur ne font pas référence à des concepts clairement définis. Mme d'Ursel évoque les plateformes telles que BruGIS, qui permettent de faire référence à des définitions claires des activités citées. Il serait pertinent de conférer une valeur réglementaire à la cartographie du monde de la nuit, et cela par arrêté.

Elle ajoute que des questions complémentaires devront être posées concernant les mesures concrètes à prendre en matière acoustique. Il a été question de l'isolation via les châssis, mais il existe probablement d'autres effets collatéraux à prendre en compte. Il conviendrait de mieux cerner le coût moyen que cela pourrait représenter pour les propriétaires, ainsi que les types d'améliorations envisageables.

Concernant les seuils de bruit et la révision des normes, Mme d'Ursel souhaite savoir dans quel sens elles seront modifiées, afin de pouvoir s'y adapter. Elle s'interroge également sur la nécessité d'un accompagnement supplémentaire pour les porteurs de projet face à ces nouvelles exigences.

Question générale: Mme d'Ursel soulève une question plus générale concernant le rôle de l'autorité chargée de délivrer les permis, qu'il s'agisse des fonctionnaires communaux ou régionaux. Elle se demande qui sera la personne en charge de suivre les travaux afin d'évaluer le respect des obligations sans alourdir la charge des propriétaires ni des administrations.

Enfin, elle aborde le principe «*agent of change*», qui existe déjà à Londres dans un cadre juridique anglo-saxon, mais qui fait référence à un plan plutôt qu'à une réglementation inscrite dans une proposition d'ordonnance comme ici. Elle se demande si certains intervenants ont étudié les différences entre Londres et Bruxelles, et s'il existe d'autres exemples de villes ayant mis en place ce principe. Cela soulève la question de l'évaluation de ce qui a été mis en œuvre ailleurs et des précautions à prendre pour que ce principe fonctionne effectivement dans la pratique.

clairement over meer dan alleen activiteiten. Mevrouw d'Ursel vraagt of die regel enkel van toepassing is op de bestaande activiteiten, zoals reeds gevestigde clubs en nachtbars, of ook op de aanwezige functies in een bepaalde sector, ook al zijn er nog geen concrete activiteiten ondergebracht. Geldt de regel, ja of nee, wanneer bijvoorbeeld volgens het GBP in een bepaalde sector handelszaken, inclusief discotheken, mogen worden gevestigd, maar er in de praktijk nog geen discotheek gevestigd is? Dat roept de vraag op of de regelgeving enkel van toepassing moet zijn op de bestaande functies of op alle toegestane functies.

Vierde vraag: de concepten in de artikelen 4 en 5 over de verschillende soorten plaatsen die verplicht moeten worden vermeld in de te verstrekken stedenbouwkundige inlichtingen of waarover de verkoper de koper of huurder verplicht moet inlichten alvorens een overeenkomst te sluiten zijn niet duidelijk omschreven. Mevrouw d'Ursel zegt dat op basis van platformen zoals Brugis kan worden verwezen naar duidelijke definitie van de genoemde activiteiten. Het zou zinvol zijn om de kaart van het nachtleven bij besluit verordenende waarde te geven.

Zij stelt dat zich nog enkele bijkomende vragen opwerpen in verband met de concrete geluidsisolerende maatregelen die moeten worden genomen. Er is gesproken over isolatie van de ramen, maar er zijn waarschijnlijk nog enkele neveneffecten waarmee rekening moet worden gehouden. Het zou goed zijn om een beter beeld te kunnen krijgen van wat dat de eigenaars gemiddeld zou kosten, en van de verbeteringen die allemaal mogelijk zijn.

Mevrouw d'Ursel wil graag weten op welke manier de geluidsdrempels en -normen zullen worden aangepast, zodat men zich daarop kan afstemmen. Zij vraagt zich ook af of de projectverantwoordelijken extra begeleiding nodig zullen hebben om aan die nieuwe eisen te voldoen.

Algemene vraag: mevrouw d'Ursel stelt een algemene vraag over de rol van de gemeenten en het gewest als vergunnende overheden. Zij vraagt zich af wie belast zal zijn met de opvolging van de werken om na te gaan of de verplichtingen worden nageleefd, zonder dat dat extra rompslomp meebrengt voor de eigenaars en de bestuurlijke diensten.

Tot slot gaat zij dieper in op het agent of change-principe, dat reeds wordt toegepast in Londen op basis van de Angelsaksische wetgeving. Daar gaat het echter eerder om een plan in plaats van om een regelgevend kader zoals voorliggend voorstel van ordonnantie. Zij vraagt zich af of bepaalde sprekers de verschillen tussen Londen en Brussel hebben bestudeerd en of er nog andere steden zijn die dat principe hebben ingevoerd. Dat brengt haar bij de vraag of de systemen die elders zijn ingevoerd, reeds tegen het licht werden gehouden en of er voorzorgsmaatregelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat het principe in de praktijk zal werken.

Pour conclure, Mme d'Ursel note que plusieurs des points soulevés relèvent d'une mise en œuvre concrète par le gouvernement et l'administration. Son groupe prendra en compte toutes les réponses déjà apportées ainsi que celles à venir, afin de les intégrer dans le cadre d'un groupe de travail prévu à cet effet. Elle remercie les intervenants pour leurs précieuses contributions.

Mme Isabelle Emmery remercie les intervenants pour le sérieux avec lequel ils se sont prêtés à l'exercice cet après-midi. Elle souligne que ces auditions permettront encore de mieux atteindre l'objectif qu'ils poursuivent.

Mme Emmery rappelle que l'ensemble des collègues est convaincu de l'importance du secteur de la nuit, et en particulier du secteur du clubbing, pour une ville capitale comme Bruxelles. Ce secteur est essentiel non seulement en termes sociaux, en termes de cohésion sociale, mais aussi en termes économiques. Comme l'a rappelé le ministre-président Rudi Vervoort à plusieurs reprises, le secteur touristique bénéficie grandement du fait que des établissements comme ceux-ci se trouvent sur leur territoire. Ce secteur touristique est une véritable force pour la ville, et il est indéniablement lié à l'attractivité de Bruxelles, attirant de nombreuses personnes de ville en ville.

Cependant, Mme Emmery reconnaît que la présence d'un secteur aussi important pour l'économie bruxelloise doit pouvoir être régulée. En effet, dans une ville comme Bruxelles, les fonctions se juxtaposent souvent et parfois de manière sous-optimale. Il est d'autant plus nécessaire de réguler un secteur si important dans une ville dense, aux limites territoriales parfois artificielles. Elle note que ces établissements se sont souvent développés dans des quartiers denses, historiquement populaires, où l'industrialisation et l'artisanat se sont vidés, créant ainsi un espace propice au développement de cette nouvelle fonction.

L'étude de 2023, soutenue par la Région, a permis de compléter les informations concernant l'implantation et l'organisation du secteur. Bien qu'elle ait un caractère officiel, l'étude reconnaît ses limites et souligne la nécessité de poursuivre les réflexions pour mieux trouver cet équilibre recherché, en tenant compte de plusieurs paramètres.

Mme Emmery précise que la question des nuisances sonores est centrale, mais qu'il y a d'autres questions à aborder, comme celle de la mobilité, même si ce n'est pas l'objet de cette audition. Elle insiste sur l'importance de poursuivre ce travail de cartographie, notamment parce qu'elle pense que cette cartographie n'est pas encore suffisamment précise pour garantir la protection des établissements. En outre, l'outil cartographique doit être en adéquation avec la réglementation et les définitions précises nécessaires à une bonne régulation.

Afrondend merkt mevrouw d'Ursel op dat de uitvoering van verschillende aangehaalde punten onder de verantwoordelijkheid van de regering of de administratie valt. Haar fractie zal rekening houden met alle antwoorden die reeds verstrekt zijn en nog gegeven zullen worden, om die mee te nemen naar de daarrond opgezette werkgroep. Zij bedankt de sprekers voor hun waardevolle bijdragen.

Mevrouw Isabelle Emmery bedankt de sprekers voor de ernst waarmee zij het onderwerp hier deze namiddag komen bespreken zijn. Zij benadrukt dat deze hoorzittingen zullen helpen om het beoogde doel beter te bereiken.

Mevrouw Emmery benadrukt dat alle collega's overtuigd zijn van het belang van het nachtleven, en dan vooral de nachtclubs, voor een hoofdstad als Brussel. Die sector is niet alleen essentieel voor de maatschappelijke verbondenheid, maar ook voor de economie. Zoals minister-president Rudi Vervoort herhaaldelijk heeft aangevoerd, profiteert ook de toeristische sector in grote mate mee van de aanwezigheid van dergelijke uitgaansgelegenheden in het gewest. Deze sector vormt een ware troef voor de stad en zorgt onmiskenbaar mee voor de aantrekkingskracht van Brussel door veel bezoekers naar de stad aan te trekken.

Niettemin erkent mevrouw Emmery dat deze belangrijke Brusselse economische sector gereguleerd moet kunnen worden. In een stad als Brussel zijn vaak verschillende functies naast elkaar gevestigd, en niet altijd op de meest ideale wijze. Zeker in een dichtbevolkte stad met soms kunstmatige grenzen is het nodig om regels uit te vaardigen voor zo'n belangrijke sector. Zij merkt op dat die zaken vaak uit de grond werden gestampt in dichtbevolkte historische volkswijken, waar zij de plaats konden innemen die de industrie en ambachten er hadden achtergelaten.

Dankzij de studie die in 2023 met de steun van het gewest werd uitgevoerd, weten we beter waar de sector overal gevestigd is en hoe hij georganiseerd is. De uitvoerders van die officiële studie wezen echter ook op de beperkingen ervan en drongen erop aan het onderzoekswerk voort te zetten, zodat het beoogde evenwicht beter zou kunnen worden bereikt, en daarbij rekening te houden met verschillende parameters.

Mevrouw Emmery stelt dat geluidsoverlast weliswaar het centrale thema is, maar dat daarnaast ook aandacht moet uitgaan naar andere aspecten, zoals mobiliteit, ook al gaat de hoorzitting van vandaag daar niet over. Zij benadrukt dat het belangrijk is om de zaken verder in kaart te brengen. Dat is volgens haar nog niet nauwkeurig genoeg gebeurd om ze afdoende te kunnen beschermen. Die kaart moet bovendien afgestemd zijn op de regelgeving en op de nauwkeurige definities die vereist zijn voor een goede regulering.

Faisant référence à la réponse à une question qu'elle avait posée à la secrétaire d'État en charge de l'urbanisme sur le clubbing, Mme Emmery est également d'avis que la modification du PRAS sera un élément clé pour assurer que la vie nocturne conserve une place harmonieuse dans la ville.

Mme Emmery poursuit en posant plusieurs questions aux intervenants. Tout d'abord, sur la cartographie et la question des définitions, elle s'interroge sur l'accompagnement dont bénéficient les différents acteurs du secteur. Elle note que la fédération a focalisé sa présentation sur quelques acteurs très visibles dans les médias, mais elle souligne qu'il y en a bien d'autres, car le nombre d'établissements est plus important. Elle souhaite savoir si l'accompagnement et les formations dont parlent les intervenants sont harmonieux pour tous les lieux concernés, et si des investissements sont également effectués dans la qualité de la protection contre le bruit. Elle s'interroge sur la capacité du secteur, sans aide extérieure, à réaliser ces investissements, qui sont souvent extrêmement coûteux.

Elle demande si l'on a une idée précise du nombre de dossiers ouverts devant la justice concernant ces nuisances sonores, au-delà des cas médiatisés? Elle serait intéressée par une réponse plus détaillée à ce sujet.

Du côté de l'UPSI, Mme Emmery aimerait connaître leur réaction concernant l'intégration de solutions d'isolation phonique innovantes dès la conception des logements. Elle se demande si cette question est véritablement prise en compte dans le secteur de la construction, en particulier pour les nouveaux bâtiments. Lors de visites récentes de bâtiments, elle a constaté que la question du bruit n'est pas toujours bien intégrée dans la conception des logements, au-delà des problématiques liées au secteur de la nuit.

Le coût du logement étant de plus en plus élevé, elle se demande si les ambitions en matière d'acoustique ne sont pas réduites pour tenter de rééquilibrer les choses dans un contexte économique difficile, marqué par les crises récentes.

Enfin, Mme Emmery laisse la question des définitions et des amendements spécifiques à M. Pascal Smet. Elle reste ouverte aux modifications, notamment en ce qui concerne les questions de cartographie et d'identification des éléments problématiques dans le cadre de la législation.

M. Alain Deneef remercie les intervenants pour leurs exposés, et attend leurs réponses. Leur point de vue a été précieux pour nourrir la réflexion collective.

Il souhaite dire un mot concernant le secteur de la nuit. M. Deneef reconnaît l'apport indiscutable de ce secteur, tant sur les plans culturel, social, sociétal qu'économique, au niveau de la Région bruxelloise. Il se réjouit de constater que

De staatssecretaris voor Stedenbouw had haar op een vraag over de nachtclubs geantwoord dat de wijziging van het GBP van doorslaggevend belang zal zijn om ervoor te zorgen dat het nachtleven op een harmonieuze manier deel kan blijven uitmaken van de stad. Mevrouw Emmery deelt die mening.

Vervolgens stelt mevrouw Emmery een aantal vragen aan de sprekers. Haar eerste vraag houdt verband met het in kaart brengen van de zaken en de begripsdefinities. Zij wil weten op welke vorm van begeleiding de verschillende spelers in de sector kunnen rekenen. Zij merkt op dat de federatie zich in haar uiteenzetting heeft gefocust op enkele spelers die veel aandacht krijgen in de media, maar zij benadrukt dat er nog andere zijn, want er zijn nog veel meer zaken. Zij wil graag weten of de begeleiding en opleidingen waar de sprekers het over hadden, op evenwichtige wijze worden aangeboden aan alle betrokken spelers, en of er ook wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de bescherming tegen geluidshinder. Zij vraagt zich af of de sector zonder externe steun in staat is om dergelijke investeringen, die vaak een pak geld kosten, te doen.

Vervolgens vraagt zij of precies geweten is hoeveel dossiers voor geluidshinder aanhangig zijn gemaakt bij het gerecht, naast de gevallen waarover bericht wordt in de media. Zij zou daar graag een gedetailleerd antwoord op krijgen.

Mevrouw Emmery wil ook graag weten wat de BVS ervan vindt om al van bij het ontwerp van woningen aandacht te hebben voor innovatieve geluidsisolerende oplossingen. Zij vraagt zich af of de bouwsector daar effectief rekening mee houdt, in het bijzonder bij nieuwbouwprojecten. Zij heeft onlangs nog enkele gebouwen bezocht en vastgesteld dat geluidshinder, los van de specifieke problemen die samenhangen met het nachtleven, blijkbaar niet altijd een aandachtspunt is bij het ontwerpen van woningen.

Aangezien woningen steeds duurder worden, vraagt zij zich af of de ambities op het vlak van geluidsisolatie niet worden teruggeschroefd om in deze moeilijke economische tijden, onder druk van de recente crisissen, de prijzen wat meer in evenwicht te brengen.

Tot slot geeft mevrouw Emmery aan dat zij alles wat de definities en de specifieke amendementen aangaat, zal overlaten aan de heer Pascal Smet. Zij blijft openstaan voor aanpassingen om de zaken beter in kaart te kunnen brengen en bepaalde knelpunten in de wetgeving te verhelpen.

De heer Alain Deneef bedankt de sprekers voor hun kwaliteitsvolle uiteenzettingen en kijkt uit naar de antwoorden. Met hun standpunten hebben ze een waardevolle bijdrage geleverd aan de gezamenlijke denkoefening.

Hij wil graag nog een woordje zeggen over de sector van het nachtleven. Volgens de heer Deneef staat het buiten kijf dat deze sector een culturele, sociale, maatschappelijke

ce secteur existe et qu'il est vibrant d'activité. L'ordonnance en discussion qu'il co-signe vise donc à protéger la vie nocturne bruxelloise tout en assurant un bon équilibre avec la qualité de vie en milieu urbain, car une ville est une juxtaposition de fonctions.

Il est essentiel de prendre en compte tous les avis exprimés afin de parvenir à un texte équilibré, solide et juridiquement stable. Dans ce cadre, M. Deneef souhaite soutenir un certain nombre de remarques formulées par l'UPSI, notamment concernant la définition encore floue des établissements visés, la question de leur inventarisation, ainsi que certains enjeux techniques d'application. Selon lui, certains éléments avancés par cette fédération professionnelle pourraient contribuer à une meilleure clarté juridique du texte.

Il rejoint également un certain nombre d'interventions faites, notamment le groupe MR, sur l'analyse générale du texte. Pour sa part, M. Deneef insiste sur le danger d'un alourdissement des procédures pour les demandeurs de permis, mais aussi pour ceux qui devront évaluer si les normes sont respectées. Le problème de ce texte est qu'il ajoute du travail d'un côté, mais en ajoute aussi logiquement de l'autre. Il est important de limiter cela au nécessaire.

Il s'adresse à homegrade.brussels. Ce projet d'ordonnance implique que tout nouveau projet de logement ou d'établissement hôtelier situé à moins de 50 mètres d'un lieu générateur de bruit devra prouver que les futures nuisances sonores seront acceptables pour les occupants.

Une première question s'adresse à l'UPSI. D'après leur expérience, cette nouvelle obligation d'atténuation acoustique pour les logements situés à proximité d'un établissement bruyant va-t-elle, selon eux, modifier significativement la manière dont les architectes et les porteurs de projets concevront demain les bâtiments à Bruxelles? Par exemple, en termes de configuration intérieure, de choix des matériaux, d'orientation des pièces ou encore de densité du bâti. Est-ce que UPSI dispose de données, d'estimations ou d'exemples concrets permettant de chiffrer le coût réel de l'isolation acoustique en zone dense?

Ensuite, il pose des questions pour la Bruxelles By Night Federation et le Conseil Bruxellois de la Nuit. Dispose-t-on de données ou d'estimations sur le nombre de cas où des établissements festifs, autres que ceux bien connus qui ont été cités dans l'exposé, ont été confrontés à des litiges ou des plaintes pour nuisances sonores, allant du simple tapage nocturne à des pressions juridiques plus importantes? Cela

en économique meerwaarde biedt voor het Brussels Gewest. Hij is verheugd dat de sector er is en volop bruist. De ordonnantie die ter bespreking voorligt en die hij mee heeft ondertekend, heeft tot doel om het Brusselse nachtleven te beschermen en dat tegelijk in evenwicht te brengen met een kwaliteitsvolle stedelijke leefomgeving, want in een stad bestaan nu eenmaal verschillende functies naast elkaar.

Hij vindt het essentieel om rekening te houden met alle geformuleerde standpunten om tot een evenwichtige, solide en juridisch stabiele tekst te komen. In dat verband wil de heer Deneef een aantal opmerkingen van de BVS bijtreden, namelijk dat niet duidelijk genoeg is omschreven op welke inrichtingen de tekst van toepassing is, hoe het zit met het overzicht van de inrichtingen en hoe bepaalde uitvoeringstechnische zaken kunnen worden uitgeklaard. Hij meent dat sommige elementen die door de beroepsvereniging zijn aangehaald, kunnen helpen om de tekst juridisch duidelijker te maken.

Hij sluit zich ook aan bij de betogen van enkele eerdere sprekers, onder meer van de MR-fractie, die de tekst algemeen tegen het licht hebben gehouden. De heer Deneef wijst er op zijn beurt op dat de procedures niet alleen voor de aanvragers van vergunningen, maar ook voor degenen die moeten beoordelen of de normen worden nageleefd, zwaarder dreigen te worden. Het probleem is namelijk dat het voorstel bepaalde partijen, maar uiteraard ook de tegenpartijen met extra werk opzadelt. Het is van belang om de extra werklast te beperken tot wat strikt noodzakelijk is.

Hij heeft enkele vragen voor homegrade.brussels. Het voorstel van ordonnantie houdt in dat bij de bouw van een nieuwbouwwoning of hotel binnen een straal van minder dan 50 meter rond een geluidsproducerende inrichting zal moeten worden aangetoond dat de toekomstige geluidshinder voor de bewoners aanvaardbaar zal zijn.

Hij richt zijn eerste vraag tot de vertegenwoordigers van de BVS. Kunnen zij op basis van hun ervaring inschatten of die nieuwe verplichting om de geluidshinder voor woningen in de nabijheid van een luidruchtige inrichting te beperken een significante invloed zal hebben op de wijze waarop architecten en projectontwikkelaars in de toekomst gebouwen zullen ontwerpen in Brussel? Zal dat bijvoorbeeld een impact hebben op de binnenindeling, de materiaalkeuze, de oriëntatie van de ruimten of de bebouwingsdichtheid? Beschikt de BVS over gegevens, ramingen of concrete voorbeelden om de reële kostprijs van geluidsisolatie in een dicht stedelijk gebied te berekenen?

Vervolgens stelt hij enkele vragen aan de Brussels By Night Federation en de Brusselse Nachtraad. Beschikken zij over gegevens of ramingen met betrekking tot het aantal gevallen waarin feestgelegenheden, buiten de bekende voorbeelden die werden aangehaald, verwikkeld zijn geraakt in geschillen of te maken kregen met klachten over geluidshinder, gaande van gewone klachten over nachtlawaai tot

permettrait d'avoir une idée plus précise de l'ampleur, mais aussi de la gradation du phénomène.

Au Conseil Bruxellois de la Nuit, M. Deneef demande si ce texte, dans sa version actuelle, a réellement la capacité de prévenir tout type de conflits à l'avenir. Il prend l'exemple d'un immeuble voisin d'une discothèque qui fait l'objet d'une vente: le nouvel acquéreur ne réalise pas de travaux soumis à permis, et ce texte ne changerait rien à la situation existante. Dans ce cas, est-ce que le nouveau propriétaire pourrait porter plainte contre le club pour dépassement des normes de bruit?

M. Deneef observe les réactions et la réponse semble déjà évidente, mais il estime nécessaire de la formaliser. Dès lors, sous quelles conditions cette protection serait-elle véritablement efficace sur le terrain, tant pour les situations futures que pour les situations existantes?

Enfin, une question pour l'UPSI: il est clair que cette législation, bien qu'issue des nuisances sonores liées au monde de la nuit, pourrait créer des effets de bord pour d'autres formes de nuisances sonores ou d'activités qui ne sont pas liées au monde de la nuit. Quel effet de bord peut-on le plus redouter dans ce texte? Quel secteur d'activités, (construction, logement ou occupation des bâtiments), serait selon l'UPSI le plus impacté par une législation qui n'a pas été pensée pour ce secteur?

Mme Imane Belguenani remercie le président et les intervenants. Elle indique qu'elle sera brève, car les trois exposés étaient très clairs et précis.

Elle explique qu'elle cosigne ce texte, qui est une initiative de son collègue Pascal Smet, car elle est d'avis qu'il faut trouver une solution au problème soulevé. Elle fait référence à l'incident bien connu impliquant le Fuse, et elle déclare qu'il va de soi que l'objectif est d'éviter qu'une telle situation se reproduise à l'avenir. Lorsqu'un établissement comme le Fuse existe depuis des années et qu'un nouvel habitant arrive ensuite, il est regrettable que ce dernier puisse, en principe, déposer une plainte.

Comme ses collègues l'ont déjà souligné à plusieurs reprises, il est important de trouver un équilibre. La situation de ce secteur est délicate, comme elle l'a elle-même indiqué, en raison de sa fragilité et de sa dépendance aux investissements privés. Mais c'est également un secteur qui génère une dynamique sociale significative et qui, de surcroît, a un impact économique sur le marketing urbain. L'attractivité de la ville a également son importance. C'est pourquoi l'oratrice adhère pleinement à la vision des intervenants.

Mme Belguenani ajoute qu'elle n'a pas d'autres questions à

grotere rechtszaken? Die informatie moet helpen om een preciezer beeld te krijgen van de omvang en de gradatie van dat verschijnsel.

Voorts vraagt de heer Deneef zich af of de tekst in zijn huidige vorm volgens de Brusselse Nachtraad voldoende slagkracht heeft om in de toekomst effectief conflicten te voorkomen. Voor een goed begrip vraagt hij ook het volgende: stel dat een gebouw naast een discotheek wordt verkocht en de nieuwe eigenaar geen vergunningsplichtige werken uitvoert, dan zou de voorliggende tekst niets wijzigen aan wat er vandaag in dergelijke situaties geldt? Kan de nieuwe eigenaar dan klacht indienen tegen de club wegens overschrijding van de geluidsnormen?

De heer Deneef leidt uit de reacties af dat het antwoord al duidelijk is, maar hij vindt het nodig om dat formeel ook even te bevestigen. Onder welke voorwaarden zou de bescherming in de praktijk dus effectief gelden, zowel voor toekomstige als voor bestaande situaties?

Tot slot stelt de spreker nog een vraag aan de BVS: het is duidelijk dat de voorliggende wetgeving, die weliswaar is ingegeven door de geluidshinder uit het nachtleven, ook neveneffecten kan hebben voor andere vormen van geluidshinder of activiteiten die niet tot het nachtleven behoren. Welk neveneffect valt het meest te vrezen? Welke sector (de bouwsector, de huisvestingssector of de sector die zich toelegt op de ingebruikname van gebouwen) zou volgens de BVS het meest worden getroffen door een wetgeving die niet specifiek voor die sector in het leven is geroepen?

Mevrouw Imane Belguenani bedankt de voorzitter en de sprekers. Ze geeft aan dat ze het kort zal houden, aangezien de drie presentaties erg helder en duidelijk waren.

Ze legt uit dat ze deze tekst mee ondertekent op initiatief van collega Pascal Smet, omdat ze van mening is dat er een oplossing moet komen voor het probleem dat werd aangekaart. Ze verwijst naar het bekende incident met de Fuse en zegt dat het uiteraard de bedoeling is dat zoiets in de toekomst niet meer gebeurt. Wanneer een instelling zoals de Fuse al jaren bestaat en er vervolgens een nieuwe bewoner komt, is het jammer dat die nieuwe bewoner in principe een klacht kan indienen.

Zoals haar collega's al meerdere keren hebben gezegd, is het belangrijk om een evenwicht te vinden. Het is moeilijk voor de sector, zoals die zelf heeft aangegeven, een sector die fragiel is en waarin geïnvesteerd wordt door private investeerders. Het is echter ook een sector die een enorme sociale dynamiek creëert, en een economische impact heeft op de citymarketing van de stad. De aantrekkelijkheid van de stad is ook belangrijk. Daarom sluit ze zich volledig aan bij de visie van de sprekers.

Mevrouw Belguenani voegt eraan toe dat ze geen verdere

poser aux intervenants, ce qu'elle considère comme un point positif. Elle adhère aussi pleinement à ce qu'a déclaré l'UPSI, à savoir qu'il faut être attentif aux obstacles engendrés par la couche administrative supplémentaire ainsi créée. L'objectif n'est pas de décourager les investisseurs ou les acteurs du secteur de la construction ni de rendre l'investissement et la rénovation à Bruxelles moins attractifs à leurs yeux. L'effet est parfois psychologique, du fait que la simple idée de l'introduction d'une ordonnance puisse susciter une certaine crainte.

Selon Mme Belguenani, il est donc important de trouver le bon équilibre. Elle adhère à la grande majorité des propositions présentées, car elle s'y retrouve largement.

Elle a une seule question à poser: une consultation spécifique au sujet de cette nouvelle ordonnance a-t-elle été menée auprès des entreprises ou des membres des organisations concernées, afin d'évaluer l'incidence qu'elle pourrait avoir pour eux? Outre les visites déjà mentionnées, des éléments ont-ils également été mis en évidence concernant les coûts ou les obstacles que cette ordonnance pourrait leur impliquer? Mme Belguenani remercie d'avance pour les réponses qui seront apportées.

M. John Pitseys remercie les intervenants pour la clarté de leurs exposés. Il souligne que ces présentations ont été très utiles, permettant de mieux comprendre les contraintes du milieu de la nuit, ainsi que le rôle joué par les différents acteurs.

M. Pitseys reconnaît aussi les contraintes du milieu de la construction et les conditions nécessaires pour que les processus de rénovation se déroulent correctement. Il fait remarquer que lorsque l'on parle de mixité des fonctions à Bruxelles, ce n'est pas simplement un discours ou un objectif lointain: c'est une réalité à laquelle il faut faire face au quotidien. Cette réalité doit être une source d'inspiration pour la future majorité.

Il est impératif d'avoir un PRAS rénové pour répondre aux nombreux défis posés par la situation actuelle. Cela est crucial pour résoudre les problèmes soulevés par cette législation.

La première question qu'il adresse à homegrade.brussels porte sur l'importance d'avoir une base solide pour identifier les établissements concernés. Il note que l'UPSI a proposé une solution à ce sujet et se demande quelle serait la proposition de homegrade.brussels. Plus précisément, il demande comment définir les activités jugées pertinentes, quels types d'activités doivent être concernées, et où l'on pourrait trouver une base de données appropriée pour définir ces établissements.

Sa deuxième question, toujours pour homegrade.brussels,

vragen heeft voor de sprekers, wat zij als positief beschouwt. Ze sluit zich ook volledig aan bij wat de BVS heeft gezegd, namelijk dat er aandacht moet zijn voor de obstakels die ontstaan door de extra administratieve laag die gecreëerd wordt. Het is niet de bedoeling om investeerders of mensen uit de bouwsector weg te jagen, of om het voor hen minder aantrekkelijk te maken om in Brussel te investeren en te renoveren. Soms heeft dit ook een psychologisch effect, doordat de gedachte aan de invoering van een ordonnantie zelf al een zekere schrik kan oproepen.

Volgens Mevrouw Belguenani is het dus belangrijk om een goed evenwicht te vinden. Ze sluit zich aan bij de overgrote meerderheid van de voorstellen die zijn gepresenteerd, omdat zij daar veel van terugvindt.

Ze heeft nog één vraag: heeft er specifiek voor deze nieuwe ordonnantie een bevraging plaatsgevonden bij bedrijven of bij de leden van de betrokken organisaties om te peilen naar de impact die deze ordonnantie voor hen zou hebben? Zijn er naast de bezoeken die al aangegeven zijn, ook al elementen naar voren gekomen met betrekking tot de kosten of drempels die deze ordonnantie voor hen zou kunnen opleveren? Mevrouw Belguenani bedankt alvast voor de antwoorden.

De heer John Pitseys bedankt de sprekers voor hun duidelijke uiteenzettingen. Hij benadrukt dat ze een beter inzicht hebben geboden in de problemen waar de sector van het nachtleven onder gebukt gaat en in de rol van de verschillende actoren.

De heer Pitseys erkent ook dat de bouwsector onder druk staat en dat bepaalde voorwaarden moeten worden vervuld om renovatiewerken naar behoren te laten verlopen. Hij merkt op dat de mix van functies in Brussel niet zomaar een hol begrip of een verre doelstelling is, maar een realiteit waar we dagelijks mee te maken krijgen. Die realiteit moet een bron van inspiratie zijn voor de toekomstige meerderheid.

Een bijgewerkt GBP is naar zijn oordeel onontbeerlijk om de vele uitdagingen waar we vandaag voor staan, aan te pakken. Dat is cruciaal om de problemen waarop in de voorliggende wetgevingstekst wordt gewezen, te kunnen oplossen.

Een eerste vraag stelt hij aan homegrade.brussels, waarvan de vertegenwoordigers hebben gezegd dat het belangrijk is om op grond van een solide basis te bepalen op welke inrichtingen de tekst van toepassing zou zijn. Hij merkt op dat de BVS in dat verband een oplossing heeft aangereikt en vraagt zich af wat homegrade.brussels zou voorstellen. Meer bepaald vraagt hij hoe het de relevante activiteiten zou definiëren, welke soort activiteiten moeten worden beoogd en of er ergens een geschikte databank is om te bepalen over welke inrichtingen het gaat.

Zijn tweede vraag, ook voor homegrade.brussels, gaat over

porte sur la mise en place des mesures nécessaires pour accompagner les démarches des différents acteurs. M. Pitseys s'interroge sur la nature de ces mesures, leur ampleur et ce qu'elles visent précisément. Il souhaiterait en savoir davantage sur les moyens nécessaires pour accompagner de manière efficace les démarches des parties prenantes.

Il pose ensuite une question au Conseil Bruxellois de la Nuit. En observant les interventions de homegrade.brussels ainsi que de son collègue M. Deneef, M. Pitseys remarque que, sous certains aspects, la proposition soumise pourrait sembler trop rigide, tandis que sous d'autres, elle pourrait apparaître insuffisamment stricte. Autrement dit, certains cas semblent échapper au cadre, tandis que d'autres, de moindre importance, englobent des travaux qui, s'ils nécessitent un permis, n'impliquent pas forcément l'intervention d'un architecte. M. Pitseys demande quelles suggestions les intervenants pourraient partager pour ajuster ces « mailles du filet » de manière à ce qu'elles soient mieux calibrées et que le texte ait les effets souhaités sans excès de rigidité ni trop de souplesse.

Enfin, une quatrième question concerne la limite des 50 mètres. M. Pitseys se demande si cette distance est bien définie et si une base technique ou méthodologique existe pour déterminer ce qui constituerait la « bonne » distance et comment la calculer. Est-il évident que les distances doivent être les mêmes pour les deux parties concernées par la législation? Il note que la présentation suggère un équilibre, à savoir 50 mètres pour ceux qui génèrent des nuisances et 50 mètres pour ceux qui demandent un permis pour un projet immobilier. M. Pitseys s'interroge cependant sur la possibilité d'envisager une différence de distance: par exemple, 50 mètres pour l'un et 30 mètres pour l'autre, ou inversement, 30 mètres pour l'un et 50 mètres pour l'autre.

M. Pascal Smet remercie les intervenants. Il indique n'avoir aucune question, étant donné qu'il connaît bien entendu tous les acteurs concernés ainsi que leurs préoccupations. Il tient toutefois à souligner qu'il est prêt, en collaboration avec les personnes qui ont présenté les textes, à améliorer ces derniers sur le plan juridique, tout en veillant à ce que tout soit clair. Selon lui, il n'y a aucun problème, et les auteurs des textes tiendront compte des remarques formulées dans les jours à venir. Sinon, il serait absurde de proposer quelque chose sans prendre les interlocuteurs au sérieux.

Il souligne qu'il est important d'écouter les points de vue de chacun, mais aussi sur la nécessité d'agir. Il serait étrange, voire irresponsable, d'inviter des personnes sans préciser le principe « *agent of change* ». Il répète que l'objectif est d'améliorer le concept, et non son impact en tant que tel.

Par ailleurs, M. Pascal Smet déclare qu'il souhaite clarifier

de l'invoering van maatregelen om de verschillende actoren te begeleiden bij het ondernemen van de nodige stappen. De heer Pitseys peilt naar de aard en de omvang van die maatregelen en vraagt wat zij precies inhouden. Hij wil graag meer weten over de middelen die nodig zijn om de betrokken partijen op een efficiënte manier te kunnen helpen.

Vervolgens richt hij zich tot de Brusselse Nachtraad. De heer Pitseys maakt uit de uiteenzettingen van homegrade.brussels en de heer Deneef op dat het voorliggende voorstel in bepaalde opzichten te streng zou zijn en op andere vlakken dan weer niet streng genoeg is. Zo blijken sommige situaties buiten het toepassingsgebied van de tekst te vallen, terwijl dat niet het geval is voor werken van geringe omvang waarvoor wel een vergunning, maar niet de medewerking van een architect vereist is. De heer Pitseys vraagt welke suggesties de sprekers kunnen aanreiken om de « mazen van het net » op een gerichte manier te dichtten om ervoor te zorgen dat de tekst de beoogde effecten bereikt zonder al te streng of te soepel te zijn.

Tot slot stelt hij een vierde vraag over de limiet van 50 meter. De heer Pitseys vraagt zich af of die afstand goed gedefinieerd is en of er een technische of methodologische basis is om te bepalen wat de « juiste » afstand zou zijn en hoe die moet worden berekend. Hij vraagt ook of het vanzelfsprekend is dat voor beide partijen waarop de wetgeving betrekking heeft, dezelfde afstanden gelden. Hij merkt op dat een evenwicht wordt voorgesteld, namelijk 50 meter voor wie overlast veroorzaakt en 50 meter voor wie een vergunning voor een vastgoedproject aanvraagt. De heer Pitseys vraagt zich evenwel af of overwogen zou kunnen worden om te werken met verschillende afstanden, bijvoorbeeld 50 meter voor de ene en 30 meter voor de andere, of omgekeerd.

De heer Pascal Smet bedankt de sprekers. Hij geeft aan geen vragen te hebben, aangezien hij uiteraard bekend is met alle betrokken actoren en hun bezorgdheden. Hij wil wel benadrukken dat hij samen met de mensen die de teksten hebben ingediend, klaar is om die juridisch te verbeteren en ervoor te zorgen dat alles duidelijk is. Volgens hem is er geen probleem, en de mensen die de teksten hebben voorgesteld, zullen de komende dagen aandacht besteden aan de opmerkingen die gemaakt zijn. Anders heeft het geen zin om iets voor te stellen en vervolgens de mensen niet serieus te nemen.

Hij benadrukt dat het belangrijk is om te luisteren naar de standpunten van iedereen, maar ook dat er actie moet worden ondernomen. Het zou vreemd en zelfs onverantwoord zijn om mensen uit te nodigen zonder het agent of change-principe duidelijk te maken. Hij herhaalt dat de bedoeling is om het concept te verbeteren, niet de impact van het concept zelf.

Voorts zegt de heer Pascal Smet dat hij enkele opmerkingen

certaines remarques qu'il a entendues. Il se réfère à la remarque de M. Leeman, selon laquelle l'introduction d'une réglementation ne poserait pas de problème. Pascal Smet estime cependant qu'il s'agit d'un malentendu, comme l'a déjà indiqué le Conseil de la nuit. Il souligne qu'il ne faut pas se limiter aux problèmes spécifiques d'établissements tels que le Fuse, le Spirito, La Cabane et le Mirano, mais qu'il convient d'être en mesure de contrôler efficacement le problème des niveaux de bruit en général.

Il souligne qu'il est important d'agir de manière proactive, plutôt que quand des problèmes surviennent. Il cite l'exemple de sa grand-mère, qui disait toujours qu'il vaut mieux prévenir que guérir. Selon lui, la commune de Saint-Josse (l'hôtel près du Mirano) doit être spécifiquement en mesure de bien gérer ce problème et de communiquer avec les parties concernées, comme les promoteurs d'hôtels et les autres constructeurs.

M. Pascal Smet fait également référence aux remarques de homegrade.brussels, qui a clairement indiqué que la problématique des nuisances sonores est trop complexe pour être résolue uniquement par la réglementation. Il ne s'agit pas seulement de solutions techniques (comme un pont acoustique, par exemple), mais aussi de la volonté des individus de faire preuve d'une plus grande tolérance. Certaines personnes se plaignent parfois du bruit des enfants qui jouent à l'école ou à la crèche.

Il conclut par une observation dont tout le monde n'a peut-être pas conscience: le texte tel qu'il est actuellement proposé a été approuvé par le Conseil d'État. Celui-ci n'a formulé aucune observation concernant une éventuelle discrimination ou inégalité de traitement, ce qui le surprend quelque peu, compte tenu de la sensibilité du sujet. Selon M. Pascal Smet, il convient de reconnaître que les activités liées à la vie nocturne se distinguent des autres activités, dans la mesure où elles ont lieu à des moments où les gens souhaitent dormir. Cela implique la mise en place d'autorisations et de mesures plus spécifiques pour les activités liées à la vie nocturne.

Il conclut ses observations en indiquant qu'il se rallie aux remarques pertinentes formulées par les autres orateurs. À la lumière des réponses apportées, la proposition sera réexaminée et adaptée. Il espère ainsi que le débat sur le texte pourra se poursuivre l'année prochaine.

Mme Cécile Jodogne remercie l'ensemble des intervenants pour leurs rappels des contextes particuliers dans lesquels chacun de leurs secteurs respectifs évolue. Elle souligne que bien que les enjeux soient différents, certains sont également identiques. Elle exprime sa gratitude pour les informations et rappels partagés, notamment sur les conséquences de la crise sanitaire, qui affectent tous les secteurs concernés.

heeft gehoord die hij wil verduidelijken. Hij verwijst naar de opmerking van de heer Leeman, die zei dat het geen probleem is om een regelgeving in te voeren. Pascal Smet denkt echter dat dit een misverstand is, zoals de Nachtraad al aangaf. Hij benadrukt dat we niet alleen naar de specifieke problemen van de locaties zoals de Fuse, Spirito, Cabane en Mirano moeten kijken, maar dat we in staat moeten zijn om het probleem van geluidsniveaus in het algemeen effectief te beheersen.

Hij benadrukt dat het belangrijk is om proactief te werken en niet te wachten totdat er problemen ontstaan. Hij noemt het voorbeeld van zijn grootmoeder, die altijd zei dat het beter is om te voorkomen dan te genezen. De gemeente Sint-Joost-ten-Node (het hotel bij de Mirano) moet volgens hem specifiek in staat zijn om dit probleem goed aan te pakken en met de betrokkenen te communiceren, zoals bijvoorbeeld met de promotoren van hotels en andere constructeurs.

De heer Pascal Smet verwijst ook naar de opmerkingen van homegrade.brussels, dat duidelijk heeft aangegeven dat de problematiek van geluidsoverlast te complex is om het enkel via de regelgeving op te lossen. Het gaat niet alleen om technische oplossingen (bv. een geluidsbrug), maar ook om de bereidheid van mensen om toleranter te zijn. Soms is er zelfs sprake van mensen die overlast ervaren van geluiden zoals het spelen van kinderen in een school of kinderdagverblijf.

Hij sluit af met een opmerking waarvan misschien niet iedereen zich bewust is, namelijk dat de tekst zoals die nu is voorgesteld, door de Raad van State is goedgekeurd. Hij merkt op dat dat college geen opmerkingen heeft gemaakt over mogelijke discriminatie of ongelijke behandeling, wat hem enigszins verrast, gezien de gevoeligheid van het onderwerp. Volgens de heer Pascal Smet is het belangrijk om te begrijpen dat nachtactiviteiten anders zijn dan andere activiteiten, aangezien ze plaatsvinden wanneer mensen willen slapen. Dat maakt het nodig om specifiekere autorisaties en maatregelen te treffen voor nachtelijke activiteiten.

Hij sluit zijn opmerkingen af door te zeggen dat hij zich aansluit bij de waardevolle opmerkingen van de anderen. Na de antwoorden die zijn gegeven, zal het voorstel worden herzien en aangepast. Zo hoopt hij dat er volgend jaar verder gediscussieerd kan worden over de tekst.

Mevrouw Cécile Jodogne bedankt alle sprekers die de specifieke context hebben geschetst waarin hun respectieve sectoren functioneren. Zij wijst erop dat, hoewel de uitdagingen verschillen, er ook raakvlakken zijn. Zij is dankbaar voor de verstrekte informatie en vindt het goed dat in herinnering is gebracht welke gevolgen de coronacrisis voor alle betrokken sectoren heeft gehad.

Elle rejoint pleinement l'importance du secteur de la nuit, qu'elle considère comme économiquement vital et important pour l'image de la Région. Elle souligne que, tout au long des dernières années, elle a pu constater la richesse et la vitalité de ce secteur pour notre belle Région, tant en termes économiques que sociaux, en favorisant la cohabitation, la convivialité, l'animation de la ville et les échanges. L'enjeu de la santé et de la qualité de vie dans les quartiers reste essentiel.

Mme Jodogne salue les propos de ses collègues sur la nécessité de définir avec précision ce qui est concerné par la proposition d'ordonnance. Un bar nocturne n'a pas nécessairement des activités bruyantes, et que tous les bars et cafés ne génèrent pas du bruit. Elle fait remarquer que, si l'on devait inventorier toutes les salles de fête, cela deviendrait rapidement complexe. Elle cite également, avec un clin d'œil à M. Pascal Smet, les rooftops, et se demande comment ces derniers seront pris en compte dans cette législation. Elle souligne la nécessité de travailler sur la définition des établissements concernés et de bien cadrer cet inventaire, en évitant de créer des catégories trop larges.

Elle précise que cette proposition d'ordonnance ne doit pas concerner toutes les demandes de permis d'urbanisme, car cela serait impossible à gérer. Elle estime que pour les nouvelles constructions, ou les changements d'affectation nécessitant des aménagements ou rénovations importants, cela semble évidemment nécessaire. Il convient également de tenir compte de l'affectation zonale, car dans une zone résidentielle, il est plus normal d'être strict que dans un centre urbain, où la mixité des fonctions, y compris les activités nocturnes, doit être favorisée.

Elle rappelle que le texte de l'ordonnance doit bien définir les activités de nuit et non pas toutes les activités 24 heures sur 24. Selon l'UPSI, il semblait que certaines activités allaient être concernées, mais elle insiste sur le fait que l'ordonnance vise uniquement les activités nocturnes, ce qui sera clairement précisé dans la modification de l'article 275.8. Si le texte devait inclure toutes les activités, elle estime qu'il serait difficile de gérer les chantiers de construction et autres demandes de permis sans compromettre le bon sens.

Mme Jodogne souligne aussi l'importance de ne pas inclure toutes les activités nocturnes. Elle précise que des lieux comme les musées, qui organisent des événements ponctuels, ne doivent pas être soumis aux mêmes normes que les activités nocturnes régulières. Elle insiste sur la nécessité de cibler uniquement les activités régulières et principales, et non les festivités occasionnelles.

Elle fait aussi remarquer que cette ordonnance ne répond pas aux problèmes de voisinage liés aux comportements des festivaliers en dehors des lieux de fête. Elle se joint à

Zij is het er volledig mee eens dat de sector van het nachtleven een belangrijke rol vervult voor de economie, maar ook waardevol is voor het imago van het gewest. Zij benadrukt dat zij de voorbije jaren heeft kunnen vaststellen hoe verrijkend en vitaal die sector is voor ons prachtige gewest, zowel op economisch als op maatschappelijk vlak, door mensen samen te brengen, een gezellige sfeer te creëren, de stad te laten bruisen en ruimte te creëren voor ontmoetingen en uitwisseling. Gezondheid en de leefkwaliteit in de wijken blijven essentiële aandachtspunten.

Mevrouw Jodogne vindt net als haar collega's dat nauwkeurig moet worden gedefinieerd wat onder het voorstel van ordonnantie valt. Zij merkt op dat in een nachtbar niet noodzakelijk luidruchtige activiteiten plaatsvinden en dat niet alle bars en cafés geluidshinder veroorzaken. Het zou al snel een complexe opgave worden om een overzicht van alle feestzalen op te stellen. Met een knipoog naar de heer Pascal Smet vraagt zij hoe rooftopbars in de wetgeving zullen worden opgenomen. Zij benadrukt dat het noodzakelijk is om de betrokken inrichtingen duidelijk te definiëren en de inventaris goed af te bakenen. Te ruime categorieën moeten we zien te vermijden.

Zij stelt dat het voorstel van ordonnantie niet van toepassing mag zijn op alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, want dat zou onwerkbaar zijn. Het spreekt echter voor zich dat vergunningsaanvragen voor nieuwbouw of bestemmingswijzigingen waarvoor ingrijpende aanpassings- of renovatiewerken nodig zijn, er wel onder moeten vallen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gebiedsbestemming: het is normaal om in een woongebied een strengere aanpak te hanteren dan in het stadscentrum, waar een mix van functies, inclusief nachtelijke activiteiten, moet worden gestimuleerd.

Zij wijst erop dat de tekst van de ordonnantie het begrip nachtelijke activiteiten moet definiëren en niet alle dag- en nachtactiviteiten. De BVS liet uitschijnen dat bepaalde activiteiten onder de regeling zouden vallen, maar zij benadrukt dat de ordonnantie enkel betrekking heeft op nachtelijke activiteiten, wat expliciet zal worden verduidelijkt in de wijziging van artikel 275.8. Indien de tekst alle activiteiten zou omvatten, dan zou het bijzonder moeilijk worden om bouwwerken en andere vergunningsaanvragen op een werkbare manier te beheren.

Mevrouw Jodogne benadrukt ook dat niet alle nachtelijke activiteiten moeten worden opgenomen. Instellingen zoals musea, die occasioneel evenementen organiseren, hoeven niet aan dezelfde normen te worden onderworpen als nachtelijke activiteiten die op regelmatige basis plaatsvinden. Zij dringt erop aan om enkel op regelmatige basis georganiseerde hoofdactiviteiten te beogen, en geen occasionele festiviteiten.

Vervolgens merkt zij op dat de voorliggende ordonnantie geen oplossing biedt voor burenhinder die voortvloeit uit

l'avis de ceux qui affirment qu'il est difficile d'imposer une réglementation qui touche des activités bien établies, telles que celles des clubs qui existent depuis longtemps. Le secteur de la nuit fait déjà des efforts pour limiter les nuisances.

Elle cite une observation de homegrade.brussels, qui a constaté que dans 60 % des cas, les normes anti-bruit dans les constructions ne sont pas correctement appliquées. Elle appelle donc à une attention particulière concernant la construction, en veillant à ce que des mesures acoustiques efficaces, telles que des planchers acoustiques, soient correctement mises en œuvre.

Elle salue que la modification du Code du Logement, incluse dans cette ordonnance notamment l'obligation d'indiquer les renseignements urbanistiques pour les nouveaux acquéreurs. Cependant, cette mesure ne concerne pas les baux, ce qui pourrait poser problème pour les nouveaux habitants non propriétaires des biens concernés.

Enfin, Mme Jodogne exprime ses réserves concernant les précédents cités dans les débats. Elle fait remarquer que des activités très bruyantes de nuit, comme les chantiers de nuit ou les activités des pompiers et des hôpitaux, sont accordées par dérogation, ce qui démontre que ces types d'activités peuvent aussi causer des nuisances. Elle considère que la législation actuelle ne répond pas à tous les problèmes.

Elle conclut en appelant à un réexamen approfondi de la proposition d'ordonnance. Elle est d'accord avec M. Pascal Smet, qui a suggéré de prendre le temps nécessaire pour intégrer toutes les remarques pertinentes. Elle est essentiel que des éléments importants soient inscrits directement dans l'ordonnance, afin qu'elle soit claire, compréhensible et applicable pour tous les secteurs concernés, y compris le secteur de la nuit, la promotion immobilière, ainsi que les administrations. Il est crucial de réfléchir à la manière dont ces mesures seront évaluées et contrôlées.

Mme Lotte Stoops joue cartes sur table, sans détour. Elle insiste sur le fait que Groen soutient l'objectif et reconnaît l'intérêt de cette initiative d'ordonnance visant à protéger la culture du clubbing bruxellois.

Groen a défendu cette position de manière cohérente ces derniers mois. Pour elle, l'objectif et l'intérêt de la proposition ne sont donc pas remis en cause. Selon Mme Stoops, il s'agit avant tout de trouver un équilibre: préserver la culture du clubbing bruxellois tout en garantissant le droit à un environnement serein, tant pour les nouveaux habitants que pour ceux déjà installés, et tant pour les clubs actuels que futurs.

het gedrag van de feestgangers buiten de uitgaansgelegenheden. Zij is het eens met degenen die stellen dat het moeilijk is om een regelgeving op te leggen voor activiteiten die al lang bestaan, zoals de activiteiten van clubs die al vele jaren actief zijn. De sector van het nachtleven heeft reeds inspanningen geleverd om de geluidshinder te beperken.

Vervolgens verwijst zij naar de vaststelling van homegrade.brussels dat in 60% van de gevallen de geluidsnormen in gebouwen niet correct worden toegepast. Zij voert aan dat dat een belangrijk aandachtspunt is voor de bouwsector, die erop moet letten dat doeltreffende akoestische ingrepen, zoals de plaatsing van een akoestische vloer, naar behoren worden uitgevoerd.

De wijziging van de Huisvestingscode, die in de voorliggende ordonnantie wordt voorgesteld, is volgens haar een goede zaak, en dan in het bijzonder de verplichte vermelding in de stedenbouwkundige inlichtingen die moeten worden verstrekt aan nieuwe kopers. Die maatregel geldt niet voor huurovereenkomsten. Dat kan een probleem zijn voor nieuwe bewoners die geen eigenaar zijn van het goed in kwestie.

Tot slot plaatst mevrouw Jodogne enkele kanttekeningen bij de precedents waarop tijdens het debat werd gewezen. Zij merkt op dat voor bepaalde zeer luidruchtige nachtelijke activiteiten, zoals nachtelijke bouwwerken of interventies van de brandweer en ziekenhuizen, een afwijking wordt toegestaan, wat aantoont dat ook dergelijke activiteiten overlast kunnen veroorzaken. Zij vindt dat de huidige wetgeving niet alle problemen oplost.

Afrondend stuurt zij erop aan het voorstel van ordonnantie nog eens grondig onder de loep te nemen. Zij is het eens met het voorstel van de heer Pascal Smet om de nodige tijd uit te trekken om alle relevante opmerkingen in de tekst te verwerken. Zij benadrukt dat het belangrijk is om enkele belangrijke bepalingen rechtstreeks op te nemen in de ordonnantie, zodat die voor alle betrokken sectoren, waaronder de sector van het nachtleven en de vastgoedsector, maar ook voor de besturen zelf duidelijk, begrijpelijk en toepasbaar is. Er moet ook worden nagedacht over de manier waarop die maatregelen geëvalueerd en gecontroleerd zullen worden.

Mevrouw Lotte Stoops legt duidelijk de kaarten op tafel. Zij benadrukt dat Groen achter het doel en het nut van het voorstel van ordonnantie ter bescherming van de Brusselse clubcultuur staat.

Dat standpunt heeft Groen de voorbije maanden ook consequent uitgedragen. Voor haar staan het doel en het nut van het voorstel dan ook niet ter discussie. Volgens mevrouw Stoops draait het in essentie om het vinden van een evenwicht: het behoud van de Brusselse clubcultuur én het recht op een gezonde leefomgeving, zowel voor nieuwe als voor bestaande inwoners, en zowel voor huidige als toekomstige clubs.

Pour elle, ce dossier touche également à la protection sociale. Chacun a droit à un environnement sain. L'impact des nuisances sonores sur la santé se ressent d'ailleurs davantage dans les quartiers plus pauvres et vulnérables, souvent dépourvus de zones de calme et dont les logements sont mal isolés.

Groen n'a pas encore signé le texte pour le moment, car selon Mme Stoops, plusieurs éléments nécessitaient des précisions supplémentaires. Lors de discussions précédentes, il a par exemple été question d'un périmètre de vingt mètres, ce qui constitue une différence significative – tant pour les habitants qui y vivent aujourd'hui que pour ceux qui souhaiteraient s'y installer à l'avenir.

Elle estime que suffisamment d'éléments qui doivent être discutés et reconsidérés en profondeur sont désormais sur la table, notamment en ce qui concerne la portée de certaines dispositions du texte. En effet, la proposition semble aller au-delà de la simple protection de quelques clubs. Elle demande en outre une définition plus claire de ce qui relèvera précisément d'une «activité légale» dans le champ d'application de cette ordonnance.

Mme Stoops fait remarquer qu'au cours de sa carrière parlementaire, elle n'a jamais vu autant de cosignataires d'un texte soulevant des questions aussi fondamentales sur une proposition qu'ils sont pourtant censés défendre. Elle estime donc important qu'une audition ait été organisée. Elle déplore toutefois l'absence des experts qu'elle aurait souhaité entendre – notamment Bruxelles Environnement et urban.brussels. Ils auraient pu apporter leurs connaissances techniques sur cette question.

Enfin, elle souligne que les signataires se disent clairement disposés à amender le texte. Elle s'étonne que celui-ci ait déjà été approuvé par le Conseil d'État, et elle se demande si cet avis portait sur la version prévoyant un périmètre de vingt mètres. Elle souhaite obtenir davantage de précisions à ce sujet.

M. Pascal Smet explique que cet élément fait partie d'un texte plus large que le gouvernement a déjà soumis au Conseil d'État, en même temps que de nombreux autres articles et des problématiques variées. Dans cette version, il était question d'une distance de vingt mètres, et non de cinquante mètres.

Selon M. Smet, cette différence n'est toutefois pas significative pour le Conseil d'État. Il souligne qu'il s'agit là d'un élément purement technique. Fort de sa propre expérience juridique, il estime que la distance exacte ne constitue pas en soi un facteur déterminant dans l'appréciation.

En effet, le Conseil d'État examine en premier lieu les principes juridiques contenus dans le texte. La mesure concrète de la distance n'est pas décisive à cet égard. Il

Voor haar raakt dit dossier ook aan sociale bescherming. Iedereen heeft recht op een gezonde leefomgeving. De impact van geluidshinder op de gezondheid weegt bovendien zwaarder in kwetsbare, armere buurten, waar vaak geen stille zones zijn en woningen slecht geïsoleerd zijn.

Groen heeft de tekst voorlopig nog niet ondertekend, omdat er volgens mevrouw Stoops verschillende elementen waren die verdere verduidelijking vroegen. In eerdere besprekingen werd bijvoorbeeld gesproken over een perimeter van twintig meter, wat een aanzienlijk verschil vormt — zowel voor wie er vandaag woont als voor wie er zich in de toekomst zou willen vestigen.

Zij stelt dat er inmiddels voldoende elementen op tafel liggen die grondig besproken en heroverwogen moeten worden, onder meer met betrekking tot de draagwijdte van sommige bepalingen in de tekst. Het voorstel lijkt immers verder te gaan dan louter de bescherming van enkele clubs. Daarnaast vraagt zij om een duidelijkere definitie van wat precies onder een “wettige activiteit” zal vallen binnen het toepassingsgebied van deze ordonnantie.

Mevrouw Stoops merkt op dat zij in haar parlementaire loopbaan nog nooit heeft meegemaakt dat zoveel medeondertekenaars van een tekst zulke fundamentele vragen stellen over een voorstel dat zij zelf mee zouden moeten verdedigen. Zij vindt het dan ook belangrijk dat er een hoorzitting is georganiseerd. Tegelijk betreurt zij dat de experts die zij graag had gehoord — met name Leefmilieu Brussel en urban.brussels — niet aanwezig waren om hun technische expertise over deze kwestie toe te lichten.

Tot slot wijst zij erop dat er bij de ondertekenaars duidelijk bereidheid bestaat om de tekst nog te amenderen. Zij geeft aan verrast te zijn dat de tekst reeds door de Raad van State zou zijn goedgekeurd, en vraagt zich af of dat gebeurde in de versie met de perimeter van twintig meter. Daarover wenst zij graag bijkomende verduidelijking.

De heer Pascal Smet licht toe dat dit onderdeel uitmaakt van een bredere tekst die de regering eerder al aan de Raad van State heeft voorgelegd, samen met tal van andere artikelen en uiteenlopende problematieken. In die versie werd uitgegaan van een afstand van twintig meter, niet van vijftig meter.

Volgens de heer Smet maakt die afstand voor de Raad van State echter geen wezenlijk verschil. Hij benadrukt dat het hier om een louter technisch element gaat. Vanuit zijn eigen juridische achtergrond stelt hij dat de precieze afstand op zich geen doorslaggevende factor is in de beoordeling.

De Raad van State onderzoekt immers in de eerste plaats de juridische principes die in de tekst vervat zitten. De con-

conclut dès lors que les dispositions en question ont déjà été examinées par le Conseil d'État.

Mme Lotte Stoops affirme que la distance proposée est tout sauf un détail pour son groupe. Elle indique que, d'après ce qu'elle a entendu lors de l'audition, cet élément a également son importance pour l'UPSI. Elle souligne que c'est précisément le genre de questions qu'elle souhaite poser aux différentes parties concernées.

Étant donné que presque toutes les organisations qui ont été entendues – à l'exception de homegrade.brussels – défendent des intérêts spécifiques, Mme Stoops estime qu'il est essentiel d'associer des experts indépendants afin de définir, par exemple, le périmètre de la zone concernée. Selon elle, ce périmètre est en effet crucial pour l'impact de cette législation. Elle demande donc à tous les orateurs quelle est leur position concernant les cinquante mètres proposés, pour quelle raison la distance de vingt mètres n'a pas été maintenue, et si des experts du secteur de la vie nocturne ont été consultés – le cas échéant, lesquels?

En outre, elle demande comment les organisations concernées perçoivent la proposition d'ordonnance dans son champ d'application plus large. En effet, le texte ne concerne pas uniquement les clubs, mais également les bars de nuit, les salles de concert, les festivals, les espaces en plein air et les salles de fête, qui ont souvent un caractère ponctuel. Elle fait ainsi référence à la crainte que des événements temporaires – par exemple les festivals au Mont des Arts – soient également inclus dans son champ d'application. Elle s'interroge sur les conséquences concrètes pour les habitants du quartier et qui souhaitent, par exemple, entreprendre une rénovation en profondeur. Étant donné que le texte actuel stipule que ces dispositions doivent être prises en considération pour tous les permis, elle se demande quelles seront les implications pratiques.

Mme Stoops évoque ensuite l'exemple d'Anvers, où l'administration a décidé, après avoir examiné diverses données, de ne pas suivre un principe semblable. Elle demande si l'une des personnes présentes a été en contact avec cette administration ou a pris connaissance des arguments qui sous-tendent cette décision.

En ce qui concerne l'UPSI, elle demande spécifiquement comment celle-ci évalue le périmètre proposé et pourquoi elle plaide pour une limitation de la portée à un nombre plus restreint de demandes de permis. L'ordonnance a en effet une portée plus large que les seuls clubs, ce qui, selon elle, peut avoir un impact significatif. Elle demande comment l'UPSI évalue cet impact au regard de son expertise.

En ce qui concerne l'article 3, §2 de la proposition, elle demande s'il est suffisamment clair pour les personnes concernées qu'il vise les nouveaux projets de logement et d'établissement hôtelier. Bien que cela soit clairement mentionné dans les développements, elle estime que cette

crete afstandsmaat is in dat opzicht niet bepalend. Hij besluit dan ook dat de bepalingen in kwestie reeds door de Raad van State zijn onderzocht.

Mevrouw Lotte Stoops stelt dat de voorgestelde afstand voor haar fractie wel degelijk van groot belang is. Zij geeft aan dat dit, op basis van wat zij tijdens de hoorzitting heeft gehoord, ook voor de BVS een belangrijk punt lijkt te zijn. Zij benadrukt dat dit precies het soort vragen is dat zij aan de verschillende betrokken partijen wil voorleggen.

Aangezien bijna alle organisaties die werden gehoord — met uitzondering van homegrade.brussels — specifieke belangen vertegenwoordigen, vindt mevrouw Stoops het essentieel dat onafhankelijke experten worden betrokken bij het vaststellen van bijvoorbeeld de perimeter voor de afbakening van het betrokken gebied. Die perimeter is volgens haar immers cruciaal voor de impact van deze wetgeving. Zij vraagt daarom aan alle sprekers wat hun standpunt is over de voorgestelde vijftig meter, waarom niet twintig meter werd behouden, en welke experten eventueel werden geraadpleegd vanuit de sector van het nachtleven.

Daarnaast vraagt zij hoe de betrokken organisaties het voorstel van ordonnantie zien in zijn ruimere draagwijdte. Het gaat immers niet enkel over clubs, maar ook over nachtbars, concertzalen, festivals, openluchtlocaties en feestzalen, vaak met een eerder punctueel karakter. Zij verwijst daarbij naar de bezorgdheid dat ook tijdelijke evenementen — bijvoorbeeld festivals aan de Kunstberg — onder het toepassingsgebied zouden vallen. Zij stelt de vraag wat dat concreet betekent voor bewoners die reeds in de buurt wonen en bijvoorbeeld een ingrijpende renovatie willen uitvoeren. Aangezien in de huidige tekst staat dat voor alle vergunningen rekening moet worden gehouden met deze bepalingen, vraagt zij zich af welke gevolgen dat in de praktijk heeft.

Verder verwijst mevrouw Stoops naar het voorbeeld van Antwerpen, waar het bestuur na onderzoek van diverse gegevens heeft beslist om een gelijkaardig principe niet te volgen. Zij vraagt of iemand van de aanwezigen contact heeft gehad met die administratie of kennis heeft genomen van de argumentatie achter die beslissing.

Zij vraagt de BVS hoe zij de voorgestelde perimeter beoordeelt en waarom zij pleit voor een beperking van de draagwijdte tot een kleiner aantal vergunningsaanvragen. De ordonnantie heeft immers een ruimere reikwijdte dan enkel clubs, wat volgens haar een aanzienlijke impact kan hebben. Zij vraagt hoe de BVS die impact vanuit haar expertise precies inschat.

Met betrekking tot artikel 3, §2 van het voorstel vraagt zij of het voor de betrokkenen voldoende duidelijk is dat het om nieuwe woon- en hotelprojecten gaat. Hoewel dit mogelijk helder naar voren komt in de memorie van toelichting, is dat volgens haar in de artikelen zelf minder expliciet.

précision est moins explicite dans les articles mêmes. Elle souhaite examiner s'il convient de clarifier ce point dans le cadre d'éventuels amendements.

Mme Stoops s'adresse à homegrade.brussels, qu'elle remercie tout d'abord pour leur travail visant à réduire la consommation d'énergie à l'échelle collective. Elle leur demande ensuite, au regard de leur expertise en acoustique, comment se déroule leur interaction avec Bruxelles Environnement et, le cas échéant, avec urban.brussels. Pour elle, ce dossier repose essentiellement sur la recherche d'un équilibre entre la protection de la culture du clubbing bruxellois et le droit à un environnement sain – qu'elle considère également comme une question sociale essentielle.

Elle souhaite en savoir davantage sur leur expérience concernant l'impact de la pollution sonore sur la santé et la qualité de vie des habitants. Elle souligne par ailleurs que, même si cette ordonnance n'est pas en mesure d'apporter de solution contre le bruit des avions, par exemple, d'autres secteurs génèrent également des nuisances sonores. Dans le cadre de l'ambition de maintenir les fonctions industrielles à Bruxelles et de renforcer l'économie locale, elle demande si cette ordonnance peut selon eux avoir une influence en attirant ou, au contraire, en dissuadant l'implémentation de nouvelles activités industrielles.

Enfin, elle demande comment les parties concernées envisagent l'augmentation potentielle des demandes de permis évoquée par l'UPSI, surtout dans un contexte où la charge administrative à Bruxelles est déjà élevée et où les procédures sont souvent plus longues que dans les autres Régions. Elle se demande également quels services de l'administration bruxelloise sont susceptibles d'apporter une expertise supplémentaire, notamment en ce qui concerne la question du périmètre de cinquante mètres.

Mme Stoops conclut que ce sont là ses principales questions et réserves à la suite de l'audition, et elle remercie les personnes présentes pour leurs réponses.

M. Fryderyk de Peslin de Lachert se propose de répondre à l'ensemble des questions. Première chose à noter est que le secteur de la nuit ne souhaite pas assurer sa protection au détriment d'un autre secteur d'activité économique. Il a entendu les craintes légitimes de promoteurs immobiliers, des agents immobiliers, notamment sur la complexification des procédures de demande de permis d'urbanisme.

L'idée n'est pas nécessairement du tout d'ajouter à la charge d'autrui, mais en revanche, de trouver un équilibre.

La question de la définition est revenue plusieurs fois. La raison pour laquelle il n'y a pas eu de définition à propre-

Zij wil nagaan of dit bij eventuele amendementen moet worden verduidelijkt.

Aan homegrade.brussels richt mevrouw Stoops eerst haar dank voor hun werk rond het verminderen van het gemeenschappelijke energieverbruik. Vervolgens vraagt zij, vanuit hun expertise inzake akoestiek, hoe hun interactie verloopt met Leefmilieu Brussel en eventueel met urban.brussels. Voor haar staat in dit dossier het zoeken naar een evenwicht tussen de bescherming van de Brusselse clubcultuur en het recht op een gezonde leefomgeving centraal — wat zij ook als een belangrijke sociale kwestie beschouwt.

Zij vraagt naar hun ervaring met de impact van geluidsvervuiling op de gezondheid en leefkwaliteit van bewoners. Daarnaast wijst zij erop dat, hoewel deze ordonnantie geen oplossing kan bieden voor bijvoorbeeld vliegtuiglawaai, ook andere sectoren geluidsimpact genereren. In het kader van de ambitie om industriële functies in Brussel te behouden en de lokale economie te versterken, vraagt zij of deze ordonnantie volgens hen een invloed kan hebben op het aantrekken of net afstoten van nieuwe industriële activiteiten.

Tot slot vraagt zij hoe de betrokkenen kijken naar de mogelijke toename van vergunningsaanvragen, waar de BVS naar verwijst, zeker in een context waarin de administratieve rompslomp in Brussel reeds groot is en procedures vaak langer duren dan in andere gewesten. Zij vraagt zich tevens af welke diensten binnen de Brusselse administratie bijkomende expertise kunnen aanleveren, onder meer met betrekking tot de discussie over de perimeter van vijftig meter.

Mevrouw Stoops besluit dat dit haar voornaamste vragen en bedenkingen zijn naar aanleiding van wat zij tijdens de hoorzitting heeft gehoord, en zij dankt de aanwezigen voor hun antwoorden.

De heer Fryderyk de Peslin de Lachert zal alle vragen beantwoorden. Eerst en vooral is de sector van het nachtleven er hoegenaamd niet op uit om zijn eigen hachje te redden ten koste van een andere economische sector. Hij heeft begrepen dat ook de vastgoedontwikkelaars en -makelaars zich terecht zorgen maken, vooral over het feit dat de procedure om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen complexer zou worden.

Het is helemaal niet de bedoeling om anderen extra lasten op de schouders te leggen, maar wel om op zoek te gaan naar een evenwicht.

Meerdere vragen gingen over de invoering van een begripsdefinitie. Dat er nog geen definitie bestaat, komt eigenlijk doordat de sector van het nachtleven tot aan de oprichting

ment parler, c'est que c'est un secteur dont la reconnaissance réglementaire et législative n'a jamais été faite de manière concrète, en tout cas, pas jusqu'à la création de la Brussels By Night Federation.

Or, celle-ci tente depuis cinq ans de cartographier le milieu, de déterminer ce qu'on peut appeler une discothèque, un label de musique, etc., un établissement de nuit, un bar de nuit. Ce sont des définitions propres à l'opérationnel et le commercial et ce ne sont pas nécessairement des définitions légales. La fédération est preneuse et souhaite bénéficier du soutien des instances pour pouvoir définir, au mieux ensemble, ce qu'on peut appeler une discothèque ou un bar de nuit.

La fédération dispose de fonds financiers très limités. Elle a des subsides par projet, mais pas de subsides structurels et peu de ressources à ce stade-ci qui proviendraient de ses membres, qui sont exsangues. Donc, se lancer dans des grandes aventures de définition et de cartographie n'est pas évident, mais la fédération serait preneuse de plus de projets qui iraient dans ce sens, main dans la main avec les diverses autorités et les différents secteurs privés concernés.

La question du rayon de 50 mètres revient souvent. La fédération n'a pas les capacités techniques pour déterminer quel rayon est adéquat. La question du son et du portage du son est extrêmement compliquée, et ne s'explique pas toujours. Par exemple, les problèmes rencontrés par le Spirito qui risquent de le faire fermer sont ressentis par un voisin qui est situé 120 mètres plus loin. Parfois il s'agit de personnes mitoyennes.

Le son porte de manière très différente. Précédemment, La Cabane par exemple avait près de 200 plaignants situés dans un rayon de 200 mètres autour de l'établissement. Pourquoi? Parce qu'ils avaient fait une isolation acoustique catastrophique. Les propriétaires de La Cabane, lorsqu'ils ont repris, ont modifié significativement le tout pour assurer cette isolation acoustique.

Aujourd'hui, sur ces 200 plaignants, on n'en a plus qu'une. C'est une voisine qui est mitoyenne, qui a 3 mètres de mur mitoyen avec la discothèque.

Il est quasi impossible d'établir un périmètre et une règle générale qui permettraient de couvrir toutes les situations. Alors, peut-être, dans les amendements, il faudrait mettre un périmètre minimum qui serait extensible au cas par cas dans un certain scénario qui serait déterminé par un expert. Il est difficile de formuler une règle générale. Mais il faut en tout cas mettre quelque chose pour la sécurité juridique des promoteurs et des propriétaires et pour celle des établissements pour connaître l'ampleur éventuelle des travaux d'isolation acoustique qu'ils doivent mettre en œuvre.

van de Brussels By Night Federation nooit concreet is erkend in de wet- en regelgeving.

De federatie probeert nu al vijf jaar om het nachtleven in kaart te brengen en te bepalen wat men dient te verstaan onder een discotheek, een muzieklabel, een uitgaansgelegenheid en een nachtbar. Die definities behelzen operationele en commerciële, maar niet zozeer wettelijke aspecten. De federatie wil maar al te graag rond de tafel gaan zitten met de beleidsinstanties om samen zo goed mogelijk te omschrijven welke zaken bestempeld mogen worden als een discotheek of nachtbar.

De federatie heeft overigens maar zeer beperkte financiële middelen. Ze krijgt wel projectsubsidies, maar geen structurele subsidies. Bovendien kan ze momenteel maar weinig middelen rondhalen bij haar leden, die financieel op hun tandvlees zitten. Het is voor de federatie dus niet zo vanzelfsprekend om zelf alle registers open te trekken om begrippen te gaan definiëren en de hele sector in kaart te brengen, maar ze is wel bereid om daar samen met de verschillende bevoegde instanties en de betrokken sectoren rond te werken.

Een ander vaak terugkerend onderwerp is de straal van 50 meter. De federatie heeft niet de technische knowhow om te bepalen hoeveel meter de straal idealiter zou moeten bedragen. Geluid is een bijzonder complexe materie. Het is niet altijd even goed te vatten hoe het zich verspreidt. Zo bijvoorbeeld treft de geluidsoverlast afkomstig van de Spirito, waardoor de zaak haar deuren dreigt te moeten sluiten, een buur die 120 meter verderop woont. In andere gevallen gaat het om mensen die vlak naast een zaak wonen.

Geluidsoverdracht gebeurt op zeer verschillende manieren. Vroeger ontving La Cabane klachten van bijna 200 mensen in een straal van 200 meter rond de zaak. Dat kwam doordat de aangebrachte geluidsisolatie van geen kanten deugde. Daarom hebben de eigenaars van La Cabane, alvorens de deuren weer te openen, een totaalingreep uitgevoerd om een deftige geluidsisolatie te plaatsen.

Vandaag blijft er van de 200 klagers nog maar één over. Het gaat om een buurvrouw die vlak naast de zaak woont en een muur van drie meter deelt met de discotheek.

Het is nagenoeg onmogelijk om een perimeter en een algemene regel voor alle mogelijke situaties vast te stellen. Daarom zou het misschien goed zijn om in een amendement een minimale perimeter te bepalen die al naargelang van het geval kan worden uitgebreid. Een deskundige dient uit te maken in welke scenario's dat mogelijk is. Het is moeilijk om een algemene regel te formuleren. Het is in elk geval nodig om zowel de projectontwikkelaars en de eigenaars als de uitbaters van de zaken rechtszekerheid te bieden, zodat ze een idee hebben van de omvang van de eventuele geluidsisolatielwerken die ze moeten uitvoeren.

Se pose aussi la question des activités non exploitées.

Quid des lieux qui disposent d'un permis d'environnement en discothèque, un permis d'urbanisme de discothèque, mais qui ne sont actuellement pas ouverts? Est-ce que cette obligation devrait néanmoins perdurer? Oui, parce que le nombre de lieux qui disposent de ces autorisations sur le territoire de la Région est très limité.

Se posait la question des règles appliquées dans d'autres villes.

La fédération a effectivement fait un état des lieux. Il est intéressant de constater qu'il y a des mesures très différentes qui sont prises dans des villes.

L'on constate un soutien de plus en plus significatif des autorités publiques de ces grandes villes envers ce secteur. Par exemple, il y a un certain nombre de villes qui investissent financièrement et payent l'isolation acoustique ou subsidient à concurrence de 100.000 euros par établissement de nuit l'isolation acoustique des lieux pour permettre d'assurer une meilleure acoustique. D'autres commandent des expertises acoustiques pour permettre aux établissements de certifier l'efficacité des travaux qu'ils effectuent.

Paris a instauré, ou est en voie d'instaurer ce qu'on appelle la loi d'antériorité, qui est encore différent du «*agent of change*». L'*agent of change*, c'est le principe du dernier arrivé, dernier servi.

La loi d'antériorité, consiste à dire que le premier arrivé est le premier protégé, en quelque sorte. Ce qui complexifie encore le débat, parce qu'on doit savoir: est-ce que c'est l'exploitant? Est-ce que c'est le lieu? Est-ce que c'est une discothèque? Est-ce que c'est une dénomination commerciale? Un débat qui, ici, heureusement, n'a pas lieu.

Il est plus facile de déterminer qui est le dernier arrivé plutôt que de déterminer qui était le premier arrivé. Anvers a adopté ce qu'on appelle du *soft law*. Ce sont des recommandations non reprises dans un texte législatif ou à valeur normative. Une espèce d'équivalent du «*agent of change*». Dans la mesure où il s'agit d'une recommandation, sa mise en œuvre pratique est plus compliquée que ce qu'elle ne serait si elle est, telle que modifiée, adoptée ici, en Région de Bruxelles-Capitale.

Est-ce que la cartographie actuelle est suffisamment précise? Cela s'avère difficile à dire, parce que la fédération n'a évidemment accès qu'aux informations qui sont, soit connues des autorités, soit fournies par le secteur. Un exemple. Il y a, dans certains quartiers de Bruxelles, encore des discothèques sauvages qui n'ont aucune existence légale, et sur laquelle, évidemment, ni la fédération ni les autorités

Een andere vraag houdt verband met de niet-uitgebate activiteiten.

Hoe zit het met discotheken die beschikken over de nodige milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning, maar die momenteel niet open zijn? Moet die verplichting dan desalniettemin behouden blijven? Ja omdat er in het gewest maar zeer weinig zaken zijn die over die vergunningen beschikken.

Er werd ook gevraagd welke regels andere steden toepassen.

De federatie heeft een overzicht opgesteld van de verschillende maatregelen die andere steden elders in de wereld hebben genomen. Het is interessant om vast te stellen dat de maatregelen sterk uiteenlopen van de ene stad tot de andere.

We merken dat de sector in al die grootsteden kan rekenen op steeds meer steun van de overheid. Zo zijn er bijvoorbeeld steden die financiële middelen vrijmaken om de geluidsisolatie van uitgaansgelegenheden te betalen of die elke uitgaansgelegenheid een subsidie van 100.000 euro toekennen voor het verbeteren van hun akoestische isolatie. Nog andere steden schakelen geluidskundigen in om officieel aan te tonen dat de werken die zaken laten uitvoeren, doeltreffend zijn.

Parijs heeft in zijn wetgeving het anterioriteitsbeginsel ingevoerd of is daar toch mee bezig. Dat is nog iets anders dan het agent of change-principe. Bij het agent of change-principe geldt dat wie laatst komt, het laatst maalt.

Het anterioriteitsbeginsel houdt daarentegen in dat wie er het eerst was, als eerste wordt beschermd. Wat het debat nog ingewikkelder maakt, is de vraag wie of wat dan als eerste wordt beschermd. De locatie? De discotheek? De handelsnaam? Dat debat moet hier gelukkig niet worden gevoerd.

Het is makkelijker om te bepalen wie er het laatst is bijgekomen dan om te bepalen wie er het eerst was. Antwerpen doet het met soft law. Dat zijn aanbevelingen en geen wetteksten of normen. Het is iets dat in de lijn ligt van het agent of change-principe. Dergelijke aanbevelingen zijn moeilijker in de praktijk te brengen dan de voorliggende wijziging die voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou worden goedgekeurd.

Is het nachtleven vandaag voldoende nauwkeurig in kaart gebracht? Het is moeilijk om daar een antwoord op te geven, want de federatie kan zich enkel baseren op de informatie waarover de overheid beschikt of die de sector haar bezorgt. Hij geeft een voorbeeld. In sommige Brusselse wijken bevinden zich illegale discotheken die wettelijk niet be-

n'ont une quelconque prise. Celles-là, forcément, ne sont pas cartographiées. Les bons élèves se retrouvent, évidemment, dans ces premières cartographies.

Le Conseil Bruxellois de la Nuit n'a pas l'instance qui est représentée ici. Aujourd'hui est présente la Brussels By Night Federation, et non le conseil. Le conseil est une institution qui chapeaute, en fait, le milieu de la nuit et qui comprend notamment diverses autorités régionales, communales et des représentants du secteur. Dans les fonctions du Conseil Bruxellois de la Nuit, il y a la cartographie du secteur de la nuit. L'actualisation peut se faire tous les 2-3 ans. Donc, tous les 2-3 ans, on peut disposer d'une cartographie actualisée de ce que représente la nuit bruxelloise en termes, à la fois de discothèques, mais aussi d'espaces de nuit, donc de bars de nuit. On ne doit viser ici que les établissements qui ont une activité festive et nocturne, de manière régulière, et qui en font leur activité principale. Imposer les mêmes réglementations pour des musées qui, une ou deux fois par an font un événement, n'est assurément pas la mesure demandée par le secteur. L'activité régulière et commerciale régulière sont visées.

Se posait également la question de l'harmonie qui existe entre dans le travail avec la fédération. Est-ce que c'est un secteur qui, aujourd'hui, se concerte, essaie de travailler de commun d'accord? La réponse est oui. Jusqu'à il y a cinq ans, c'était un secteur constitué de concurrents uniquement qui ne se parlaient pas, qui ne s'assistaient que très peu. Plusieurs initiatives avaient eu lieu dans les dix années précédentes, qui se sont toutes heurtées à un mur et qui étaient vouées à l'échec.

Ce n'est que depuis le Covid que la Brussels By Night Federation a pu exister et qu'aujourd'hui, enfin, l'information et l'entraide existent entre les différents établissements, ce qui implique aussi qu'il y a une harmonisation, notamment dans les mesures envisagées les uns par les autres, au niveau isolation acoustique, des chartes de bonne gouvernance, etc., qui sont partagées et où la fédération émet aussi souvent des recommandations. Donc, il y a effectivement une harmonie entre les différents acteurs, qui, pour la première fois à Bruxelles, se sont concertés et se concertent maintenant très régulièrement pour tenter de régler les diverses problématiques qu'ils rencontrent.

Comment se font les investissements réalisés par les établissements pour assurer une isolation acoustique adéquate? La première inquiétude d'un nouvel exploitant qui reprend une discothèque, c'est la question des troubles de voisinage. La question est de savoir quels ont été les travaux qui ont été effectués antérieurement, quels sont les éventuels dépassements qui ont été constatés par le passé? Est-ce que Bruxelles Environnement a déjà ouvert des dossiers? Est-ce que la commune a un nombre de plaintes significatives?

staan en waarop uiteraard noch de federatie noch de overheid vat hebben. Die zijn uiteraard niet mee in kaart gebracht. Enkel de "goede leerlingen" zijn opgenomen in de eerste overzichten.

Niet de Brusselse Nachtraad, maar wel de Brussels By Night Federation is vandaag in de commissie vertegenwoordigd. De raad is een overkoepelende instantie voor alle geledingen van het nachtleven. Daarin zijn verschillende gewestelijke en gemeentelijke instanties alsook de sector zelf vertegenwoordigd. Een van de taken van de Brusselse Nachtraad is om de sector van het uitgaansleven in kaart te brengen. Dat overzicht kan om de twee à drie jaar worden bijgewerkt. Om de twee à drie jaar is er dus een bijgewerkt overzicht van het Brusselse nachtleven beschikbaar. Dat omvat niet enkel discotheken, maar ook uitgaansgelegenheden zoals nachtbars. In dit specifieke geval moeten we enkel onze aandacht richten op zaken die op regelmatige basis 's nachts feestelijke activiteiten organiseren en daar hun hoofdactiviteit van hebben gemaakt. De sector vraagt hoegenaamd niet om eenzelfde regelgeving op te leggen voor musea die één of twee keer per jaar een evenement op poten zetten. Enkel regelmatige commerciële activiteiten worden beoogd.

Voorts werd gevraagd of de sector op één lijn zit en of er een harmonieus samenspel is met de federatie. Is er vandaag binnen de sector sprake van overleg en samenwerking? Het antwoord is ja. Tot vijf jaar geleden stonden in de sector alleen maar concurrenten tegenover elkaar die niet met elkaar spraken en die elkaar maar in zeer weinig gevallen hielpen. In de tien jaar daarvoor werden meerdere initiatieven ondernomen, die allemaal op een muur botsten en gedoemd waren om te mislukken.

Het is maar sinds de coronacrisis dat de Brussels By Night Federation van de grond is kunnen komen. Vandaag wisselen de verschillende zaken eindelijk informatie uit en helpen ze elkaar. Dat betekent ook dat ze hun maatregelen op het vlak van geluidsisolatie en aan de hand van een handvest ook hun goede beheerspraktijken op elkaar afstemmen. Zij delen veel met elkaar en de federatie formuleert in dat verband vaak aanbevelingen. De verschillende spelers zitten dus voor het eerst in Brussel op dezelfde lijn. Ze hebben al meermaals overleg gepleegd en plegen nog steeds zeer regelmatig overleg om de verschillende problemen waarmee ze te maken krijgen, aan te pakken.

Hoe zit het met de investeringen van de uitgaansgelegenheden in een deftige geluidsisolatie? Het allereerste waar een nieuwe uitbater die een discotheek overneemt zich zorgen over maakt, is burenhinder. Daarom is het belangrijk om te weten welke werken reeds werden uitgevoerd en welke overschrijdingen van de geluidsnormen in het verleden werden vastgesteld, of er al dossiers geopend zijn bij Leefmilieu Brussel en of er al veel klachten zijn ingediend bij de gemeente.

Le moment où ces informations sont transmises, est celui où les établissements font appel, non pas à leur propre connaissance, mais à des experts techniques qui viennent prendre des mesures, etc., sur place et qui émettent des recommandations d'isolation acoustique qui sont mises en œuvre, dans les limites des possibilités techniques. Il existe certains établissements où les experts acousticiens recommandent de démolir le bâtiment pour le reconstruire, ce qui n'est évidemment financièrement pas possible, ou parfois ils recommandent des mesures qui sont proportionnellement impayables. Pour un établissement, par exemple, qui fait un chiffre d'affaires de 500.000 à 1 million d'euros par an, lui présenter un projet dans lequel il doit faire 400.000 euros d'investissement d'isolation acoustique n'est pas financièrement faisable, sous peine de faire rapidement faillite.

Hormis ces cas de figures, l'investissement dans l'isolation acoustique est le principal cheval de bataille de la majorité des établissements aujourd'hui. Il y a 10-15 ans, pas un ne s'en souciait. Il y a 30 ans encore moins. C'est un secteur qui est considéré comme un secteur économique commerçant, qui n'a pas une reconnaissance comme le secteur culturel et qui bénéficie de très peu, voire pas de subsides, ni de financements publics.

Le secteur n'a plus accès aujourd'hui aux financements. Il le fait majoritairement sur fonds propres.

On posait la question du nombre de dossiers ouverts et de litiges existants. L'orateur dispose uniquement des chiffres de dossiers ouverts chez Bruxelles Environnement et uniquement en ce qui concerne les discothèques. La Brussels By Night Federation a répertorié 28 discothèques, ce qui peut surprendre.

Il y en a 24 sur les 28 pour lesquelles les dossiers sont ouverts chez Bruxelles Environnement. Une partie a pu être réglée, mais il y en a encore une dizaine en cours. On est sur 90 % probablement. Cela concerne uniquement les discothèques auxquelles il faut ajouter, évidemment, le nombre de bars de nuit. Nombreux sont bien connus de Bruxelles Environnement chez qui des dossiers sont également introduits. Ceux-ci ne visent pas les litiges d'ordre judiciaire.

Était posée la question, par le groupe des Engagés sur la capacité de prévenir les conflits à l'avenir. Est-ce que la fédération considère que les mesures prises actuellement dans l'ordonnance sont suffisantes pour protéger les discothèques et les établissements et cet équilibre à l'avenir? Non, mais c'est un très bon premier pas. Le problème est que pour tout nouvel habitant qui n'introduit pas de demande de permis, le problème reste identique. Un des membres de la fédération par exemple a rencontré le pro-

Zodra de uitbaters die informatie in handen hebben, gaan ze niet aan de slag met hun eigen kennis, maar doen ze een beroep op technische experts die ter plaatse metingen komen uitvoeren en aanbevelingen formuleren over de aan te brengen geluidsisolatie. Die aanbevelingen worden vervolgens uitgevoerd, binnen de perken van wat er technisch mogelijk is. In sommige gevallen bevelen geluidskundigen aan om het hele gebouw af te breken en daarna weer op te bouwen, wat financieel uiteraard niet haalbaar is, en in andere gevallen worden dan weer maatregelen voorgesteld die in verhouding tot het beschikbare budget gewoon onbetaalbaar zijn. Een zaak met een omzet van 500.000 tot 1 miljoen euro per jaar moet je bijvoorbeeld geen geluidsisolatieproject gaan voorstellen dat een investering van 400.000 euro vergt. Een dergelijke ingreep kan zo'n zaak financieel niet aan en dreigt haar op korte termijn failliet te doen gaan.

Afgezien daarvan is de investering in geluidsisolatie tegenwoordig het belangrijkste aandachtspunt voor uitgaansgelegenheden. Tien tot vijftien jaar geleden trok geen enkele uitbater zich daar iets van in. Dertig jaar geleden was dat nog minder het geval. De sector wordt beschouwd als een economische en commerciële sector, die niet op dezelfde manier erkend is als de culturele sector en zeer weinig of geen subsidies of financiële middelen van de overheid krijgt.

De sector kan vandaag ook geen financiering meer verkrijgen en doet het grotendeels met eigen middelen.

Er werd ook gevraagd hoeveel dossiers er geopend zijn en hoeveel geschillen er momenteel lopen. De spreker heeft enkel informatie over het aantal dossiers die bij Leefmilieu Brussel met betrekking tot discotheken zijn geopend. De Brussels By Night Federation heeft in Brussel 28 discotheken in kaart gebracht. De spreker vindt dat een verbazend cijfer.

Over 24 van de 28 discotheken heeft Leefmilieu Brussel een dossier geopend. Een deel daarvan is inmiddels afgehandeld, maar een tiental dossiers is nog in behandeling. Verhoudingsgewijs gaat het dus om vermoedelijk 90%. En dan gaat het nog enkel om de discotheken. Daarnaast zijn er bij Leefmilieu Brussel ongetwijfeld ook dossiers ingediend over nachtbars. Die dossiers gaan overigens niet over gerechtelijke geschillen waarbij een of andere zaak betrokken is.

De Les Engagés-fractie stelde ook de vraag hoe conflicten in de toekomst voorkomen kunnen worden. Zullen de maatregelen die momenteel vervat zijn in de ordonnantie, volgens de federatie volstaan om zowel de discotheken en andere uitgaansgelegenheden als het evenwicht in de toekomst te beschermen? De spreker antwoordt van niet, maar voegt eraan toe dat het wel een eerste stap in de goede richting is. Het probleem is dat er niets verandert voor elke nieuwe bewoner die geen vergunning aanvraagt. Zo ondervond een van de zaken die lid is van de federatie,

blème avec une personne qui achetait un appartement mitoyen de la discothèque, un grand appartement qui comprenait cinq chambres.

L'ancien propriétaire avait installé sur les quelques mètres mitoyens, son bureau. La nouvelle propriétaire a décidé d'y mettre la chambre de ses enfants, ce qui est évidemment un choix malheureux, mais ce qui est techniquement son droit. Depuis lors, elle n'a cessé d'introduire des procédures pour faire fermer l'établissement. La mesure qui serait mise en place par l'ordonnance a une limite puisqu'ici, elle n'a pas demandé de permis d'urbanisme et donc, techniquement, n'a pas la charge éventuelle de l'isolation acoustique de son côté. C'est là tout le danger de la mesure. Pour cette raison l'orateur préconise la mise en place d'un chantier, pour les années à venir afin de redéfinir les zones d'intérêt. C'est ce qu'a fait Paris. Ils ont cartographié de manière précise quelles sont les zones festives et ils ont adopté des règles de mesure du son différentes pour ces zones-là. En l'état, cela ne permet pas de sauver les choses. Dans un premier temps, il serait intéressant d'avoir une analyse cas par cas, individuelle, pour constater que certains établissements ont fait tout ce qui était dans leurs moyens pour trouver cet équilibre et que, si on n'y est toujours pas au niveau des normes de bruit, une dérogation pourrait être octroyée.

Le groupe Ecolo demandait comment maintenir l'équilibre. L'orateur renvoie la balle. C'est d'une complexité sans nom, évidemment, de maintenir un équilibre dans un milieu urbain très résidentiel comme le nôtre, très varié avec des activités diverses activités qui, à la fois, en constituent un attrait et un répulsif. La place du Châtelain est un exemple frappant. Un nombre significatif de jeunes trentenaires s'y sont installés et ont acheté au Châtelain en se disant: «C'est génial, tous les mercredis, je descends de chez moi et c'est la fête et tout ce que vous voulez». Cinq ans plus tard et deux enfants plus tard, ça les ennuie et ils commencent à faire des pétitions pour fermer tous les établissements de la place.

C'est trouver un équilibre qui permet de respecter les droits de chacun. Le projet d'ordonnance va dans la bonne direction.

Il faut aussi tenter de sauver aussi ce qu'on a déjà.

M. Lorenzo Serra ajoute que l'étude relative aux territoires de la nuit a été subsidiée et réalisée par 24 Heures Bruxelles. Il souligne qu'il n'est pas certain qu'elle sera reconduite ni actualisée à l'avenir. Selon lui, la répétition de ce type d'étude suppose une décision politique de la subsidier à nouveau, afin d'en assurer la mise à jour régulière.

problemen met een persoon die vlak naast de discotheek een groot appartement met vijf slaapkamers had gekocht.

De vorige eigenaar had op enkele meters van de gemene muur een bureau geplaatst. De nieuwe eigenaar besliste om daar de slaapkamer voor haar kinderen van te maken. Dat is misschien niet de beste keuze, maar technisch was dat haar volste recht. Sindsdien spant ze voortdurend rechtszaken aan om de zaak te doen sluiten. In dat verband stuiten we op een beperking van de maatregel waarin de ordonnantie voorziet, aangezien de persoon in kwestie geen stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd en dus, technisch gezien, niet dient te zorgen voor eventuele geluidsisolatie. Daarin schuilt momenteel het hele gevaar van de maatregel. De aanbevelingen van de federatie moeten in dat licht worden gezien. Er zouden mogelijk algemene plannen op tafel worden gelegd om in de komende jaren de gebieden met een bepaald belang te herkennen, naar het voorbeeld van wat Parijs heeft gedaan. Daar heeft men de uitgaansgebieden zeer nauwkeurig in kaart gebracht en heeft men voor die gebieden aparte regels voor geluidsmetingen ingevoerd. Zoals de zaken er nu voorstaan, zal dat niet voldoende zijn om de meubelen te redden. In eerste instantie zou het interessant zijn om op basis van een individuele analyse na te gaan welke zaken alles in het werk hebben gesteld om een evenwicht te bereiken en indien nog niet voldaan wordt aan de geluidsnormen, zou eventueel kunnen worden overwogen om een afwijking toe te staan.

De Ecolofractie stelde de belangrijke vraag hoe we het evenwicht kunnen behouden. De spreker kaatst de bal terug. Het is namelijk bijzonder ingewikkeld om een evenwicht in stand te houden in een stad als de onze met veel woonbuurten en een zeer grote verscheidenheid aan activiteiten, die mensen zowel kunnen aantrekken als afstoten. Het Kasteleinsplein is een treffend voorbeeld. Heel wat derdigers kochten destijds een woning in de omgeving van dat plein, omdat ze het geweldig vonden om er elke woensdag op uit te kunnen trekken en in hun buurt lekker te gaan feesten met alles erop en eraan. Vijf jaar later hadden diezelfde mensen kinderen en begon het hen daar tegen te steken, waarop ze petitities startten om alle zaken rond het plein te doen sluiten.

Het komt erop aan een evenwicht te vinden, waarbij de rechten van eenieder worden geëerbiedigd. Het voorstel van ordonnantie is een stap in de goede richting.

Daarnaast is het ook nodig om te proberen redden wat er al is.

De heer Lorenzo Serra voegt daar nog aan toe dat de studie over de stadsdelen waar zich nachtclubs bevinden, een gesubsidieerde studie is die werd uitgevoerd door 24 Heures Bruxelles. Hij benadrukt dat niet zeker is of daar nog een vervolg op komt of dat die in de toekomst nog zal worden bijgewerkt. Volgens hem moet vanuit de politiek worden

Il précise que cette étude a été menée avec la participation de la Brussels By Night Federation et qu'un travail important a été réalisé sur les définitions, notamment celles des discothèques, qui peuvent varier selon les niveaux de compétence institutionnelle. Un accord a été trouvé sur plusieurs variables permettant de distinguer, par exemple, une discothèque d'un bar de nuit, en tenant compte notamment des horaires et de la fréquence d'ouverture.

Il rappelle toutefois qu'il s'agit d'une étude unique, réalisée une seule fois et qui devrait idéalement être répétée. Elle pourrait, selon lui, être discutée dans le cadre du Conseil Bruxellois de la Nuit.

Il souligne que cet organe existe et qu'il constitue un espace de concertation où les professionnels du secteur se réunissent, échangent des informations et formulent des avis. Il le considère comme une excellente courroie de transmission entre les autorités publiques, le secteur et les différents niveaux de pouvoir.

Enfin, M. Serra évoque le PRAS. Il rappelle qu'il n'est pas possible d'implanter une discothèque en zone industrielle. Dès lors, lorsqu'il est question de «déplacer la nuit», il convient de tenir compte de ces contraintes réglementaires: un centre culturel peut y être autorisé, mais pas une discothèque. Il estime que ces éléments devraient être intégrés dans une réflexion plus large et se dit disposé à participer aux travaux de redéfinition du PRAS et de ses différentes zones.

Mme Katrine Kempe souhaite revenir de façon cohérente sur les différentes questions adressées au secteur immobilier, en particulier concernant le rayon de 50 mètres évoqué à plusieurs reprises.

Elle souligne qu'il est essentiel de se pencher en priorité sur les installations qui génèrent du bruit elles-mêmes. Où se situent concrètement les plaintes? Comme indiqué précédemment, il est particulièrement difficile de déterminer de manière générale si un rayon de 50 mètres constitue dans tous les cas la distance appropriée. Selon elle, il ne faut peut-être pas partir d'un périmètre absolu, mais plutôt prévoir une possibilité d'évaluation au cas par cas, effectuée soit par le demandeur, soit auprès de l'autorité délivrant le permis. Cela permettrait de mieux répartir la charge administrative supplémentaire.

En ce qui concerne l'application de ce rayon de 50 mètres dans le cadre des renseignements urbanistiques et de l'obligation d'information lors de la conclusion de baux, elle

beslist om er opnieuw een subsidie voor uit te trekken, zodat zij herhaaldelijk kan worden uitgevoerd en regelmatig kan worden geüpdatet.

Hij verduidelijkt dat de Brussels By Night Federation haar medewerking heeft verleend aan de studie en dat er uitvoerig werk is gemaakt van de begripsdefinities, onder meer die van discotheken, die kunnen verschillen al naar gelang van het institutionele bevoegdheidsniveau. Er is overeenstemming bereikt over meerdere variabelen op basis waarvan een onderscheid kan worden gemaakt tussen bijvoorbeeld een discotheek en een nachtbar. Dat onderscheid steunt onder meer op de openingstijden en -frequentie.

Hij benadrukt echter dat het gaat om een eenmalige studie die één keer werd uitgevoerd en dat het goed zou zijn om die te herhalen. Zij zou kunnen worden besproken in de Brusselse Nachtraad.

Hij benadrukt dat dat orgaan een ruimte voor overleg biedt waar beroepsbeoefenaars uit de sector de koppen bij elkaar steken, informatie uitwisselen en adviezen formuleren. Hij beschouwt het als een uitstekende schakel tussen de overheid, de sector en de verschillende bestuursniveaus.

Tot slot wil de heer Serra nog een woordje kwijt over het GBP. Hij wijst erop dat het niet mogelijk is om een discotheek te vestigen in een industriegebied. Wanneer er dus wordt geopperd om "het nachtleven te verplaatsen", dient ook rekening te worden gehouden met de regelgevende beperkingen: een cultureel centrum zou vergund kunnen worden, maar een discotheek niet. Hij vindt dat daarmee rekening moet worden gehouden in een bredere denktoetsing en hij verklaart zich bereid om deel te nemen aan de werkzaamheden aangaande de herziening van het GBP en de verschillende bestemmingsgebieden.

Mevrouw Katrine Kempe wenst op consequente wijze terug te komen op de verschillende vragen die aan de vastgoedsector werden gesteld, in het bijzonder over de straal van 50 meter die herhaaldelijk ter sprake kwam.

Zij benadrukt dat het essentieel is om in de eerste plaats te kijken naar de geluidsproducerende inrichtingen zelf. Waar situeren zich concreet de klachten? Zoals eerder werd aangegeven, is het bijzonder moeilijk om op algemene wijze te bepalen of een straal van 50 meter in alle gevallen de juiste afstand is. Volgens haar moet men misschien niet vertrekken van een absolute perimeter, maar eerder voorzien in een evaluatiemogelijkheid geval per geval, hetzij bij de aanvrager, hetzij bij de vergunningverlenende overheid. Op die manier kan ook de bijkomende administratieve last beter worden gedoseerd.

Met betrekking tot de toepassing van die straal van 50 meter in het kader van stedenbouwkundige inlichtingen en de informatieplicht bij huurovereenkomsten stelt zij dat de

estime que l'approche actuelle est trop arbitraire. Comment cette distance doit-elle être mesurée? D'une boîte aux lettres à l'autre? Si un périmètre est fixé, cela doit se faire, selon elle, de manière très précise et opérationnelle, afin que les agents immobiliers puissent informer correctement les candidats locataires, et que les notaires puissent renseigner les candidats acquéreurs en toute sécurité juridique.

Elle préconise donc de travailler au niveau de la parcelle cadastrale. La documentation cadastrale est accessible à tous et déterminable de manière objective. En se basant sur les numéros de parcelle, l'obligation d'information peut être clairement balisée et délimitée juridiquement pour les candidats locataires et les candidats acquéreurs.

Mme Kempe évoque ensuite les questions relatives aux normes d'isolation pour les bâtiments neufs. En guise de préparation à cette séance, elle s'est renseignée auprès de Buildwise, le centre d'expertise en matière de normes de construction et d'acoustique. Elle déclare que les nouveaux immeubles résidentiels répondent déjà aux normes les plus strictes en vigueur. Concrètement, le niveau de bruit doit être limité à 30 décibels maximum dans les pièces de vie – soit l'équivalent d'un chuchotement – et même de 25 à 28 décibels dans les chambres à coucher.

Selon elle, les nouveaux projets résidentiels répondent donc déjà à des normes très strictes, semblables à celles en vigueur dans les autres Régions. Elle demande dès lors quelles mesures supplémentaires les demandeurs de permis devraient encore intégrer, alors qu'ils respectent déjà les normes les plus strictes applicables à Bruxelles.

Le cœur de son message reste que la problématique du bruit doit avant tout être traitée à la source: au niveau de l'installation qui produit le bruit. En outre, on peut également examiner les parcelles adjacentes, où le problème se manifeste souvent de manière concrète.

En ce qui concerne la proposition d'ordonnance, l'oratrice attire l'attention sur la référence à des mesures supplémentaires ainsi qu'à des études acoustiques. Selon elle, les études acoustiques sont particulièrement complexes et techniques. Elle se demande s'il est réellement souhaitable de faire peser la charge de leur évaluation sur l'autorité chargée de délivrer les permis. Si les demandeurs de permis rencontrent déjà des difficultés pour interpréter de telles études, cela risque également, selon elle, de devenir une tâche lourde et risquée pour l'administration.

Elle craint qu'une liberté d'appréciation supplémentaire en matière d'impact sonore ne rouvre la porte aux recours. Elle souligne qu'aujourd'hui déjà, environ 50 % des projets de ses membres sont contestés devant le Conseil d'État, souvent sur la base d'un prétendu défaut de motivation. L'introduction d'une obligation de motivation supplémentaire en matière d'impact sonore risquerait de

huidige benadering te arbitrair is. Hoe moet die afstand immers worden gemeten? Van brievenbus tot brievenbus? Indien men een perimeter vastlegt, moet dat volgens haar op een zeer precieze en werkbare manier gebeuren, zodat makelaars kandidaat-huurders correct kunnen informeren en notarissen kandidaat-kopers op een rechtszekere manier kunnen inlichten.

Zij pleit er daarom voor om te werken op het niveau van het kadastraal perceel. Kadastrale gegevens zijn algemeen toegankelijk en objectief bepaalbaar. Door te vertrekken van perceelnummers kan de informatieplicht duidelijk en juridisch afgebakend worden voor kandidaat-huurders en kandidaat-kopers.

Mevrouw Kempe gaat vervolgens in op de vragen over de isolatienormen voor nieuwe gebouwen. Ter voorbereiding van de zitting heeft zij zich geïnformeerd bij Buildwise, het expertisecentrum inzake bouw- en geluidsnormen. Zij stelt dat nieuwe woongebouwen vandaag reeds aan de hoogste geldende normen voldoen. Concreet moet in woonkamers een geluidsniveau van maximaal 30 decibel worden gerespecteerd – wat overeenkomt met fluisterton – en in slaapkamers zelfs 25 tot 28 decibel.

Volgens haar voldoen nieuwe woonontwikkelingen dus reeds aan zeer strenge normen, vergelijkbaar met die in de andere gewesten. Zij stelt dan ook de vraag hoe vergunningsaanvragers nog bijkomende maatregelen zouden moeten integreren, wanneer zij nu al voldoen aan de hoogste toepasselijke normen in Brussel.

De kern van haar boodschap blijft dat de aanpak van de geluidsproblematiek in de eerste plaats bij de bron moet gebeuren: bij de inrichting die het geluid produceert. Daarnaast kan men ook kijken naar de aanpalende percelen, waar de problematiek zich vaak concreet manifesteert.

Met betrekking tot het voorstel van ordonnantie wijst zij op de verwijzing naar bijkomende maatregelen en geluidsstudies. Geluidsstudies zijn volgens haar bijzonder complex en technisch. Zij stelt de vraag of het wenselijk is om de beoordelingslast daarvan bij de vergunningverlenende overheid te leggen. Indien vergunningsaanvragers zelf al moeilijkheden ondervinden bij de interpretatie van dergelijke studies, dreigt dit volgens haar ook voor de administratie een zware en risicovolle opdracht te worden.

Zij uit de bezorgdheid dat bijkomende beoordelingsvrijheid rond geluidsimpact de deur opnieuw zou openzetten voor beroepen. Zij wijst erop dat vandaag reeds ongeveer 50% van de projecten van haar leden wordt aangevochten bij de Raad van State, vaak op basis van een vermeend motiveringsgebrek. Indien men een bijkomende motiveringsplicht inzake geluidsimpact invoert, dreigt dit volgens haar het

ralentir encore davantage le processus de demande de permis et de compliquer la production de nouveaux logements. Cela pourrait également avoir un impact négatif sur l'accessibilité financière du logement à Bruxelles, déjà fortement mise à mal.

Enfin, elle attire l'attention sur le champ d'application de l'ordonnance, qui n'est pas suffisamment clair et qui nécessite d'être défini de manière plus explicite. Elle suggère que le paragraphe 2 de l'article 3 pourrait être supprimé, si l'on se concentre sur l'installation génératrice de bruit elle-même et que l'on en évalue l'impact sur les parcelles adjacentes. À la lumière des normes acoustiques déjà en vigueur et strictes pour les nouveaux bâtiments, elle estime qu'une telle approche pourrait répondre à l'objectif légitime de l'ordonnance proposée.

Elle déclare, en conclusion, qu'elle a ainsi répondu à la plupart des questions posées.

M. Alain Sterck indique d'emblée ne pas être le spécialiste de la matière. De façon générale, concernant la question des 50 mètres, les collègues acousticiens sont interrogatifs. Il n'est pas en mesure d'apporter une réponse définitive à ce stade mais il estime qu'un certain doute subsiste autour de cette notion de 50 mètres.

S'agissant du champ d'application, il considère que leurs observations rejoignent largement les remarques formulées par les intervenants précédents.

Selon ses collègues, en matière de rénovation, le taux de surcôt se situerait entre 5 et 10 %. Ce chiffre reste toutefois à vérifier, notamment au regard de l'évolution du coût des matériaux, ces paramètres étant susceptibles d'évoluer.

Néanmoins, la question du champ d'application lui paraît particulièrement vaste au regard des enjeux concernés. Pour ce qui les concerne, et plus largement pour la question du logement à Bruxelles et du maintien d'un logement abordable, l'enjeu principal demeure la rénovation, la construction neuve restant relativement marginale en comparaison.

Répondant à une question posée par la présidente concernant le lien entre *homegrade.brussels*, Bruxelles Environnement et *urban.brussels*, il précise que *homegrade.brussels* a établi le code des bonnes pratiques en matière de rénovation acoustique. Cet outil vise à fournir des références et à accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation, en lien avec la législation existante.

Il ne souhaite pas développer inutilement ses propos à ce stade, tout en affirmant rester disponible pour répondre aux questions complémentaires.

vergunningstraject verder te vertragen en de productie van nieuwe woningen te bemoeilijken. Dit zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de betaalbaarheid van wonen in Brussel, die reeds sterk onder druk staat.

Tot slot wijst zij op het toepassingsgebied van de ordonnantie, dat volgens haar onvoldoende duidelijk is. Het toepassingsgebied moet volgens haar explicieter worden omschreven. Zij suggereert dat paragraaf 2 van artikel 3 mogelijk kan worden geschrapt, indien men zich focust op de geluidsproducerende inrichting zelf en van daaruit de impact op de aanpalende percelen in kaart brengt. In het licht van de reeds geldende en strenge geluidsnormen voor nieuwe gebouwen meent zij dat een dergelijke benadering zou kunnen tegemoetkomen aan het legitieme doel van de voorgestelde ordonnantie.

Zij besluit dat zij hiermee het merendeel van de gestelde vragen heeft beantwoord.

De heer Alain Sterck geeft om te beginnen aan dat hij geen specialist ter zake is. Algemeen genomen hebben zijn collega-geluidsdeskundigen hun bedenkingen bij de straal van 50 meter. Hij kan nu nog geen kant-en-klaar antwoord geven, maar hij voert aan dat de afstand van 50 meter nog steeds twijfels oproept.

Hij stelt dat de bevindingen van zijn collega's over het toepassingsgebied grotendeels overlappen met wat de vorige sprekers reeds hebben aangehaald.

Volgens hen leidt renovatie tot 5 à 10% meerkosten. Dat cijfer dient evenwel te worden afgetoetst aan de veranderende materiaalprijzen, die onderhevig zijn aan schommelingen.

Hoe dan ook vormt het toepassingsgebied in het licht van de belangen die op het spel staan een bijzonder groot aandachtspunt. Om wonen in Brussel betaalbaar te houden, wordt nog steeds voornamelijk ingezet op de renovatie van woningen. Het aandeel nieuwbouwwoningen blijft verhoudingsgewijs beperkt.

Op de vraag van de voorzitter over hoe *homegrade.brussels*, *Leefmilieu Brussel* en *urban.brussels* zich tot elkaar verhouden, antwoordt hij dat *homegrade.brussels* een code met goede praktijken op het vlak van geluidsisolatie heeft opgesteld. Dat instrument bevat allerlei verwijzingen en vormt een nuttig hulpmiddel voor particulieren die willen renoveren, dat afgestemd is op de huidige wetgeving.

Hij wil niet langer uitweiden dan nodig, maar zegt dat hij steeds bereid is om eventuele bijkomende vragen te beantwoorden.

Enfin, concernant l'effet incitatif d'un tel type de législation, il souligne qu'il y a vingt ou trente ans, la question énergétique était peu abordée. L'introduction de normes en matière d'énergie a toutefois conduit à une sensibilisation accrue des acteurs au respect des exigences énergétiques.

Il estime qu'un phénomène similaire pourrait se produire en matière de normes acoustiques, lesquelles constituent un élément essentiel de la qualité de vie en ville. L'inscription des questions de nuisances sonores dans le CoBAT pourrait, selon lui, constituer un signal fort et contribuer à sensibiliser davantage les professionnels du secteur à ces enjeux ainsi qu'aux moyens d'y remédier.

M. Pascal Smet propose des groupes de travail informels pour rédiger des amendements.

II. Exposé introductif des coauteurs (réunion du 28 avril 2025)

M. Pascal Smet fait référence à l'audition ainsi qu'aux deux groupes de travail qui ont été organisés afin d'approfondir et d'affiner le texte. Il se dit satisfait de cette méthode de travail. Les amendements déposés doivent également contribuer à susciter un large consensus.

La vie nocturne bruxelloise est reconnue comme patrimoine immatériel et joue un rôle significatif dans la vie urbaine. Dans le même temps, personne ne conteste l'importance du repos nocturne. Des études montrent que les expatriés et les entreprises considèrent qu'une vie nocturne dynamique ainsi qu'un bon système de santé sont essentiels. Ce texte envoie dès lors un signal fort à la vie nocturne bruxelloise, qui ne se limite pas aux seules discothèques, salles de concert et salles de spectacle.

Comme l'ont montré les auditions, ce texte est principalement orienté vers l'avenir. Homegrade.brussels a souligné l'importance d'une réglementation urbanistique faisant explicitement référence aux nuisances sonores. Cette avancée apporte davantage de clarté: quiconque modifie une situation existante est responsable d'accompagner ce changement.

Par exemple, une personne qui ouvre une discothèque dans un quartier résidentiel doit aménager son bâtiment de manière à éviter toute nuisance sonore pour les riverains. Cela ne va pas de soi. Le promoteur ou le maître d'ouvrage doit en tenir compte de manière explicite. Lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'administration doit donc accorder une attention particulière à l'isolation et aux techniques de construction (comme le fait d'éviter les passerelles): mieux vaut prévenir que guérir.

Le même principe s'applique dans le cas inverse: quiconque souhaite construire un hôtel ou un complexe résidentiel à

Afrondend gaat hij in op het stimulerende effect van de wettelijke energienormen. Hij benadrukt dat er twintig tot dertig jaar geleden amper aandacht was voor energie. Door dergelijke normen in te voeren, zijn de stakeholders zich meer en meer bewust geworden van de noodzaak om te voldoen aan de energievereisten.

Hij denkt dat een soortgelijk fenomeen zich zou kunnen voordoen op het gebied van de geluidsnormen, die van wezenlijk belang zijn voor de leefkwaliteit in de stad. Door een onderdeel van het BWRO te wijden aan geluidshinder zou volgens hem een krachtig signaal worden gegeven en zou de beroepssector zich beter bewust worden van de uitdagingen op dat gebied en van de mogelijke manieren om die op te lossen.

De heer Pascal Smet stelt voor om informele werkgroepen op te richten die amendementen kunnen opstellen.

II. Inleidende uiteenzetting van de mede-indieners (vergadering van 28 april 2025)

De heer Pascal Smet verwijst naar de hoorzitting en de twee werkgroepen die werden georganiseerd om de tekst verder uit te werken en te verfijnen. Hij spreekt zijn tevredenheid uit over deze werkwijze. Ook de ingediende amendementen moeten bijdragen aan een brede consensus.

Het Brusselse nachtleven is erkend als immaterieel erfgoed en speelt een belangrijke rol in het stedelijke leven. Tegelijkertijd ontkent niemand het belang van nachtrust. Uit onderzoek blijkt dat expats en bedrijven een bruisend nachtleven en een goed gezondheidssysteem als essentieel beschouwen. Met deze tekst wordt dan ook een belangrijk signaal gegeven aan het Brusselse nachtleven, dat veel breder is dan alleen discotheken, concertzalen en muziekzalen.

Zoals uit de hoorzittingen naar voren kwam, richt deze tekst zich vooral op de toekomst. Homegrade.brussels benadrukte het belang van stedenbouwkundige regelgeving die expliciet naar geluidshinder verwijst. Deze vooruitgang zorgt voor meer duidelijkheid: wie een bestaande situatie wijzigt, is verantwoordelijk voor het begeleiden van die verandering.

Zo moet bijvoorbeeld iemand die in een woonbuurt een discotheek opent, zijn gebouw zo inrichten dat er geen geluidshinder ontstaat voor de omwonenden. Dat is geen vanzelfsprekendheid. De ontwikkelaar of bouwheer moet hier nadrukkelijk rekening mee houden. Bij het afgeven van een stedenbouwkundige vergunning moet de administratie daarom extra aandacht besteden aan isolatie en bouwtechnieken (zoals het vermijden van bouwbruggen): voorkomen is beter dan genezen.

Omgekeerd geldt: wie een hotel of wooncomplex wil bouwen naast een bestaande discotheek, kan niet eisen dat die

côté d'une discothèque ne peut pas exiger que celle-ci – qui répond le plus souvent à toutes les normes – cesse ses activités au motif qu'un immeuble de logements vient s'implanter à proximité. Quiconque prévoit une rénovation en profondeur ou une nouvelle construction doit garantir une isolation suffisante du bâtiment. Ce principe est consacré juridiquement dans ce texte.

Un autre principe fondamental est l'obligation d'information lors de la vente. Un vendeur doit signaler qu'un logement est situé à proximité d'une discothèque. Là non plus, cela ne va pas de soi. Pendant la période de la pandémie, cela a donné lieu à de mauvaises surprises: les clubs étaient fermés et des logements ont été vendus sans que l'acheteur soit informé de la proximité d'un lieu de sortie. Cette disposition ne figure pas dans le CoBAT, mais bien dans l'ordonnance Logement.

Tout cela a également été longuement discuté au sein du groupe de travail.

M. Pascal Smet parcourt ensuite les sept premiers amendements déposés par Anne-Charlotte d'Ursel, Imane Belguenani et lui-même et en donne la justification.

Il indique la volonté de soumettre ces amendements qui sont conséquents au Conseil d'Etat. Il n'est pas nécessaire de voter ces amendements immédiatement.

Mme Anne-Charlotte d'Ursel rappelle que l'annonce de la fermeture du Fuse en janvier 2023 avait suscité une vive émotion, non seulement chez les amateurs de clubbing, mais aussi bien au-delà. Une pétition lancée par la Brussels By Night Federation pour sauver le Fuse avait récolté environ 68.000 signatures en quelques jours. Comme le soulignait la pétition, le Fuse emploie 10 personnes en semaine et 8 le week-end. Sa fermeture représentait donc une menace directe pour ces emplois.

Malgré d'importants efforts pour éviter la fermeture, la plainte d'un voisin ayant acheté une maison adjacente quelques années auparavant fut la principale cause de cette cessation d'activité. Il était inconcevable de perdre une telle institution de la vie nocturne.

Le Fuse est le club techno le plus ancien de Belgique et l'une des discothèques les plus prestigieuses d'Europe.

Le Fuse, comme d'autres établissements de clubbing, joue un rôle économique majeur et constitue un pôle culturel dynamique depuis le milieu des années '90.

Cependant, ces dernières années, des plaintes et recours se multiplient dans différents quartiers de Bruxelles contre ces établissements, menaçant leur survie. Il est inaccep-

discotheek — die meestal aan alle normen voldoet — haar activiteiten moet stopzetten omdat er nu een woongebouw naast komt. Wie een grondige renovatie of een nieuwbouw plant, moet ervoor zorgen dat het gebouw voldoende geïsoleerd is. Dat principe is in deze tekst juridisch verankerd.

Een ander basisprincipe is de meldplicht bij verkoop. Een verkoper moet aangeven dat een woning zich naast een discotheek bevindt. Ook dat is geen evidentie. Tijdens de coronaperiode leidde dat tot onaangename verrassingen: clubs waren gesloten, en woningen werden verkocht zonder de koper te informeren over de nabijheid van een uitgaansgelegenheid. Deze bepaling komt niet in het BWRO, maar wel in de Huisvestingscode.

Dit alles werd ook in de werkgroep uitvoerig besproken.

De heer Pascal Smet overloopt vervolgens de zeven eerste amendementen die door Anne-Charlotte d'Ursel, Imane Belguenani en hemzelf zijn ingediend, en licht de verantwoording toe.

Hij geeft aan dat het de bedoeling is om die omvangrijke amendementen aan de Raad van State voor te leggen. Het is niet nodig om die amendementen onmiddellijk ter stemming te brengen.

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel herinnert eraan dat toen in januari 2023 het nieuws bekend raakte dat de Fuse de deuren zou sluiten, dat voor heel wat ophef zorgde, niet alleen onder de liefhebbers van de clubcultuur, maar ook ver daarbuiten. De Brussels By Night Federation startte een petitie om de Fuse van de ondergang te redden en verzamelde in een mum van tijd ongeveer 68.000 handtekeningen. Zoals in die petitie duidelijk werd gesteld, werken er op weekdays tien mensen en in de weekends acht mensen in de Fuse. Door de sluiting kwamen die banen op de helling te staan.

De Fuse had stevige inspanningen geleverd om de sluiting af te wenden, maar de klacht van een buur die enkele jaren eerder een huis vlak naast de discotheek had gekocht, was de spreekwoordelijke druppel. Het was ondenkbaar dat zo'n klinkende naam uit het nachtleven zou verdwijnen.

De Fuse is de oudste technoclub van België en een van Europa's meest prestigieuze discotheken.

De Fuse speelt, net als enkele andere zaken in de clubscene, een belangrijke economische rol en is sinds het midden van de jaren negentig een ware cultuurtempel.

De voorbije jaren zijn in verschillende Brusselse wijken echter steeds meer klachten ingediend en beroepsprocedures aangespannen tegen soortgelijke zaken, waardoor hun voortbestaan in het gedrang komt. Het is onaanvaardbaar

table qu'un particulier achète un bien immobilier à prix réduit en raison de sa proximité avec une discothèque, entreprenne une rénovation coûteuse, puis engage une action pour faire fermer le club dans le but d'augmenter la valeur locative de son bien.

Quelles solutions apporter? C'est ici qu'intervient le principe «*agent of change*». Ce mécanisme, qui fonctionne dans les deux sens, stipule que c'est au dernier arrivé de prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances sonores. Cette logique semble cohérente: vivre en ville implique d'accepter une certaine intensité d'activités urbaines. Il est donc essentiel de trouver un équilibre entre la qualité de vie des riverains et le développement de ces activités, notamment celles liées à la vie nocturne, génératrices de bruit.

Ce principe est également symétrique, puisqu'il s'applique tant aux logements qu'aux établissements nocturnes. La règle du dernier arrivé, dernier servi permet d'atteindre un point d'équilibre raisonnable.

Le groupe MR, cosignataire de la proposition d'ordonnance, soutient pleinement le principe «*agent of change*», déjà repris dans son programme pour les élections régionales. Le monde de la nuit est confronté à des difficultés croissantes à Bruxelles, qui menacent sa pérennité. Le groupe MR souhaite contribuer à son développement harmonieux en milieu urbain, en réduisant les conflits liés aux nuisances sonores, qui se multiplient et peuvent entraîner la fermeture d'établissements ancrés dans le paysage culturel bruxellois.

Concrètement, si un nouveau développement résidentiel est construit ou lourdement rénové à proximité d'un établissement bruyant, il appartiendra à ce développement de mettre en œuvre des mesures d'atténuation du bruit.

Les discothèques doivent dans tous les cas respecter deux arrêtés bruxellois relatifs aux nuisances sonores:

- L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage, qui fixe les valeurs limites admissibles de bruit, à l'intérieur et à l'extérieur d'un local, selon certains paramètres;
- L'arrêté du 26 janvier 2017 relatif à la diffusion de son amplifié, qui établit des seuils de bruit en fonction de la catégorie de l'établissement.

Le groupe MR a sollicité des auditions en commission, notamment celle du secteur immobilier représenté par l'UPSI, afin de trouver des solutions et ajustements aux éventuelles difficultés que ce texte pourrait poser aux porteurs de projets immobiliers.

dat een particulier goedkoop een pand kan kopen omdat het in de buurt van een discotheek ligt, een dure renovatie laat uitvoeren en vervolgens een rechtsvordering instelt om de club te laten sluiten met als doel om de huurwaarde van zijn pand te verhogen.

Hoe kan zo iets worden opgelost? Hier biedt het agent of change-principe een uitweg. Dat beginsel, dat in beide richtingen werkt, bepaalt dat wie er het laatst is bijgekomen, de nodige maatregelen moet nemen om de geluidshinder te beperken. Die logica houdt steek: in de stad wonen houdt in dat je een zekere mate van stadsdrukke voor lief neemt. Het is dan ook van groot belang om te streven naar een evenwicht tussen de leefkwaliteit van de omwonenden en de ontwikkeling van activiteiten, en dan in het bijzonder van nachtelijke activiteiten die gepaard gaan met geluidshinder.

Het is ook een symmetrisch principe, aangezien het zowel voor woningen als voor uitgaansgelegenheden geldt. Door de regel toe te passen dat wie laatst komt, het laatst maalt, ligt een redelijk evenwicht binnen handbereik.

De MR-fractie, die het voorstel van ordonnantie mee heeft ondertekend, staat volledig achter het agent of change-principe, dat al in haar partijprogramma voor de gewestverkiezingen stond. Het Brusselse nachtleven moet steeds grotere problemen trotseren, die het voortbestaan ervan in het gedrang brengen. De MR-fractie wil ermee voor helpen zorgen dat die sector zich op een harmonieuze manier kan ontwikkelen in de stad door het aantal conflicten rond geluidshinder te verminderen. Geschillen daarover komen steeds meer voor en kunnen ertoe leiden dat uitgaansgelegenheden die een vast onderdeel van het Brusselse culturele landschap vormen, de deuren moeten sluiten.

Concreet betekent dat dat wanneer in de nabijheid van een luidruchtige inrichting een nieuwbouw- of renovatieproject wordt opgestart, de uitvoerders van dat project de nodige maatregelen moeten nemen om de geluidshinder te beperken.

De discotheken moeten zich in elk geval blijven houden aan twee Brusselse besluiten inzake geluidshinder:

- het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï, waarin de toegestane grenswaarden voor geluid binnen en buiten een gebouw zijn bepaald op basis van bepaalde parameters;
- het besluit van 26 januari 2017 betreffende de verspreiding van versterkt geluid, waarin geluidsdrempels naargelang van het soort inrichting zijn vastgesteld.

De MR-fractie heeft gevraagd om in deze commissie hoorzittingen met onder meer de BVS, die de vastgoedsector vertegenwoordigt, te organiseren om samen te zoeken naar oplossingen en aanpassingen voor te stellen om de eventuele problemen die de voorliggende tekst zou kunnen

À la suite de ces auditions et en collaboration avec M. Pascal Smet, la proposition a évolué positivement grâce aux amendements.

Initialement, la proposition imposait au demandeur de permis de réduire les nuisances sonores par rapport à toute activité licite environnante, qu'il s'agisse de nightlife (bars, clubs...) ou d'activités bruyantes d'un autre type (industrie, menuiserie, gare, aéroport...). Ce champ d'application était jugé trop large et risquait de nuire au secteur immobilier.

Après des échanges entre groupes politiques, le texte a été recentré sur les établissements expressément désignés comme boîtes de nuit, dans le cadre de l'inscription de la culture du clubbing à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel en juillet 2024.

C'était l'objectif principal du groupe MR: protéger la vingtaine de boîtes de nuit bruxelloises en imposant aux projets voisins, lorsqu'ils nécessitent un permis d'urbanisme, de mettre en œuvre des mesures concrètes pour respecter les normes de bruit. Cela pourra inclure des travaux d'isolation phonique (choix des matériaux, façades, toits, planchers...).

La liste des boîtes de nuit concernées est annexée au CoBAT. Le texte prévoit également que le gouvernement puisse élargir cette liste à d'autres lieux (bars de nuit, discothèques, music-halls, salles de concert) via arrêté.

Enfin, le rayon à l'intérieur duquel s'applique l'obligation de prendre des mesures a été réduit à vingt mètres, selon les derniers amendements. La méthode de calcul de cette distance a été précisée: il s'agit de la distance entre les périmètres cadastraux de l'immeuble concerné et de l'établissement générateur de bruit.

Il est important de souligner que ce texte ne protège les établissements nocturnes que dans le cas où un voisin demande un permis d'urbanisme. Si un immeuble voisin est vendu sans qu'aucun travail soumis à permis ne soit entrepris, le nouveau propriétaire conserve le droit de porter plainte pour nuisances sonores, comme c'est déjà le cas.

Enfin, Mme d'Ursel conclut en reprenant les propos de la Brussels By Night Federation: «Accueillant des DJ et musiciens venus du monde entier, les établissements de clubbing participent au rayonnement de Bruxelles depuis des décennies. Leur disparition serait un crève-cœur pour les mélomanes et pour la culture au sens large ».

opleveren voor projectontwikkelaars, weg te werken.

Dankzij die hoorzittingen en in samenwerking met de heer Pascal Smet kon het voorstel in positieve zin worden bijgewerkt.

Oorspronkelijk verplichtte het voorstel de aanvrager van een vergunning om de geluidshinder van alle toegestane activiteiten in de omgeving te beperken, ongeacht of het ging om geluidshinder afkomstig van het nachtleven (bars, clubs, ...) of van andere luidruchtige activiteiten (nijverheid, schrijnwerkerijen, een station, een luchthaven, ...). Dat toepassingsgebied werd te ruim bevonden en dreigde de vastgoedsector schade toe te brengen.

Na overleg tussen de fracties werd de tekst toegespitst op inrichtingen die uitdrukkelijk werden bestempeld als nachtclubs bij de opname van de clubcultuur in de inventaris van het immaterieel cultureel erfgoed in juli 2024.

Dat was het belangrijkste doel van de MR-fractie: de ongeveer twintig Brusselse nachtclubs beschermen door de uitvoerders van projecten in de directe omgeving waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, te verplichten concrete maatregelen te nemen om aan de geluidsnormen te voldoen. Die maatregelen kunnen bijvoorbeeld geluidsisolatiewaterken omvatten (materiaalkeuze, gevels, daken, vloeren, ...).

De lijst met de nachtclubs in kwestie wordt als bijlage bij het BWRO gevoegd. Voorts is in de tekst bepaald dat de regering bij besluit nog andere locaties (nachtbars, discotheken, muziekhallen, concertzalen) aan die lijst kan toevoegen.

Tot slot werd de straal waarbinnen de verplichting geldt om maatregelen te nemen, op basis van de recentste amendementen verlaagd tot twintig meter. De methode om die afstand te berekenen is nader omschreven: het gaat om de afstand tussen de perimeter van de kadastrale percelen van het betreffende gebouw en de geluidsproducerende inrichting.

Het is belangrijk om te benadrukken dat deze tekst de uitgaansgelegenheden alleen beschermt wanneer een buur een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Indien een naburig gebouw wordt verkocht zonder dat er vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, behoudt de nieuwe eigenaar het recht om een klacht in te dienen wegens geluidshinder, zoals nu reeds het geval is.

Mevrouw d'Ursel rondt af met de woorden van de Brussels By Night Federation: "Door de deuren open te zetten voor dj's en muzikanten van over de hele wereld, dragen de inrichtingen uit de clubscene al decennialang bij aan de uitstraling van Brussel. Als die verdwijnen, zou dat een enorme aderlating zijn voor muzik liefhebbers en voor het culturele leven in de ruime betekenis van het woord."

Mme Isabelle Emmery renvoie aux propos tenus par ses collègues. Après l'avis du Conseil d'État, la commission se prononcera sur un texte visant à pérenniser les clubs emblématiques de la Région qui font face ces dernières années à une recrudescence de plaintes pour nuisances sonores. Le dossier du Fuse a largement fait la une de l'actualité, et d'autres établissements sont également confrontés à cette problématique.

Les conséquences sont lourdes: fermetures temporaires, pressions économiques et un avenir incertain pour l'ensemble des travailleurs du secteur.

Son groupe a cosigné la proposition d'ordonnance, qui vise à mieux protéger les lieux de divertissement existants. Bruxelles ne doit pas devenir une ville-dortoir.

Les jeunes, mais aussi les touristes, doivent pouvoir se divertir en ville. C'est un aspect important du tourisme que de pouvoir profiter de ces clubs, et la Région ne s'est pas trompée en inscrivant cette culture du clubbing sur la liste du patrimoine culturel.

En 2008, la Belgique comptait encore plus de 500 discothèques. Dix ans plus tard, il n'en restait plus qu'environ 400. La tendance est clairement à la baisse, et cela se confirme particulièrement à Bruxelles.

La spécificité bruxelloise est que 52 % de ces établissements de nuit se trouvent en zones d'habitation, ce qui complique la situation.

La localisation actuelle des clubs est le résultat d'une tendance historique à réaffecter de nombreuses salles de cinéma, théâtres de quartier ou anciennes églises en salles de danse et discothèques, suite au déclin de l'attractivité de ces anciens lieux. Il est heureux que ces lieux aient pu revivre, mais cela ne va pas sans poser problème. La grande majorité des discothèques actuelles se trouvent ainsi en mitoyenneté ou entourées d'habitations, avec pour conséquence une incompatibilité entre des logements mal isolés phoniquement et l'existence de ces lieux festifs.

Différentes crises sont passées, et le secteur a été très fortement impacté. Aujourd'hui encore, il peine à se relever.

Le groupe de travail a mené un travail sérieux. Une audition des différents secteurs impactés a eu lieu. Différentes améliorations à apporter à ce texte ont été discutées. Elles ont fait l'objet d'amendements que M. Pascal Smet a présentés. Afin de bien cibler l'ambition des commissaires, les définitions ont été rédigées avec un soin particulier. Pour bien

Mevrouw Isabelle Emmery gaat verder in op de opmerkingen van haar collega's. Nadat de Raad van State zijn advies heeft uitgebracht, zal de commissie zich uitspreken over een tekst die ertoe strekt het voortbestaan van de iconische clubs in het gewest, die de voorbije jaren steeds meer te maken kregen met klachten wegens geluidshinder, veilig te stellen. Het dossier van de Fuse haalde dagenlang de krantenkoppen en ook andere zaken krijgen te maken met hetzelfde probleem.

De gevolgen zijn niet min: tijdelijke sluitingen, economische druk en een ongewisse toekomst voor iedereen die in de sector werkt.

Haar fractie heeft het voorstel van ordonnantie, dat tot doel heeft de bestaande uitgaansgelegenheden beter te beschermen, mee ondertekend. Het is niet de bedoeling om van Brussel een slaapstad te maken.

Jongeren, maar ook toeristen, moeten zich in de stad kunnen vermaken. Het is belangrijk dat toeristen terechtkunnen in dergelijke clubs om plezier te hebben, en het gewest deed er goed aan om de clubcultuur op te nemen in de lijst van het cultureel erfgoed.

In 2008 telde België nog meer dan 500 discotheken. Tien jaar later waren er nog slechts zo'n 400 over. Er is duidelijk een dalende trend ingezet en dat merken we vooral in Brussel.

Typerend voor Brussel is dat 52% van die uitgaansgelegenheden in woongebied ligt, wat de situatie er niet op vooruithelpt.

De huidige inplanting van de clubs is het resultaat van een historische trend waarbij talrijke bioscoopzalen, buurttheaters of voormalige kerken werden omgevormd tot danszalen en discotheken, omdat de vroegere bestemming van die panden steeds minder volk aantrok. Het is mooi om te zien dat er op die plekken weer leven in de brouwerij is, maar dat gaat onvermijdelijk gepaard met enkele problemen. Zo ligt de overgrote meerderheid van de huidige discotheken vlak naast of in de buurt van woonhuizen. Het gevolg daarvan is dat woningen met een slechte geluidsisolatie en die uitgaansgelegenheden zich tot elkaar verhouden als water en vuur.

Er zijn verschillende crisissen geweest en de sector heeft daar zwaar onder geleden. Zelfs vandaag nog kost het moeite om weer overeind te krabbelen.

De werkgroep heeft grondig werk verricht. Er vond een hoorzitting plaats met de verschillende betrokken sectoren. Er is gesproken over allerlei verbeteringen die in de voorliggende tekst moesten worden aangebracht. Er zijn ook amendementen ingediend die de heer Pascal Smet heeft toegelicht. Om duidelijk te maken wat de commissieleden voor ogen hebben, werden de definities zorgvuldig

cerner la question, les périmètres ont été examinés attentivement. Le but est de faire de cette ordonnance un outil efficace en matière de prévention et de protection, tant pour les clubs qui animent la vie bruxelloise que pour les habitants.

Dès que le vote sera possible, le groupe PS votera en faveur de ce texte. Il constitue un message de soutien aux établissements de nuit, qui font vivre notre capitale et qui emploient majoritairement une main-d'œuvre peu qualifiée. Il contribue à la vitalité de la ville du point de vue touristique, des loisirs et de l'économie.

Présenter ce texte au Conseil d'État, c'est lui donner toute sa validité juridique pour rétablir l'équilibre des fonctions.

M. Alain Deneef est en «violent accord» avec ce qui a été dit. Son groupe cosignataire considère ce texte comme utile pour renforcer la présence et la pérennité du secteur de la nuit. Moyennant les amendements, le texte est équilibré. Le secteur immobilier avait, au début des discussions, de bonnes raisons de se montrer alarmé. Son groupe soutient les amendements ainsi que la suite de la procédure telle que décrite par M. Pascal Smet.

Mme Imane Belguenani remercie M. Pascal Smet pour cette initiative. Le texte s'inscrit dans la vision qu'a son parti d'une ville ouverte et dynamique. Comme cela a été souligné lors de l'audition, la culture du clubbing est une expression de liberté, d'épanouissement personnel et de diversité. La vie nocturne favorise la liberté culturelle et les interactions sociales, ce qui est important pour le bien-être, l'attraction des talents et l'innovation, ainsi que pour le marketing urbain. Bruxelles a tout intérêt à protéger et à renforcer cette dynamique, tant de jour que de nuit.

L'UPSI a évoqué la durée excessive des procédures de demande de permis. Bruxelles doit rester attractive pour les investisseurs et les promoteurs immobiliers. Son parti a contribué, au sein du groupe de travail, à l'élaboration d'un texte constructif. Celui-ci vise non seulement à ne pas entraver la vie nocturne, mais aussi à apaiser les inquiétudes des investisseurs et du secteur immobilier. Son groupe a cosigné les amendements.

Les définitions ayant été améliorées, le champ d'application est maintenant clairement défini. Le périmètre est désormais de 20 mètres. Le gouvernement pourra préciser certains aspects par la suite. Quiconque s'installe à proximité d'une discothèque peut prendre les mesures adéquates sans rencontrer trop d'obstacles. Le texte propose un équilibre entre les deux secteurs.

M. Benjamin Dalle remercie M. Pascal Smet et se félicite

opgesteld. Ook werden de perimeters aandachtig onder de loep genomen om het geheel goed af te bakenen. Het is de bedoeling om op basis van deze ordonnantie een doeltreffend preventie- en beschermingsinstrument te bieden, zowel voor de clubs die Brussel doen bruisen als voor de bewoners.

Zodra kan worden overgegaan tot de stemming, zal de PS-fractie voor deze tekst stemmen. Met deze tekst betuigen we onze steun aan de uitgaansgelegenheden, die onze hoofdstad tot leven brengen en waar voornamelijk laaggeschoolde arbeidskrachten aan de slag zijn. Hij helpt mee om het toerisme, de vrijetijdsbesteding en de economie in de stad tot leven te brengen.

De tekst werd voorgelegd aan de Raad van State, zodat hij juridisch waterdicht zou zijn om het evenwicht tussen de verschillende functies te herstellen.

De heer Alain Deneef is het roerend eens met wat er is gezegd. Zijn fractie beschouwt deze tekst, die zij mee heeft ondertekend, als een zinvol instrument om de sector van het nachtleven sterker te maken en het voortbestaan ervan veilig te stellen. Mits de amendementen erin worden verwerkt, kunnen we gewagen van een evenwichtige tekst. De vastgoedsector had bij aanvang van de besprekingen goede redenen om zich zorgen te maken. Zijn fractie steunt de amendementen en het door de heer Pascal Smet omschreven vervolg van de procedure.

Mevrouw Imane Belguenani dankt de heer Pascal Smet voor het initiatief. De tekst past binnen de visie van haar partij op een open en levendige stad. Zoals bleek uit de hoorzitting, is de clubcultuur een uiting van vrijheid, zelfontplooiing en diversiteit. Het nachtleven bevordert culturele vrijheid en sociale interactie, wat belangrijk is voor het welzijn, het aantrekken van talent en innovatie, én voor de citymarketing. Brussel heeft er alle belang bij om deze dynamiek zowel overdag als 's nachts te beschermen en te versterken.

De BVS sprak over het vergunningsbeleid dat te lang aansleept. Voor investeerders en projectontwikkelaars moet Brussel aantrekkelijk blijven. Haar partij werkte in de werkgroep mee aan een constructieve tekst. Die beoogt het nachtleven niet te blokkeren, maar tegelijk ook de bezorgdheden van investeerders en de vastgoedsector weg te nemen. Haar fractie heeft de amendementen mee ondertekend.

Met de verbeterde definities is er nu een duidelijk toepassingsgebied. De perimeter bedraagt nu 20 meter. Later zal de regering sommige aspecten kunnen verduidelijken. Wie naast een discotheek komt wonen, kan de juiste maatregelen treffen zonder al te veel obstakels. De tekst biedt een evenwicht tussen beide sectoren.

De heer Benjamin Dalle dankt de heer Pascal Smet en

que les différents partis soient parvenus à un accord au sein du Parlement. Une majorité est presque atteinte dans chaque groupe linguistique.

Son parti considère que le principe «*agent of change*», déjà appliqué dans des villes comme Melbourne et Londres, est précieux. Il implique que celui qui est responsable d'un changement dans l'environnement urbanistique est également responsable de la gestion des conséquences. Dans une ville densément peuplée comme Bruxelles, où les activités économiques et les institutions culturelles coexistent avec les quartiers résidentiels, il est important d'intégrer ce principe dans la réglementation relative à l'aménagement du territoire.

Ce principe peut également s'avérer utile dans d'autres contextes. La confiserie Joris à Berchem-Sainte-Agathe a ainsi été menacée de fermeture en raison de nuisances sonores. Grâce au principe «*agent of change*», une meilleure solution pourrait être envisagée dans des cas similaires. Entre-temps, l'entreprise a pris de l'ampleur avec la production de cuberdons. Cela montre que la pertinence de ce principe ne se limite pas à la vie nocturne, mais qu'il peut également être appliqué à plus grande échelle à l'avenir.

La vie nocturne est un élément significatif de l'identité bruxelloise. En inscrivant ce principe dans la loi, nous veillons à ce que des initiatives précieuses ne disparaissent pas au profit de nouveaux projets qui menacent leur pérennité.

En parcourant la liste des boîtes de nuit bruxelloises, on constate qu'il existe peu d'infrastructures festives accessibles aux jeunes en général, et aux jeunes néerlandophones en particulier. Ils sont admis à partir de 18 ans, mais les établissements destinés spécifiquement aux jeunes à partir de 16 ans sont rares. Il reste du travail à accomplir en matière d'infrastructures accessibles à cette tranche d'âge – une mission qui incombe également à la VGC et à la Cocof.

Le principe «*agent of change*» soutient une politique urbaine durable et équilibrée, dans laquelle différentes fonctions coexistent harmonieusement. Il garantit en outre une répartition équitable des responsabilités. Actuellement, les établissements horeca et les clubs établis sont souvent confrontés à des travaux de mise en conformité coûteux ou à des procédures judiciaires lorsque de nouveaux arrivants se plaignent de nuisances. Avec ce principe, celui qui initie le changement – par exemple un promoteur immobilier – est tenu responsable des adaptations nécessaires, telles que l'isolation acoustique ou les travaux d'infrastructure.

Brupartners a également rendu un avis sur ce principe l'année passée. L'organisme y est favorable et souligne qu'une évaluation rigoureuse des nuisances sonores est complexe et dépend de plusieurs facteurs.

waardeert dat er in het parlement overeenstemming gevonden is tussen de verschillende partijen. Er is bijna een meerderheid in elke taalgroep.

Zijn partij beschouwt het agent of change-principe als waardevol. Het wordt al toegepast in steden zoals Melbourne en Londen. Het principe houdt in dat wie verantwoordelijk is voor een verandering in de ruimtelijke omgeving, ook verantwoordelijk is voor het beheersen van de gevolgen ervan. In een dichtbevolkte stad als Brussel, waar economische activiteiten en culturele instellingen naast woonwijken bestaan, is het belangrijk dit principe op te nemen in de regelgeving rond ruimtelijke ordening.

Ook in andere contexten kan dit principe nuttig zijn. Zo werd de snoepfabriek Joris in Sint-Agatha-Berchem bedreigd met sluiting wegens geluidsoverlast. Dankzij het agent of change-principe zou in gelijkaardige gevallen een betere oplossing mogelijk zijn. Intussen breidt het bedrijf uit met de productie van cuberdons. Dit toont aan dat het principe niet enkel relevant is voor het nachtleven, maar ook breder inzetbaar is in de toekomst.

Het nachtleven is een belangrijk onderdeel van de Brusselse identiteit. Door het principe wettelijk te verankeren, zorgen we ervoor dat waardevolle initiatieven niet verdwijnen door nieuwe projecten die hun voortbestaan bedreigen.

Bij het overlopen van de lijst met Brusselse nachtclubs valt op dat er weinig fuif- en feestinfrastructuur beschikbaar is voor jongeren in het algemeen, en Nederlandstalige jongeren in het bijzonder. Vanaf 18 jaar zijn ze welkom, maar er zijn weinig plekken die zich specifiek richten op jongeren vanaf 16 jaar. Er is nog werk aan de winkel rond toegankelijke infrastructuur voor deze leeftijdsgroep — een opdracht ook voor de VGC en de Cocof.

Het agent of change-principe ondersteunt een duurzaam en evenwichtig stedelijk beleid waarin verschillende functies harmonieus naast elkaar bestaan. Het zorgt bovendien voor een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheden. Momenteel worden gevestigde horecazaken en clubs vaak geconfronteerd met dure aanpassingen of juridische procedures wanneer nieuwkomers overlast ervaren. Met dit principe wordt degene die de verandering initieert — bijvoorbeeld een projectontwikkelaar — verantwoordelijk gesteld voor noodzakelijke aanpassingen zoals geluidsisolatie of infrastructuurwerken.

Ook Brupartners bracht vorig jaar een advies uit over dit principe. Ze steunen het en wijzen erop dat een degelijke beoordeling van geluidsoverlast complex is en afhankelijk van meerdere factoren.

Le cd&v attache une grande importance à la sécurité juridique. Le parti soutient l'amendement et estime positif qu'il soit soumis au Conseil d'État.

En ce qui concerne l'amendement n° 1, qui permet au gouvernement d'adapter le périmètre de 20 mètres au cas par cas: est-il exact que cela ne s'applique que tant que la demande de permis n'a pas encore été introduite? Lorsqu'une personne achète un terrain, les règles applicables doivent être clairement définies. La sécurité juridique pour les propriétaires et les acheteurs est essentielle.

M. Pascal Smet le confirme.

M. Benjamin Dalle renvoie également au paragraphe 4 de l'amendement n° 2. Le gouvernement peut y préciser de quels travaux il s'agit exactement. Il doit toutefois être clair que cette disposition ne peut pas servir à élargir le champ d'application.

L'orateur revient à l'amendement n° 1, qui prévoit un périmètre de 20 mètres déterminé sur la base de la matrice cadastrale. Il propose de fixer une limite maximale – par exemple 50, 200 ou 250 mètres – mais certainement pas 2 kilomètres. Il attend avec intérêt l'avis du Conseil d'État sur ce point.

III. Ouverture de la discussion générale (réunion du 28 avril 2025)

Mme Françoise De Smedt indique que son groupe doit encore examiner les amendements et souhaite réserver son intervention à plus tard.

M. Pascal Smet souhaite connaître la position du PTB sur le principe.

Mme Françoise De Smedt soutient l'idée de protéger la vie nocturne à Bruxelles, considérée comme un élément important de la culture urbaine. De nombreux travailleurs souhaitent pouvoir faire la fête dans leur ville, et celle-ci doit donc avoir sa place dans la Région. Toutefois, les établissements nocturnes cités dans la proposition sont souvent situés dans des quartiers populaires. Qu'en est-il alors des logements qui s'y trouvent? Qui assumera les coûts liés aux éventuelles nuisances sonores? Pour les nouveaux projets, se pose également la question du financement des mesures d'isolation acoustique renforcée. Des moyens supplémentaires seront-ils accordés aux communes pour qu'elles puissent assurer leur mission? Plusieurs interrogations restent donc en suspens.

M. John Pitseys remercie M. Pascal Smet et évoque les célèbres scènes de banquet dans les albums d'Astérix, où le barde Assurancetourix est ligoté et bâillonné pour l'empêcher de chanter. Une situation à la fois injuste et cruelle. La

Cd&v hecht veel belang aan rechtszekerheid. De partij onderschrijft het amendement en vindt het goed dat het aan de Raad van State wordt voorgelegd.

Wat amendement nr. 1 betreft, dat de regering de mogelijkheid biedt om de perimeter van 20 meter op individuele basis aan te passen: is het correct dat dit enkel geldt zolang de vergunningsaanvraag nog niet werd ingediend? Als iemand een stuk grond koopt, moet het duidelijk zijn welke regels gelden. Rechtszekerheid voor eigenaars en kopers is essentieel.

De heer Pascal Smet bevestigt dit.

De heer Benjamin Dalle verwijst verder naar paragraaf 4 van amendement nr. 2. De regering kan hierin verduidelijken over welke werken het precies gaat. Het moet echter duidelijk zijn dat deze bepaling niet mag dienen om het toepassingsgebied te verruimen.

De spreker komt terug op amendement nr. 1, waarin sprake is van een perimeter van 20 meter. Die wordt bepaald op basis van de kadastrale legger. Hij stelt voor om een maximale grens vast te leggen — bijvoorbeeld 50, 200 of 250 meter — maar zeker niet 2 kilometer. Hij kijkt uit naar het advies van de Raad van State hierover.

III. Opening van de algemene bespreking (vergadering van 28 april 2025)

Mevrouw Françoise De Smedt zegt dat haar fractie de amendementen nog moet onderzoeken en wil haar betoog uitstellen tot later.

De heer Pascal Smet wil graag weten hoe de PTB tegenover het principe staat.

Mevrouw Françoise De Smedt steunt het idee om het Brusselse nachtleven als belangrijk onderdeel van de stads cultuur te beschermen. Heel veel mensen die werken, willen in hun stad ook feest kunnen vieren. Dat moet kunnen in het gewest. De uitgaansgelegenheden die in het voorstel worden genoemd, bevinden zich echter vaak in volkswijken. Hoe zit het dan met de mensen die daar wonen? Wie moet de kosten dragen van eventuele geluidsoverlast? Zij vraagt ook hoe het zit met de financiering van extra geluidsisolatie bij nieuwbouwprojecten. Zullen de gemeenten extra middelen krijgen om hun taken te kunnen uitvoeren? Op een aantal vragen moet dus nog een antwoord komen.

De heer John Pitseys bedankt de heer Pascal Smet en verwijst naar de beroemde scènes uit de strips van Asterix, waarbij de bard Assurancetourix bij elke feestmaaltijd wordt vastgebonden en de mond wordt gesnoerd om te

nuît est calme, mais nul ne trouve le sommeil: tout le monde est agacé.

Comment éviter la tragédie du barde? C'est là tout l'enjeu du texte. La nuit fait partie intégrante de la ville. Les grandes villes ne dorment jamais. La nuit est un moment de socialisation, parfois de mixité sociale, de fête et de détente. Ce n'est pas contraire à l'économie, et pour certains, c'est même un moment d'épanouissement personnel. Mais la ville n'est pas uniquement le territoire des fêtards. Il y a aussi ceux qui doivent dormir. Parfois, les nightclubs sont installés à proximité d'habitations — ou inversement.

Le texte propose un équilibre, fondé sur le principe du «dernier arrivant». Celui-ci doit assumer les adaptations nécessaires. C'est à lui de prendre en charge les aménagements pour ne pas gêner les riverains. Ainsi, quiconque souhaite ouvrir un établissement de nuit doit prévoir les dispositifs adéquats pour limiter les nuisances.

Un groupe de travail s'est réuni à ce sujet, et M. Benjamin Dalle en a rappelé les conclusions, du moins en partie. Jusqu'à quelle distance ces obligations s'appliquent-elles? Quels établissements sont concernés? Quels types de travaux sont requis? Et comment instaurer une symétrie réelle entre les besoins du secteur nocturne et la santé des habitants?

Dans l'ensemble, les amendements vont dans le bon sens. Il faut maintenant attendre l'avis du Conseil d'État. Ecolo est a priori favorable au texte. Il faut aussi saluer l'ouverture dont a fait preuve l'auteur principal lors des discussions. L'orateur reste dans l'attente des prochaines délibérations, dont il espère encore beaucoup.

M. Mathias Vanden Borre remercie les auteurs du texte et salue l'esprit d'ouverture qui caractérise le débat. Cette manière aussi ouverte et transparente de discuter et de tenir réellement compte des contributions des autres est relativement neuve.

Dès le début, la N-VA a émis des réserves de principe quant à l'inscription de ce thème dans le Code bruxellois du Logement. Le parti est toutefois favorable au principe sous-jacent. Il ne faut pas voir dans la N-VA un parti hostile à une vie nocturne, un horeca ou une culture de la fête dynamiques.

À Anvers, on a constaté que le principe «*agent of change*» est appliqué sans être formellement inscrit dans la réglementation. Il y figure dans la motivation du code de la construction. Le principe est donc appliqué dans la pratique dans le cadre de l'urbanisme.

vermijden dat hij zou zingen. Dat zijn onrechtvaardige en wrede taferelen. De nacht is rustig, maar niemand kan de slaap vatten, want iedereen is geïrriteerd.

Hoe kunnen we soortgelijke tragediën voorkomen? Dat is het opzet van de hele tekst. Het nachtleven maakt integraal deel uit van het stadsleven. Een grootstad slaapt nooit. De nacht is een moment waarop mensen verbroederen, feest vieren en zich ontspannen en verschillende bevolkingslagen zich met elkaar vermengen. De economie vaart er niet slecht bij en voor sommigen biedt de nacht zelfs de gelegenheid om zichzelf te ontplooiën. Een stad behoort echter niet enkel toe aan feestvierders. Er zijn ook mensen die willen slapen. Sommige nachtclubs liggen in de buurt van woningen, of omgekeerd.

De voorliggende tekst biedt een evenwicht op basis van het principe dat degene die er het laatst bijkomt, de nodige schikkingen moet treffen. Hij dient de noodzakelijke aanpassingswerken te doen, zodat de omwonenden geen hinder ondervinden. Wie een uitgaansgelegenheid wil openen, moet dus passende maatregelen nemen om de overlast te beperken.

Daarover is een werkgroep samengekomen. De heer Benjamin Dalle heeft deels toegelicht tot welke conclusies die is gekomen. Tot op welke afstand gelden de verplichtingen? Welke zaken vallen onder de regeling? Welke soorten werken zijn vereist? Hoe kan worden gezorgd voor een evenwichtige verhouding tussen de behoeften van de uitgaanssector en de gezondheid van de bewoners?

De ingediende amendementen zijn algemeen beschouwd een stap in de goede richting. Het is nu wachten op het advies van de Raad van State. Ecolo is voorstander van de tekst. De hoofdindieners van het voorstel verdient overigens alle lof voor de openheid van geest die hij gedurende de besprekingen aan de dag heeft gelegd. De spreker kijkt reikhalzend uit naar de komende beraadslagingen, waarvan hij veel verwacht.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de indieners van de tekst en apprecieert de open manier waarop het debat wordt gevoerd. Het is relatief nieuw om zo open en transparant te discussiëren en daadwerkelijk rekening te houden met de inbreng van anderen.

De N-VA heeft van bij het begin principiële bedenkingen geuit bij de invoering van dit thema in de Brusselse Huisvestingscode. Toch staat de partij positief tegenover het onderliggende principe. Men mag de N-VA niet voorstellen als een partij die geen bruisend nachtleven, horeca of feestcultuur zou waarderen.

In Antwerpen heeft men vastgesteld dat het agent of change-principe wordt toegepast zonder het formeel op te nemen in de regelgeving. Het maakt daar deel uit van de toelichting bij de bouwcode. Het principe wordt dus in de praktijk toegepast binnen de stedenbouw.

Pour les établissements existants, quiconque s'installe dans le quartier doit, en bon père de famille, être conscient de la situation existante. Ces établissements jouissent en effet d'une forme de droits acquis. Mais transposer ce principe en une législation contraignante est complexe et implique un risque d'effets secondaires indésirables. De tels effets ne sont pas souhaitables – certainement pas pour le groupe de travail –, mais la crainte qu'ils se produisent persiste. C'est pourquoi la N-VA s'abstiendra lors du vote.

Dans le domaine de l'urbanisme, de nouveaux principes doivent être développés, par exemple dans le cadre du plan «Good Living». La N-VA souhaite y contribuer avec un esprit ouvert. Comment pouvons-nous préciser davantage la notion de «bon aménagement du territoire» et l'évaluer à cette aune? Bruxelles n'y est pas encore prête aujourd'hui. L'organisation de l'administration et les relations avec les 19 communes restent problématiques. Quiconque demande un permis aujourd'hui peut constater que le système ne fonctionne pas comme il devrait.

En ajoutant maintenant le principe «*agent of change*», on risque sans le vouloir de créer des problèmes supplémentaires. L'ensemble de la procédure d'octroi de permis, depuis la demande, doit d'abord être simplifiée et réformée en profondeur. Alors seulement pourra-t-on mettre en œuvre de nouveaux principes de façon ciblée.

Rien n'indique clairement que les administrations régionales et communales soient prêtes pour ce changement. Ont-elles d'ailleurs été associées à la traduction juridique de ce principe? L'orateur en doute et reçoit de nombreuses plaintes de personnes qui, comme lui-même, sont concernées par des demandes de permis. Certains projets restent bloqués pendant des années. Accroître la complexité n'est pas une solution.

La Fédération des Notaires affirme que les renseignements urbanistiques doivent être fournis dans un délai de 30 jours, mais dans la pratique, cela prend jusqu'à trois mois dans certaines communes.

Les amendements contiennent une liste exhaustive des établissements qui seraient concernés par la réglementation. Mais en quoi cela est-il conforme au principe d'égalité? Certains exploitants pourraient ne pas vouloir figurer sur la liste – ou au contraire le souhaiter. Cela crée involontairement une distinction entre différents types d'établissements.

Le secteur lui-même a également souligné l'impact de ce principe sur le secteur du logement. Le secteur de la construction est-il prêt pour cela? L'isolation acoustique est une matière complexe, et l'expertise en la matière est limitée. Le secteur est-il disposé et capable de franchir de nouvelles étapes?

Quel est l'impact financier pour les riverains? Est-ce faisable?

Voor bestaande zaken geldt dat wie zich in de buurt vestigt, zich als een goede huisvader bewust moet zijn van de bestaande situatie. Die zaken hebben immers een vorm van verworven rechten. Het vertalen van dat principe naar bindende wetgeving is echter complex en houdt risico's in op ongewenste neveneffecten. Die zijn niet gewenst – zeker niet door de werkgroep – maar de vrees voor zulke effecten blijft bestaan. Daarom zal de N-VA zich onthouden bij de stemming.

Binnen de stedenbouw moeten enkele nieuwe principes worden ontwikkeld, bijvoorbeeld in het kader van “Good Living”. De N-VA wil hier met een open blik aan meewerken. Hoe kunnen we het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ verder invullen en hieraan toetsen? Vandaag is Brussel daar nog niet klaar voor. De organisatie van de administratie en de relatie met de 19 gemeenten zijn nog steeds problematisch. Wie vandaag een vergunning aanvraagt, ondervindt dat het systeem niet naar behoren functioneert.

Door het agent of change-principe nu toe te voegen, dreigen ongewild extra problemen te ontstaan. De hele vergunningsprocedure, vanaf de aanvraag, moet eerst worden vereenvoudigd en fundamenteel hervormd. Pas dan kan men nieuwe principes op een gerichte manier vormgeven.

Er zijn geen duidelijke signalen dat de gewestelijke en gemeentelijke administraties klaar zijn voor deze omslag. Werden zij wel betrokken bij de juridische vertaling van dit principe? De spreker heeft daar zijn twijfels bij en ontvangt tal van klachten van mensen die, net als hijzelf, betrokken zijn bij vergunningsaanvragen. Sommige projecten zitten jarenlang vast. De complexiteit vergroten is geen oplossing.

De Federatie van Notarissen stelt dat stedenbouwkundige inlichtingen binnen 30 dagen moeten worden verstrekt, maar in de praktijk duurt dat in sommige gemeenten tot drie maanden.

De amendementen bevatten een uitputtende lijst van zaken die onder de regeling zouden vallen. Maar hoe verhoudt dat zich tot het gelijkheidsbeginsel? Sommige uitbaters willen misschien bewust niet op de lijst staan – of net wel. Ongewild ontstaat zo een onderscheid tussen verschillende types van zaken.

De sector zelf heeft ook gewezen op de impact van dit principe op de huisvestingssector. Is de bouwsector hier klaar voor? Geluidsisolatie is een complexe materie, en de expertise hierover is beperkt. Is de sector bereid en in staat om verdere stappen te zetten?

Wat is de financiële impact voor de omwonenden? Is dit haalbaar?

En conclusion: toutes les parties ont la bonne intention de soutenir le secteur de la vie nocturne. Mais l'inscription du principe «*agent of change*» dans la loi se heurte, pour la N-VA, à des objections de principe et à de sérieux doutes. Cela profitera-t-il réellement aux Bruxellois?

Mme Lotte Stoops remercie M. Pascal Smet pour tout le travail préparatoire et pour avoir tenu compte des différentes remarques formulées avant et après les auditions, ainsi que lors des groupes de travail.

Groen souscrit pleinement à l'objectif et à l'utilité de ce projet. Le principe «*agent of change*» est crucial. Quiconque s'installe – qu'il s'agisse d'un particulier à proximité d'une discothèque existante ou d'un nouveau café dansant dans un quartier résidentiel – doit s'adapter et prendre des mesures pour limiter les nuisances sonores.

C'est ainsi que l'on maintient l'équilibre entre, d'une part, la préservation de la culture du clubbing bruxellois, le marketing urbain auquel Vooruit fait référence, et, d'autre part, le secteur immobilier et les investisseurs sur lesquels Anders. et le PS insistent. Ecolo et Groen, en particulier, accordent une grande importance au droit à un cadre de vie sain. L'exposition au bruit a une incidence énorme sur la santé et doit également être abordée. Dans les commentaires sur l'article que Bruzz a déjà publiés à propos de ce travail législatif, on constate que les citoyens perçoivent la pollution industrielle des nappes phréatiques comme une menace, mais qu'ils sont beaucoup moins à même d'évaluer l'impact sanitaire du bruit. Cela a également été une constante majeure au sein de la commission de concertation sur le bruit, et il en est également découlé la toute première recommandation de la liste: mieux informer les Bruxellois sur les nuisances sonores et leurs effets sur la santé.

Pour garantir cet équilibre, Groen estime que le périmètre de 20 mètres devrait s'appliquer. Groen se félicite que cette mesure ait été retenue dans le texte amendé, au lieu de 50 mètres.

Il est également important que l'aspect réciproque – non seulement la protection des clubs, mais aussi la protection des quartiers résidentiels existants contre de nouveaux lieux de sortie et de divertissement – soit d'ores et déjà explicité et défini dans le texte. Cela contribue à la clarté et à la sécurité juridique.

Le nouvel amendement à cet égard, visant à ajouter les nouveaux lieux de sortie et de divertissement relevant des catégories 135 A, B et C de l'ordonnance sur le bruit, est donc une bonne chose.

Au sein du groupe de travail, Groen aspirait à ce que tous les nouveaux lieux de sortie et de divertissement relevant des catégories 135 A, B et C soient soumis à l'ordonnance.

Tot besluit: er bestaat een goede intentie bij alle partijen om de sector van het nachtleven te ondersteunen. Maar het agent of change-principe nu inschrijven in de wet stuit bij de N-VA op principiële bezwaren en ernstige vraagtekens. Wordt de Brusselaar hiermee echt geholpen?

Mevrouw Lotte Stoops dankt de heer Pascal Smet voor al het voorbereidende werk en voor het meenemen van de verschillende opmerkingen die eerder werden meegegeven voor en na de hoorzittingen en ook tijdens de werkgroepen.

Groen staat volledig achter het doel en het nut van dit werkstuk. Het agent of change-principe is cruciaal. Wie zich nieuw vestigt – of dat nu een bewoner is naast een bestaande nachtclub, of een nieuw danscafé in een woonwijk – moet zich aanpassen en maatregelen nemen om de geluidsoverlast te beperken.

Zo behoudt men niet enkel het evenwicht tussen, enerzijds, het behoud van de Brusselse clubcultuur, de city marketing waar Vooruit naar verwijst, en anderzijds de vastgoedsector en investeerders waar Anders. en de PS op aandringen. Vooral Ecolo en Groen vinden het recht op een gezonde leefomgeving belangrijk. Blootstelling aan geluidsvervuiling heeft een enorm grote gezondheidsimpact en moet ook aangepakt worden. Bij de opmerkingen op het artikel dat Bruzz reeds opnam voor dit wetgevende werk, leest men dat mensen vervuiling door industrie in het grondwater als bedreigend zien maar de gezondheidsimpact van geluidshinder veel minder kunnen inschatten. Dat was ook een grote constante in de overlegcommissie rond geluidsvervuiling. Dit resulteerde ook in de allereerste aanbeveling op de lijst: maak dat Brusselaars beter ingelicht worden over geluidsoverlast en gezondheid.

Voor dat evenwicht vindt Groen dat voor de perimeter 20 meter van toepassing zou moeten zijn. Groen is tevreden dat dit nu, in plaats van 50 meter, in de geamendeerde tekst is opgenomen.

Belangrijk is ook dat het wederkerige aspect – niet alleen de bescherming van de clubs, maar ook de bescherming van bestaande woonwijken tegen nieuwe uitgaansgelegenheden – nu al geëxpliciteerd en gedefinieerd wordt in de tekst. Dat draagt bij aan duidelijkheid en rechtszekerheid.

Het nieuwe amendement daaromtrent om de nieuwe uitgaansgelegenheden die vallen onder categorieën van de geluidsordonnantie, namelijk 135 A, B en C, toe te voegen is een goede zaak.

In de werkgroep ijverde Groen ervoor om alle nieuwe uitgaansgelegenheden die vallen onder de categorieën 135 A, B en C onder de ordonnantie te laten vallen. In het amen-

Dans l'amendement proposé, les habitants sont uniquement protégés contre les nouvelles discothèques, mais pas contre les nouvelles salles des fêtes. L'auteur peut-il s'expliquer à ce sujet?

Sur la base de l'analyse du Conseil d'État à ce sujet, Groen pourra finaliser sa position. La bonne volonté est là, mais il faut bien sûr aussi tenir compte de la réalité de notre urbanisme et des nouvelles adaptations administratives.

Mme Lotte Stoops remercie pour la poursuite de la co-construction et se réjouit de pouvoir ensuite poursuivre le travail sur le texte au Parlement.

M. Pascal Smet répond à Françoise de Smedt que les auditions ont clairement indiqué que ce qui est sur la table concerne l'avenir, et non la situation existante. Le Conseil Bruxellois de la Nuit a suggéré d'inclure la situation actuelle, mais pour ce faire, il faut adapter les normes de bruit et habiliter le gouvernement à agir en ce sens. Le groupe de travail a décidé de ne pas le faire, afin de ne pas mêler les normes de bruit et le principe «*agent of change*».

Donner cette habilitation au gouvernement et reconnaître des normes de bruit liées au patrimoine immatériel, c'est ouvrir une porte à une action gouvernementale obligatoire. Pour y parvenir, il faut du temps pour rédiger un texte, consulter toutes les parties prenantes, motiver le non-respect du principe de standstill, etc.

Une discothèque est parfois limitée dans ses possibilités de réduire le bruit. Cela conduit alors à des procédures judiciaires avec des discussions juridiques complexes. Certes, il faut isoler et respecter les normes de bruit. Pour des projets de logement ou d'hôtel à proximité de discothèques existantes (comme le Mirano à Saint-Josse), il faut espérer que la commune, le promoteur et l'exploitant prennent leurs responsabilités afin d'éviter la création de ponts de bruit.

Le principe doit donc s'appliquer pour l'avenir. L'isolation coûte, mais ne pas isoler est pire. Le coût devient sociétal, notamment pour les riverains. Il faut trouver un équilibre.

Les permis d'urbanisme concerneront également les rénovations lourdes à partir du 1^{er} janvier 2026.

Quant à la question d'un renforcement des communes, M. Pascal Smet espère que le prochain gouvernement reverra le RRU et le CoBAT. Aujourd'hui, la situation est telle que

dément dat voorligt, worden inwoners enkel beschermd tegen nieuwe discotheken, maar niet tegen nieuwe feestzalen. Kan de indiener dit verklaren?

Op basis van de analyse van de Raad van State daarvan zal Groen zijn definitieve standpunt kunnen bepalen. De goede wil is er, maar de realiteit van onze stedenbouw en de bijkomende administratieve aanpassingen zijn er natuurlijk ook.

Mevrouw Lotte Stoops dankt voor de verdere co-constructie, en kijkt ernaar uit om daarna verder met de tekst aan de slag te kunnen gaan in het parlement.

De heer Pascal Smet antwoordt Françoise de Smedt dat tijdens de hoorzittingen duidelijk naar voren is gekomen dat het voorstel dat op tafel ligt, betrekking heeft op de toekomst en niet op de bestaande situatie. De Brusselse Nachtraad heeft voorgesteld om ook de huidige situatie mee in aanmerking te nemen, maar in dat geval is het nodig om de geluidsnormen aan te passen en de regering daartoe te machtigen. De werkgroep heeft beslist om dat niet te doen om geen verwarring te zaaien tussen de geluidsnormen en het agent of change-principe.

Indien de regering gemachtigd wordt om specifieke geluidsnormen te erkennen voor het immaterieel erfgoed, dat moet zij daartoe ook de vereiste stappen kunnen zetten. Zo moet de nodige tijd worden uitgetrokken om een tekst op te stellen, alle betrokken partijen te raadplegen, de niet-inachtneming van het standstillbeginsel te verantwoorden enzovoort.

Een discotheek heeft soms maar beperkte mogelijkheden om de geluidshinder te beperken. Dat geeft dan vervolgens aanleiding tot gerechtelijke procedures waarbij complexe juridische discussies worden gevoerd. Uiteraard is het nodig om te isoleren en de geluidsnormen te respecteren. Als er plannen zijn om in de buurt van bestaande discotheken (zoals de Mirano in Sint-Joost-ten-Node) woningen of een hotel te bouwen, dan kunnen we alleen maar hopen dat de gemeente, de projectontwikkelaar en de uitbater hun verantwoordelijkheid nemen om te vermijden dat er geluidsbruggen ontstaan.

Het principe moet dus gelden voor toekomstige projecten. Isoleren kost geld, maar niet isoleren is nog erger. Dan ontstaat er een kost voor de maatschappij en meer bepaald voor de buurtbewoners. Het komt erop aan te zoeken naar een evenwicht.

De regel zal ook gelden voor stedenbouwkundige vergunningen die vanaf 1 januari 2026 worden aangevraagd voor ingrijpende renovaties.

Op de vraag of de gemeenten meer middelen zullen krijgen, antwoordt de heer Pascal Smet dat hij hoopt dat de volgende regering de GSV en het BWRO zal aanpassen. Niet

les communes ne sont pas toutes équipées pour le traitement de ces dossiers, alors que la Région, elle, l'est. À la Ville de Bruxelles et à Schaerbeek, il existe de grands services urbanisme, mais ce n'est pas le cas dans la majorité des autres communes. Pour ce type de dossiers, c'est plutôt à la Région d'intervenir. Le fonctionnaire délégué rend un avis. La Région devra donc être très attentive.

L'administration est-elle prête? M. Pascal Smet rappelle le changement de paradigme. Autrefois, le principe de la démolition systématique pour permettre de nouveaux projets dominait. C'était la règle. Aujourd'hui, on impose un principe de rénovation, sauf si cela s'avère impossible du point de vue de la rentabilité, de l'écologie ou de la durabilité. Il faut en apporter la preuve.

On s'est demandé si l'administration était prête, et la réponse a été de conclure un contrat-cadre avec des spécialistes. Il suffisait alors de recourir à ce contrat en cas de désaccord avec des promoteurs réclamant une démolition. On entre alors dans un dialogue. C'est exactement ce qui se passera ici. Bruxelles Environnement, qui dispose d'un personnel conséquent, pourra, si elle le souhaite, agir de la même manière, avec un mélange d'internalisation et d'externalisation.

Un promoteur fait ses calculs dans des tableaux Excel. Un changement de mentalité est en cours, en faveur de bâtiments de qualité, qui définissent le visage de Bruxelles. Les architectes sont responsables du suivi des chantiers et disposent du savoir-faire nécessaire. Le problème ne réside pas dans la conception des plans, mais dans la mise en œuvre avec des entrepreneurs insuffisamment sensibilisés. C'est une question de mentalité. Ces derniers ne sont pas opposés à ces principes, car cela permet d'éviter les problèmes ultérieurs. Quels seront les soucis d'un promoteur ou hôtelier qui n'aura pas suffisamment isolé son bâtiment, à côté du Mirano, par exemple?

Le périmètre de 20 mètres pourrait évoluer vers 50 ou 100 mètres. Le Conseil d'État se prononcera sur la nécessité de prévoir une fourchette dans l'ordonnance. Si la distance dépasse 20 mètres, le gouvernement devra motiver la décision. Ce n'est pas une mesure contre quelqu'un, mais en sa faveur.

Il faut être prudent avec les références à Anvers. La législation urbanistique y est tout autre qu'à Bruxelles. Mettre plein cap sur le modèle anversoïse ne sera pas du goût de Mathias Vanden Borre. Le système y est différent du nôtre.

alle gemeenten beschikken vandaag over de nodige capaciteit om dergelijke dossiers te verwerken. Het gewest daarentegen is daar wel op voorzien. De meeste gemeenten, met uitzondering van de stad Brussel en de gemeente Schaerbeek, beschikken niet over een uitgebreide dienst Stedenbouw. Dit soort dossiers zou het gewest naar zich moeten toetrekken. Aangezien de gemachtigde ambtenaar daarover een advies uitbrengt, zal het gewest goed moeten opletten.

Is de administratie er klaar voor? De heer Pascal Smet wijst erop dat de manier van denken compleet veranderd is. Vroeger gold meestal het principe dat alles eerst tegen de vlakte moest alvorens een nieuw project op te starten. Dat was de regel. Vandaag geldt er een renovatieplicht, behalve wanneer dat om redenen die verband houden met rendabiliteit, ecologie of duurzaamheid niet mogelijk is. Daar moet dan wel het nodige bewijs voor worden geleverd.

Op de vraag of de administratie er wel klaar voor is, luidt het antwoord dat zij maar een raamovereenkomst moet sluiten met specialisten. Van die overeenkomst kan zij dan gebruikmaken wanneer er onenigheid is met een projectontwikkelaar die wil slopen. Dan wordt een dialoog opgestart. Dat is ook wat er in dit specifieke geval zal gebeuren. Leefmilieu Brussel, dat een aanzienlijk personeelsbestand heeft, kan desgewenst op dezelfde manier te werk gaan door een deel zelf te doen en een deel uit te besteden.

Een projectontwikkelaar houdt zich bezig met het maken van berekeningen in spreadsheets. Er voltrekt zich momenteel een mentaliteitswijziging. Er wordt gestreefd naar kwaliteitsvolle bebouwing, die de aanblik van Brussel mee bepaalt. Het zijn de architecten die verantwoordelijk zijn om bouwwerken op te volgen. Zij hebben daar de nodige knowhow voor. Het is niet zozeer bij het ontwerpen van de plannen dat er problemen rijzen, maar wel in de uitvoeringsfase, omdat sommige aannemers zich te weinig bewust zijn van bepaalde zaken. Het is een mentaliteitskwestie. De betrokkenen zijn niet gekant tegen het principe, omdat het hen veel problemen kan besparen in de toekomst. Denk maar eens aan de problemen die een projectontwikkelaar of bijvoorbeeld de uitbater van het geplande hotel naast de Mirano zich op de hals zouden kunnen halen wanneer het pand onvoldoende geïsoleerd is.

De perimeter van 20 meter kan evolueren tot 50 meter of 100 meter. De Raad van State zal zich uitspreken of er een vork in de ordonnantie moet worden opgenomen. Indien het meer is dan 20 meter, zal de regering dat moeten motiveren. Het is geen maatregel tegen, maar wel voor iemand.

Men moet oppassen met verwijzingen naar Antwerpen. Hun stedenbouwkundige wetgeving is totaal anders dan die van Brussel. Totaal de Antwerpse richting uitgaan zal niet naar de smaak zijn van Mathias Vanden Borre. Hun systeem is anders dan het onze.

Mme Lotte Stoops siègeait dans le groupe de travail et elle sait que la question des salles des fêtes a fait l'objet d'un débat. Nombre de communes possèdent une salle des fêtes et la majorité des partis souhaite limiter le champ d'application aux discothèques, aux music-halls et aux salles de concert. Les «boîtes de nuit» n'y figurent pas non plus. On craignait que l'une des salles des fêtes communales de Woluwe soit visée. On souhaitait limiter la mesure aux trois catégories clairement définies dudit article 135 A, B et C.

Mme Anne-Charlotte d'Ursel rassure les commissaires: ce principe ne s'applique que si un permis d'urbanisme est déposé pour une construction ou une rénovation lourde. Pour le reste, rien ne change. Il est d'ailleurs toujours possible de faire valoir son droit au respect du sommeil. Cette protection a été recentrée sur les établissements qui font partie du patrimoine culturel immatériel de la Région bruxelloise.

M. Mathias Vanden Borre rappelle que le secteur de la construction a fait savoir que le nombre de demandes de permis de construire avait baissé de 50 % l'année dernière. Il se demande ce qu'il convient d'améliorer et quelles réformes s'imposent.

M. Pascal Smet confirme que c'est également le cas en Flandre.

Selon **M. Mathias Vanden Borre**, il faut écouter le secteur lorsqu'il invite à la prudence quant à l'introduction de nouveaux instruments. Le plan Good Living n'a pas encore été définitivement approuvé. Il demande qui a une idée du calendrier prévu à cet égard. L'orateur plaide en faveur d'une réforme en profondeur du code de la construction. Malgré les mesures déjà prises, la situation du processus d'octroi des permis à Bruxelles reste, selon lui, «kafkaïenne».

M. Benjamin Dalle partage le constat selon lequel le nombre de demandes de permis est actuellement en baisse constante. Cela s'explique par la complexité et la longueur des procédures, tant au niveau de la Région que dans les 19 communes bruxelloises. Même la Ville de Bruxelles, qui dispose d'une administration importante, met trop de temps à traiter les demandes. Il faut simplifier la réglementation et améliorer l'efficacité des procédures. En Flandre également, la complexité et la lenteur des procédures font l'objet de nombreuses critiques. On peut s'inspirer du principe du permis d'environnement, qui regroupe les aspects urbanistiques et environnementaux en une seule demande.

Le principe «*agent of change*» offre une sécurité juridique et une simplification, et peut ainsi déboucher sur une hausse des investissements. Le cd&v soutiendra ce principe.

Mme Lotte Stoops précise que le texte porte sur les nouveaux projets de construction de discothèques, de salles de musique et de salles de concert. Les maisons de quartier

Mevrouw Lotte Stoops was in de werkgroep en weet dat de vraag naar de feestzalen het voorwerp heeft uitgemaakt van een debat. Veel gemeenten hebben een feestzaal en de meerderheid van de partijen wil het beperken tot discotheken, muziekzalen en concertzalen. De nachtclubs zitten er evenmin in. Men vreesde dat een van de gemeentelijke feestzalen in Woluwe eronder zou vallen. Men wou het beperken tot de drie duidelijke categorieën van het genoemde artikel, namelijk 135 A, B en C.

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel stelt de commissieleden gerust. Het principe geldt enkel wanneer een stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject of een ingrijpende renovatie wordt aangevraagd. Voor de rest verandert er niets. Iedereen heeft overigens de mogelijkheid om zijn of haar recht op een ongestoorde nachtrust af te dwingen. De bescherming werd toegespitst op de inrichtingen die deel uitmaken van het immaterieel cultureel erfgoed van het Brussels Gewest.

De heer Mathias Vanden Borre herinnert eraan dat de bouwsector heeft aangegeven dat het aantal bouw aanvragen vorig jaar met 50% is gedaald. Hij vraagt zich af wat er moet verbeteren en welke hervormingen nodig zijn.

De heer Pascal Smet bevestigt dat dit ook in Vlaanderen het geval is.

Volgens **de heer Mathias Vanden Borre** moet er geluisterd worden naar de sector wanneer die aangeeft voorzichtig te zijn met het invoeren van nieuwe instrumenten. Het Good Livingplan is nog niet definitief goedgekeurd. Hij vraagt wie zicht heeft op de timing hiervan. De spreker pleit voor een fundamentele hervorming van de bouwcode. Ondanks reeds gezette stappen blijft de toestand van het vergunningsproces in Brussel volgens hem "kafkaïens".

De heer Benjamin Dalle deelt de vaststelling dat er momenteel steeds minder vergunningsaanvragen worden ingediend. Dat komt door de complexiteit en de lange duur van de procedures, zowel op het niveau van het gewest als in de 19 Brusselse gemeenten. Zelfs de stad Brussel, die beschikt over een uitgebreide administratie, doet er te lang over. De regelgeving moet worden vereenvoudigd en de procedures efficiënter gemaakt. Ook in Vlaanderen is er veel kritiek op de complexiteit en traagheid van de procedures. Er kan geleerd worden van het principe van de omgevingsvergunning, waarbij stedenbouwkundige aspecten en milieuaspecten in één aanvraag worden samengebracht.

Het agent of change-principe biedt rechtszekerheid en vereenvoudiging, en kan zo leiden tot meer investeringen. Cd&v zal dit principe ondersteunen.

Mevrouw Lotte Stoops verduidelijkt dat het in de tekst gaat over nieuwe bouwprojecten met discotheken, muziekzalen en concertzalen. Bestaande wijkuizen worden hierdoor

existantes ne sont pas menacées par cette mesure. Elle demande pourquoi les salles des fêtes ont été exclues de ces nouveaux projets, étant donné que cela n'apporte que peu de valeur ajoutée.

M. Pascal Smet répond qu'il peut y souscrire si la majorité le souhaite. Si nécessaire, les nouvelles salles des fêtes peuvent être ajoutées. Il propose de sous-amender les amendements et d'attendre l'avis du Conseil d'État.

IV. Avis du Conseil d'État

Le 20 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 trente jours un avis sur des amendements et sous-amendements à la proposition d'ordonnance n° A-55/1 - 2024/2025.

L'avis [n° 77.777/4](#) a été donné le 18 juin 2025.

niet bedreigd. Ze vraagt waarom feestzalen uit deze nieuwe projecten zijn weggelaten, aangezien dit weinig toegevoegde waarde heeft.

De heer Pascal Smet antwoordt dat hij hiermee kan instemmen indien de meerderheid dat wenst. Indien nodig kunnen de nieuwe feestzalen worden toegevoegd. Hij stelt voor om de amendementen te subamenderen en te wachten op het advies van de Raad van State.

IV. Advies van de Raad van State

Op 22 mei 2025 werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over amendementen en subamendementen op het voorstel van ordonnantie nr A- 55/1 - 2024/2025.

Het advies [nr. 77.777/4](#) werd gegeven op 18 juni 2025.

V. Poursuite de la discussion générale (réunion du 20 avril 2026)

M. Pascal Smet rappelle rapidement le processus parcouru. Datant de décembre 2024, différentes étapes ont été franchies pour ce texte. Des auditions accompagnées de débats ont eu lieu au cours desquels des amendements et sous-amendements ont été proposés. Le dossier a été soumis au Conseil d'État, qui a formulé un certain nombre de remarques. Sur la base de celles-ci, les initiateurs, travaillant ensemble et adoptant des approches différentes, ont pris plusieurs décisions. De nouveaux amendements (n^{os} 11 à 17) sont ainsi proposés. Ils sont expliqués ci-dessous. L'objectif est d'aboutir à un consensus aussi large que possible.

Un travail important a été consacré à la notion d'«*agent of change*». Cette notion occupe une place significative dans la législation relative aux droits de l'habitation.

En conclusion, il rappelle que le débat sur le fond a eu lieu. Certains amendements modifient des décisions antérieures — par exemple, un seuil passant de 50 mètres à 20 mètres — tout en laissant ouverte la possibilité d'y revenir ultérieurement. Il note divers autres changements avant de céder la parole à sa collègue, Mme Anne-Charlotte d'Ursel, co-auteurice de la proposition d'ordonnance.

Mme Anne-Charlotte d'Ursel rappelle que les discussions ont désormais eu lieu il y a plus d'un an et se dit très heureuse que le texte qu'elle porte avec Pascal Smet ait pu faire l'objet d'un compromis soutenu par une majorité de groupes politiques, qui le co-signent avec eux.

Elle souhaite revenir sur les événements ayant conduit à la rédaction de ce texte. En janvier 2023, la fermeture du Fuse avait été annoncée à la suite d'une plainte d'un voisin ayant acquis une maison adjacente quelques années auparavant. Cette annonce avait suscité une vive émotion parmi les amateurs de clubbing, mais aussi bien au-delà. Une pétition initiée par la Brussels By Night Federation pour sauver le Fuse avait ainsi recueilli quelque 68.000 signatures en quelques jours. Le Fuse, en tant que club techno de renommée internationale, constitue en effet l'un des pôles culturels et festifs les plus dynamiques de la Région depuis le milieu des années 1990.

Si une solution temporaire avait permis la réouverture du club, sa situation — comme celle d'autres établissements bruxellois — demeurerait fragile ainsi que celle d'autres clubs tel le Mirano. Mme d'Ursel souligne que la philosophie du principe «*agent of change*», promue par cette proposition d'ordonnance, repose sur l'idée que vivre en ville implique

V. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van maandag 20 april 2026)

De heer Pascal Smet overloopt nog even kort het tot dusver afgelegde traject. De tekst werd ingediend in december 2024. Sindsdien zijn al verschillende fases doorlopen. Er hebben hoorzittingen plaatsgevonden, tijdens dewelke het voorstel werd besproken en amendementen en subamendementen werden ingediend. De tekst is inmiddels ook voorgelegd aan de Raad van State, die bepaalde opmerkingen heeft geformuleerd. Op basis daarvan hebben de indieners van de tekst samen en via verschillende werkwijzen enkele zaken beslist. Zo zullen zij een aantal nieuwe amendementen (nrs. 11 tot 17) voorleggen. Die worden later toegelicht. Het doel is om een zo breed mogelijke consensus te bereiken.

Er is heel wat werk verricht rond het agent of change-principe. Dat begrip neemt een belangrijke plaats in binnen de huisvestingswetgeving.

Afrondend stelt hij dat het inhoudelijke debat reeds is gevoerd. Sommige amendementen wijzigen eerdere beslissingen. Zo werd bijvoorbeeld de perimeter van 50 meter verlaagd naar 20 meter. Daar kan later nog op worden ingegaan. Hij overloopt nog enkele andere wijzigingen en geeft vervolgens het woord aan collega mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie.

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel herinnert eraan dat de besprekingen inmiddels meer dan een jaar geleden hebben plaatsgevonden. Het verheugt haar dat over de tekst die zij samen met Pascal Smet heeft ingediend, een compromis is bereikt met een meerderheid van de fracties, die de tekst mee hebben ondertekend.

Zij wil graag een overzicht geven van de gebeurtenissen die tot deze tekst hebben geleid. In januari 2023 werd de sluiting van de Fuse aangekondigd na een klacht van een buurman die enkele jaren eerder een huis vlak naast de zaak had gekocht. Dat nieuws veroorzaakte destijds heel wat ophef bij de liefhebbers van de clubcultuur, maar ook bij vele anderen. De Brussels By Night Federation startte een petitie om de Fuse van de ondergang te redden en verzamelde in een mum van tijd ongeveer 68.000 handtekeningen. De Fuse is een internationaal gerenommeerde technoclub en is sinds het midden van de jaren negentig een van de meest bruisende trekpleisters van het gewest waar mensen cultuur kunnen beleven en feest kunnen vieren.

De club vond een tijdelijke oplossing en kon opnieuw de deuren openen, maar haar situatie bleef onzeker, net zoals die van andere clubs zoals de Mirano. Mevrouw d'Ursel benadrukt dat het agent of change-principe, dat in dit voorstel van ordonnantie wordt verdedigd, betekent dat wie in de stad woont, er de drukke stedelijke bedrijvigheid moet bijnemen. De overheid moest daarom op zoek gaan naar een

de composer avec l'intensité des activités urbaines. Il appartenait dès lors aux autorités publiques de trouver un équilibre entre la qualité de vie des riverains et les difficultés croissantes rencontrées par le secteur de la vie nocturne, qui menacent sa viabilité à Bruxelles.

Elle estime qu'il était souhaitable de créer un cadre permettant un développement harmonieux de ce secteur en milieu urbain, en limitant les conflits liés aux nuisances sonores, de plus en plus fréquents, et pouvant entraîner la fermeture de certains établissements, y compris ceux repris dans l'inventaire du patrimoine culturel immatériel à l'été 2023.

Mme d'Ursel explique que le principe de réciprocité constitue le fil conducteur du texte: il repose sur un mécanisme à double sens selon lequel il appartient au dernier arrivant de réaliser les travaux nécessaires pour limiter les nuisances sonores. Ce principe s'inspire notamment de celui appliqué à Londres, où le concept «*agent of change*» est inscrit dans le National Planning Policy Framework, un document de référence comparable au PRDD.

Le texte prévoit ainsi que, lorsqu'un nouveau projet résidentiel est construit ou fortement rénové à proximité d'un établissement existant, il revient au porteur de projet, lors de la demande de permis d'urbanisme, de mettre en place des mesures d'atténuation du bruit. À l'inverse, si un établissement générateur de bruit s'installe dans un quartier, c'est à lui de prendre les mesures nécessaires pour prévenir ou réduire les nuisances sonores.

Elle rappelle que, dans tous les cas, les discothèques doivent respecter deux arrêtés existants: celui du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et celui du 26 janvier 2007 relatif à la diffusion de son amplifié, qui fixe les valeurs limites en fonction de la catégorie d'établissement.

Mme d'Ursel indique que, dans la version initiale du texte déposée au parlement, le champ d'application était très large et concernait toute activité générant du bruit, qu'il s'agisse de bars, clubs, activités industrielles ou autres. Ainsi, la règle du «dernier arrivé» s'appliquait indépendamment de la nature de l'activité environnante. Par exemple, la rénovation d'un logement à proximité d'un atelier ou d'un garage impliquait pour le propriétaire de prendre en charge les travaux nécessaires pour respecter les normes sonores.

Elle précise que, pour le groupe MR, ce champ d'application était trop large au regard de l'objectif poursuivi, à savoir la protection de la vie nocturne bruxelloise. De nombreuses discussions ont donc eu lieu au sein de groupes de travail afin d'affiner le texte. Le groupe MR a notamment plaidé pour l'organisation d'auditions en commission, avec la participation du secteur immobilier représenté par l'UPSI, afin d'identifier des solutions et ajustements.

evenwicht tussen de leefkwaliteit voor de omwonenden en de toenemende problemen waarmee de uitgaanssector te kampen heeft en die het voortbestaan ervan in Brussel bedreigen.

Er is nood aan een regeling die ervoor kan zorgen dat deze sector zich op een harmonieuze manier kan ontwikkelen in de stad door het aantal conflicten als gevolg van geluidsoverlast te beperken. Die komen steeds vaker voor en kunnen leiden tot de sluiting van bepaalde zaken, waarvan sommige in de zomer van 2023 werden opgenomen op de lijst van immaterieel cultureel erfgoed.

Mevrouw d'Ursel legt uit dat het wederkerigheidsbeginsel de rode draad van de tekst vormt. Het systeem werkt in beide richtingen. Wie zich als laatste ergens vestigt, moet de nodige werken uitvoeren om de geluidshinder te beperken. Voor dat beginsel hebben de indieners van de tekst de mosterd gehaald in Londen. Het begrip “agent of change” is er vastgelegd in het National Planning Policy Framework, een referentiedocument dat vergelijkbaar is met het GPDO.

In de tekst is dus bepaald dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouwproject of groot renovatieproject in de buurt van een bestaande zaak maatregelen moet nemen om de geluidsoverlast te beperken. Omgekeerd moet een geluidsproducerende inrichting die zich in een wijk komt vestigen, de nodige maatregelen nemen om geluidsoverlast te voorkomen of te verminderen.

Zij benadrukt dat discotheken zich in elk geval moeten houden aan de twee bestaande regeringsbesluiten, meer bepaald dat van 21 november 2002 over buurtlawaai en dat van 26 januari 2017 over de verspreiding van versterkt geluid, waarin maximale geluidsniveaus voor elke soort inrichting zijn bepaald.

Mevrouw d'Ursel geeft aan dat het toepassingsgebied van de oorspronkelijke versie van de tekst die bij het parlement was ingediend, heel ruim was. Alle geluidsproducerende activiteiten vielen eronder, gaande van bars en clubs tot industriële en andere activiteiten. Zo gold de regel van “wie er het laatst bijgekomen is” voor om het even welke naburige activiteit. Daardoor zou een eigenaar die zijn woning in de buurt van een werkplaats of garage wil renoveren, de nodige geluidswerende werken moeten uitvoeren.

De MR-fractie vond dat toepassingsgebied te ruim in verhouding tot het nagestreefde doel, namelijk de bescherming van het Brusselse nachtleven. Er hebben tal van besprekingen plaatsgevonden in werkgroepen om de tekst bij te sturen. De MR-fractie drong erop aan in de commissie hoorzittingen te organiseren met de vastgoedsector, vertegenwoordigd door de BVS, om te zoeken naar oplossingen en aanpassingen voor te stellen.

À la suite de ces auditions et des échanges entre groupes politiques, que Mme d’Ursel remercie, le texte a fortement évolué à travers divers amendements et sous-amendements. Une nouvelle version a ainsi proposé de restreindre le champ d’application aux établissements liés à la vie nocturne reconnus dans l’inventaire du patrimoine culturel immatériel, le clubbing ayant été reconnu comme tel.

Certains amendements ont été soumis à l’avis du Conseil d’État le 18 juin 2025. Par la suite, de nouvelles modifications ont été apportées pour répondre à ses remarques. Le champ d’application vise désormais les établissements générateurs de bruit tels que les discothèques, music-halls, salles de fête et salles de concert, uniquement lorsqu’ils accueillent des activités de clubbing.

Mme d’Ursel précise que la notion de clubbing est désormais définie comme une pratique nocturne, généralement entre 22 h et 8 h, consistant à se rendre dans un établissement ouvert au public pour écouter de la musique amplifiée, danser et interagir. La présence d’une piste de danse et d’une programmation musicale amplifiée est indispensable. Cette définition permet de circonscrire clairement le champ d’application de l’ordonnance.

Elle souligne également que la distance imposant la prise de mesures pour limiter les nuisances sonores a été réduite de 50 à 20 mètres. Globalement, le texte a été progressivement restreint, avec des concepts mieux définis et un champ d’application plus restreint. L’avis du Conseil d’État a été suivi autant que possible.

Mme d’Ursel considère que cette proposition d’ordonnance constitue désormais un compromis équilibré, plus opérationnel et conforme à l’objectif de protection du clubbing, tout en limitant les contraintes pour le secteur immobilier et les investisseurs souhaitant rénover des immeubles. Elle se félicite de ce résultat, qui répond à l’objectif du groupe MR: protéger la vie nocturne bruxelloise tout en encadrant les obligations des riverains.

Elle précise que toute demande de permis d’urbanisme devra démontrer, par des mesures concrètes, le respect des normes de bruit, notamment via une isolation phonique adéquate (les matériaux de la façade, du plancher, de la toiture, etc.).

Enfin, elle conclut en reprenant l’idée défendue par la Brussels by Night Federation: les établissements de clubbing contribuent depuis des décennies au rayonnement de Bruxelles. Leur disparition constituerait une perte majeure pour les amateurs de musique et pour la culture au sens large. Mme d’Ursel exprime donc l’espoir que ce nouveau

Na die hoorzittingen en gedachtewisselingen tussen de fracties, die mevrouw d’Ursel graag wil bedanken, werd de tekst grondig gewijzigd op basis van allerlei amendementen en subamendementen. In de nieuwe versie van de tekst werd het toepassingsgebied beperkt tot de uitgaansgelegenheden die opgenomen zijn op de lijst van het immaterieel cultureel erfgoed. De clubcultuur is immers als zodanig erkend.

Sommige amendementen werden op 18 juni 2025 ter advies voorgelegd aan de Raad van State. Vervolgens werden nieuwe wijzigingen aangebracht om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad. Het toepassingsgebied omvat nu geluidsproducerende inrichtingen zoals discotheken, musichalls, feestzalen en concertzalen, maar dan wel uitsluitend wanneer daar clubbingactiviteiten plaatsvinden.

Mevrouw d’Ursel verduidelijkt dat het begrip clubbing voortaan wordt gedefinieerd als een nachtelijke activiteit, doorgaans tussen 22.00 en 8.00 uur, in een voor het publiek toegankelijke inrichting waar naar versterkte muziek geluisterd wordt, gedanst wordt en mensen elkaar ontmoeten. De aanwezigheid van een dansvloer en het draaien van versterkte muziek zijn noodzakelijke voorwaarden. Die definitie bakent het toepassingsgebied van de ordonnantie duidelijk af.

Voorts benadrukt zij dat de afstand vanaf dewelke maatregelen moeten worden genomen om de geluidsoverlast te beperken, werd verlaagd van 50 naar 20 meter. Over het geheel genomen werd de tekst geleidelijk aan ingeperkt, met beter gedefinieerde begrippen en een kleiner toepassingsgebied. Het advies van de Raad van State werd zoveel mogelijk gevolgd.

Mevrouw d’Ursel beschouwt het voorstel van ordonnantie in zijn huidige vorm als een evenwichtig compromis, dat beter uitvoerbaar is en beter aansluit bij de doelstelling om de clubcultuur te beschermen, waarbij de verplichtingen voor de vastgoedsector en investeerders die een gebouw willen renoveren, werden teruggeschoefd. Zij is zeer tevreden met dit resultaat, dat beantwoordt aan de doelstelling van de MR-fractie om het Brusselse nachtleven te beschermen en de verplichtingen voor de omwonenden te reguleren.

Zij verduidelijkt dat elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een overzicht moet bevatten van de concrete maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de geluidsnormen worden gehaald. Die omvatten onder meer een passende geluidsisolatie (materialen van de gevel, de vloer, het dak, ...).

Ten slotte herinnert zij aan het argument van de Brussels by Night Federation dat uitgaansgelegenheden al decennialang bijdragen aan de uitstraling van Brussel. Als die verdwijnen, zou dat een enorme aderlating zijn voor de muzikliefhebbers en voor het culturele leven in de ruime betekenis van het woord. Mevrouw d’Ursel hoopt dan ook dat

dispositif permettra de préserver et renforcer la vitalité de la vie nocturne bruxelloise.

M. Pascal Smet expose les amendements n^{os} 11 à 17.

Les amendements n° 1 à 7 sont retirés, ce qui entraîne également la caducité des sous-amendements n° 8 à 10.

M. Smet explique que l'amendement n°11 constitue une correction technique visant à harmoniser les références au Code bruxellois du Logement.

Il précise que l'amendement n°12 introduit un nouvel article 190/1, qui contient notamment les définitions des activités visées et des établissements concernés. Comme cela a déjà été indiqué précédemment, il s'agit clairement d'activités de clubbing, définies en concertation avec le secteur de la nuit.

Il précise que le rayon de 20 mètres est également défini juridiquement. Il indique à cet égard que le rayon de 20 mètres constitue la règle générale, mais que le gouvernement est habilité, dans des cas particuliers et de manière motivée, à y déroger et à accroître ce périmètre, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'emplacement d'un bâtiment. Selon lui, cela explique pourquoi on délaisse l'ancien rayon de 50 mètres au profit de celui de 20 mètres, avec une dérogation possible lorsque cela s'avère nécessaire sur le plan juridique et factuel. Une telle dérogation doit toujours être établie par une décision du gouvernement.

Le même article stipule également que toute demande de permis d'urbanisme, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations en profondeur, doit mentionner clairement les mesures prises pour prévenir les nuisances sonores. M. Smet affirme que cette disposition a été ajoutée à la demande explicite de Bruxelles Environnement et que les normes de bruit applicables ont également été intégrées dans le texte. En outre, une définition de la «rénovation en profondeur» est fournie.

Il souligne ensuite un principe important concernant les salles multifonctionnelles, les salles communautaires, les maisons de quartier et les installations similaires gérées par des ASBL. Elles ne sont pas considérées comme des établissements générateurs de bruit au sens de l'article, à condition que des activités festives ou similaires y soient occasionnelles, sans constituer l'activité principale du lieu. Selon lui, ce point était notamment important pour le groupe PS et fera probablement encore l'objet de discussion en commission.

Selon M. Smet, l'amendement n° 13 ne fait que reprendre le principe des 20 mètres.

L'amendement n° 14 doit être repris, car il concerne le Code bruxellois du Logement. Il ne s'agit pas d'une double

deze nieuwe regeling het bruisende Brusselse nachtleven zal beschermen en versterken.

De heer Pascal Smet licht de amendementen nrs. 11 tot 17 toe.

De amendementen nrs. 1 tot 7 worden ingetrokken, waardoor ook de subamendementen nrs. 8 tot 10 vervallen.

De heer Smet legt uit dat amendement nr. 11 een technische correctie aanbrengt om de verwijzingen naar de Brusselse Huisvestingscode te harmoniseren.

Hij verduidelijkt dat amendement nr. 12 een nieuw artikel 190 invoert met de definities van de bedoelde activiteiten en inrichtingen. Zoals reeds eerder aangegeven, gaat het duidelijk om clubbingactiviteiten, die in overleg met de nachtsector werden gedefinieerd.

Hij verduidelijkt dat ook de straal van 20 meter juridisch wordt omschreven. Daarbij geeft hij aan dat 20 meter de algemene regel vormt, maar dat de regering wordt gemachtigd om in individuele gevallen en op met redenen omklede wijze daarvan af te wijken en de afstand uit te breiden, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de ligging van een gebouw. Dat verklaart volgens hem waarom men afstapt van de vroegere 50 meter en kiest voor 20 meter, met een mogelijke afwijking wanneer dat juridisch en feitelijk noodzakelijk is. Een dergelijke afwijking moet steeds worden vastgesteld bij regeringsbesluit.

In hetzelfde artikel wordt ook bepaald dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, zowel voor nieuwbouw als voor grondige renovaties, duidelijk moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om geluidshinder te voorkomen. De heer Smet stelt dat dat expliciet op vraag van Leefmilieu Brussel werd toegevoegd en dat daarbij ook de toepasselijke geluidsnormen in de tekst werden opgenomen. Daarnaast wordt ook in een definitie van "grondige renovatie" voorzien.

Voorts benadrukt hij een belangrijk principe met betrekking tot multifunctionele zalen, gemeenschapszalen, buurthuizen en gelijkaardige voorzieningen die door vzw's worden beheerd. Die worden niet beschouwd als inrichtingen die geluidsoverlast veroorzaken in de zin van het artikel, op voorwaarde dat er slechts occasioneel feestelijke of vergelijkbare activiteiten plaatsvinden en die niet de hoofdactiviteit van de locatie uitmaken. Dat punt was volgens hem onder meer van belang voor de PS-fractie en zal waarschijnlijk nog verder worden besproken in de commissie.

Amendement nr. 13 herneemt volgens de heer Smet louter het principe van de 20 meter.

Amendement nr. 14 moet worden overgenomen, omdat het betrekking heeft op de Brussels Huisvestingscode. Het

réglementation, mais d'une disposition inscrite dans une autre législation, qui doit donc être insérée dans un article distinct.

L'article 6 contient à nouveau une définition, avec les mêmes remarques que précédemment.

L'amendement n° 16 prévoit l'extension de la base de données BruGIS, qui existe déjà. Cette base de données doit être complétée afin de permettre aux citoyens d'identifier les lieux dits de «clubbing». M. Smet explique que cela est également pertinent pour l'entrée en vigueur, notamment pour les renseignements urbanistiques.

Il rappelle qu'il existe deux principes fondamentaux: d'une part, l'obligation de prendre des mesures contre les nuisances sonores, et d'autre part, l'obligation de fournir, dans le cadre d'une vente ou d'une location de longue durée, des renseignements urbanistiques sur la proximité d'un lieu de sortie ou de clubbing. Afin d'étayer cela de manière objective, une base de données actualisée telle que BruGIS est nécessaire.

Enfin, il aborde l'amendement n° 17, qui régit l'entrée en vigueur. L'ordonnance s'appliquera aux demandes de permis introduites à partir du 1^{er} octobre 2026.

En ce qui concerne les articles 4 et 5, le texte prévoit que l'ordonnance entre en vigueur le dixième jour suivant la publication au Moniteur belge de l'arrêté du gouvernement constatant que la base de données BruGIS a été mise à jour. Cela implique que le Gouvernement bruxellois doit formellement constater l'actualisation de la base de données. Après la publication de cet acte de constatation au Moniteur belge, la réglementation entrera effectivement en vigueur dix jours plus tard.

M. Smet conclut ainsi son commentaire des amendements.

Mme Isabelle Emmery renvoie à la discussion générale et aux rappels faits par Mme d'Ursel.

Bruxelles, a longtemps été perçue comme une ville un peu endormie, un peu dortoir. Mais aujourd'hui, ce n'est vraiment plus le cas.

Elle s'est pleinement affirmée sur la carte européenne du divertissement au même type de grandes capitales comme Berlin. C'est vrai pour les arts plastiques et c'est vrai aussi pour la musique et en particulier pour le clubbing. Cette évolution est une richesse.

Elle témoigne du dynamisme culturel de notre ville, de sa capacité à attirer, à créer, à rassembler avec toutes les retombées sociales et économiques pour une ville région comme la nôtre. Comme le disait une urbaniste américaine

betreft geen dubbele regelgeving, maar een bepaling die in een andere wetgeving is opgenomen en daarom in een afzonderlijk artikel moet worden ingevoegd.

Artikel 6 bevat opnieuw een definitie, met dezelfde opmerkingen als eerder vermeld.

In amendement nr. 16 wordt voorzien in de uitbreiding van de gegevensbank Brugis, die reeds bestaat. Die databank moet worden aangevuld zodat burgers kunnen nagaan waar zich zogenaamde clubbinglocaties bevinden. De heer Smet legt uit dat dit ook relevant is voor de inwerkingtreding, met name voor de stedenbouwkundige inlichtingen.

Hij herinnert eraan dat er twee kernprincipes zijn: enerzijds de verplichting om maatregelen te nemen tegen geluidshinder, en anderzijds de verplichting om bij verkoop en langdurige verhuur stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de nabijheid van een uitgaans- of clubbinglocatie. Om dat objectief te kunnen ondersteunen, is een geactualiseerde databank zoals Brugis noodzakelijk.

Tot slot bespreekt hij amendement nr. 17, dat de inwerkingtreding regelt. De ordonnantie zal van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf 1 oktober 2026.

Wat de artikelen 4 en 5 betreft, bepaalt de tekst dat de ordonnantie in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de regering waarin wordt vastgesteld dat de gegevensbank Brugis werd bijgewerkt. Dat impliceert dat de Brusselse regering formeel moet vaststellen dat de databank geactualiseerd is. Na bekendmaking van die vaststellingsakte in het Staatsblad treedt de regelgeving tien dagen later effectief in werking.

De heer Smet besluit hiermee zijn toelichting van de amendementen.

Mevrouw Isabelle Emmery verwijst naar de algemene bespreking en naar de voorgeschiedenis die mevrouw d'Ursel heeft geschetst.

Brussel werd gedurende lange tijd beschouwd als een stad die wat was ingedommeld, een slaapstad. Vandaag is dat niet meer het geval.

Brussel heeft zichzelf naast grote hoofdsteden als Berlijn op de kaart gezet als Europese hotspot voor ontspanning. Het zet de toon op het vlak van beeldende kunsten, maar ook op het gebied van muziek en al zeker de clubcultuur. Dat is een verrijkende evolutie.

Die evolutie toont aan hoe bruisend het culturele leven in onze stad is, hoe zij erin slaagt mensen aan te trekken en samen te brengen en blijkt weet te geven van creativiteit.

des années 60 qui avait décidé de lutter contre le futur urbanisme de New York: «Les villes ont la capacité de fournir quelque chose à tout le monde seulement parce que et seulement quand elles sont créées par tout le monde.»

C'est une parole appropriée dans le débat qui nous concerne cet après-midi. La vitalité d'une ville implique aussi une responsabilité. Les lieux de divertissement doivent bénéficier d'une attention bienveillante car ils participent pleinement à ces dynamiques mais dans le même temps il faut garantir le droit fondamental au repos des habitants, des familles et préserver leur qualité de vie.

C'est donc bien un point d'équilibre qu'il faut trouver et à cet égard le texte proposé va dans le bon sens. L'oratrice remercie ses deux collègues pour avoir initié cette réflexion, qui devra sans doute mener à l'adoption du texte.

Une des préoccupations de son groupe est de voir figurer au rapport la définition des activités du clubbing. S'il apparaît nécessaire de le faire dans le cadre de la présente proposition, cette définition ne peut en aucun cas fragiliser ou pénaliser la vie associative de proximité. Comme le précise bien l'amendement n° 12, ne doivent pas être considérés comme des établissements générateurs de bruit au sens de la présente ordonnance: les salles polyvalentes, les salles communales, les maisons de quartier, ainsi que les infrastructures gérées par des associations sans but lucratif dès lors que les activités festives ou dansantes y sont organisées à titre occasionnel et ne constituent pas l'activité principale du lieu. C'est bien le caractère occasionnel et non principal de ces activités qui fonde cette distinction. Il ne s'agit pas d'ouvrir une brèche réglementaire mais bien de préserver un tissu associatif local essentiel à la cohésion sociale, à l'animation des quartiers et à l'accès à la culture pour tous.

Cette précision répond à une préoccupation légitime: éviter d'englober des équipements de proximité dans le champ d'application du dispositif. Cependant cette exclusion ne figure pas dans le dispositif de l'article tel que proposé. Or, selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, seul le dispositif d'une norme possède une portée juridique contraignante.

Le justificatif peut éclairer l'intention du législateur mais ne peut ni restreindre ni modifier la portée normative du texte. En l'état, il existe donc un décalage entre l'intention exprimée et la norme adoptée, ce qui crée une insécurité juridique. Rien ne garantit que dans l'interprétation administrative ou contentieuse, ces salles seront effectivement exclues du champ d'application.

Dat brengt heel wat gunstige sociale en economische voordelen mee voor een stadsgewest als het onze. Een Amerikaanse stedenbouwkundige uit de jaren zestig, die van leer trok tegen de toekomstige stedenbouw van New York, deed ooit de volgende uitspraak: "Steden kunnen voor iedereen iets te bieden hebben, maar alleen omdat en alleen wanneer ze door iedereen worden gemaakt."

Die uitspraak is volgens haar bijzonder toepasselijk op het debat dat vandaag in de commissie wordt gevoerd, omdat de levendigheid van een stad ook een zekere verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Uitgaansgelegenheden verdienen begrip, omdat ze volop bijdragen aan die dynamiek. Tegelijkertijd moeten we echter het basisrecht van alle inwoners en gezinnen op rust waarborgen en hun leefkwaliteit beschermen.

Het komt er dus op aan een evenwicht te vinden en in dat opzicht vormt de voorgestelde tekst een stap in de goede richting. De spreker bedankt haar twee collega's voor hun initiatief om hierover een debat op gang te brengen, dat allicht zal uitdraaien op de goedkeuring van de tekst.

Een specifieke bekommernis van haar fractie betreft een duidelijke definitie van wat we moeten verstaan onder clubbingactiviteiten. Die definitie mag in geen geval het buurtverenigingsleven schaden of benadelen. Zoals in amendement nr. 12 duidelijk is bepaald, mogen de volgende locaties niet worden beschouwd als inrichtingen die geluidsoverlast veroorzaken in de zin van deze ordonnantie: polyvalente zalen, gemeentelijke zalen, buurthuizen en infrastructuur die wordt beheerd door verenigingen zonder winstoogmerk, in zoverre er slechts occasioneel feest- of dansactiviteiten plaatsvinden en die niet de hoofdactiviteit van de locatie vormen. Die activiteiten onderscheiden zich dus door het feit dat zij slechts af en toe en niet als voornaamste activiteit worden georganiseerd. Het is niet de bedoeling om een achterpoortje in de regelgeving te creëren, maar wel om het lokale verenigingsleven te beschermen, aangezien dat van essentieel belang is om mensen met elkaar te verbinden, wijken tot leven te brengen en iedereen toegang te laten hebben tot cultuur.

Met die verduidelijking wordt tegemoetgekomen aan de terechte bezorgdheid dat we moeten vermijden dat buurtvoorzieningen onder het toepassingsgebied van de maatregel zouden vallen. Die uitsluiting is echter niet opgenomen in het beschikkend gedeelte van het voorgestelde artikel. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State heeft evenwel alleen het beschikkend gedeelte van een norm bindende juridische kracht.

De verantwoording kan de intentie van de wetgever verduidelijken, maar kan de normatieve strekking van de tekst niet beperken of wijzigen. In dit geval is er dus een verschil tussen de uitgedrukte intentie en de vastgelegde norm, waardoor rechtsonzekerheid ontstaat. Niets garandeert dat in bestuurlijke aangelegenheden of geschillen derge-

Au contraire, la définition retenue pourrait englober certaines de ces infrastructures en fonction de leur usage. Dans ce contexte, la dispense évoquée dans le justificatif apparaît juridiquement fragile et donc la question de Mme Emmery aux auteurs est de savoir s'il ne conviendrait quand même pas d'inscrire explicitement cette exclusion dans le dispositif lui-même afin de sécuriser pleinement l'intention du législateur et d'éviter toute ambiguïté. Elle écouterait la réponse des auteurs et espère qu'ils arriveront à la convaincre.

A défaut, un risque réel de contentieux et d'interprétations divergentes pourrait subsister, ce qui est problématique pour le groupe PS, au regard du principe de sécurité juridique et risquerait de mettre à mal ces salles dans nos quartiers qui sont vraiment très importantes pour le vivre ensemble.

M. Alain Deneef indique que la proposition d'ordonnance examinée vise à introduire en droit bruxellois un principe simple mais dont l'absence a un coût important pour la région: celui de l'«*agent of change*». Ce principe prévoit que la charge des mesures d'adaptation acoustique incombe à celui qui modifie la situation existante — le promoteur ou le nouvel arrivant — et non à l'établissement préexistant exerçant une activité licite.

Sur le fond, M. Deneef insiste sur un point essentiel: il s'agit, selon lui, d'une question de patrimoine. Bruxelles a perdu ces dernières années plusieurs lieux emblématiques de sa vie nocturne. Il rappelle que le Fuse a dû interrompre ses activités pendant de longs mois, après 30 ans d'existence, à la suite de plaintes de riverains installés postérieurement à l'ouverture de la discothèque.

Il souligne que d'autres salles de concert ont été contraintes de réduire leurs horaires, d'engager des travaux d'insonorisation coûteux, voire de fermer définitivement. Selon lui, le même scénario se répète: un établissement historique implanté de longue date voit s'installer à proximité un projet immobilier — souvent du logement ou de l'hôtellerie — dont les occupants se plaignent ensuite légitimement du bruit préexistant. Et, dans ces situations, c'est l'établissement antérieur qui supporte les conséquences.

M. Deneef considère que ce déséquilibre n'est pas une fatalité. Il rappelle que des villes comme Londres, Berlin, Amsterdam, Sydney, Melbourne ou San Francisco ont adopté ce principe et en ont constaté les effets positifs sur la préservation de leur vie culturelle nocturne.

liques zalen daadwerkelijk als uitgesloten van het toepassingsgebied zullen worden beschouwd.

Integendeel, sommige van die voorzieningen zouden door het gebruik dat ervan wordt gemaakt, onder de gehanteerde definitie kunnen vallen. In dat verband lijkt de vrijstelling waarnaar in de verantwoording wordt verwezen, juridisch nogal wankel. Daarom vraagt mevrouw Emmery de indieners of het niet aangewezen zou zijn om de uitsluiting van die locaties uitdrukkelijk op te nemen in het beschikkend gedeelte, zodat de intentie van de wetgever volledig gewaarborgd is en elke vorm van dubbelzinnigheid kan worden vermeden. Zij zal luisteren naar wat de indieners daarover te zeggen hebben en hoopt dat ze haar zullen kunnen overtuigen.

Zo niet blijft er een reëel risico bestaan op geschillen en uiteenlopende interpretaties, wat voor de PS-fractie problematisch is in het licht van het beginsel van rechtszekerheid. Bovendien zou dat schade kunnen berokkenen aan de zalen in onze wijken, die van groot belang zijn voor het samen leven.

De heer Alain Deneef wijst erop dat het besproken voorstel van ordonnantie ertoe strekt het agent of change-principe in te voeren in de Brusselse wetgeving. Het beginsel zit heel eenvoudig in elkaar, maar het is nog niet van toepassing en daar betaalt het gewest een hoge prijs voor. Het houdt in dat wie de bestaande situatie wijzigt (een projectontwikkelaar of nieuwkomer), en dus niet de reeds gevestigde zaak die een wettige activiteit uitoefent, moet zorgen voor geluidswerende aanpassingen.

De heer Deneef benadrukt dat hier in wezen een stuk van ons erfgoed op het spel staat. Brussel heeft de voorbije jaren verschillende iconische trekpleisters van zijn nachtleven verloren. Zo heeft de Fuse na dertig jaar bestaan zijn activiteiten gedurende meerdere maanden moeten onderbreken, doordat er klachten waren gekomen van mensen die pas na de opening van de discotheek in de buurt zijn komen wonen.

Daarnaast zijn er concertzalen die noodgedwongen hun openingstijden moesten beperken, dure geluidsisolatiwerken moesten uitvoeren of zelfs definitief de deuren moesten sluiten. Volgens hem herhaalt zich telkens weer hetzelfde scenario: er wordt een vastgoedproject (vaak een woongebouw of hotel) ontwikkeld in de buurt van een zaak die daar reeds lang gevestigd is, waarna de nieuwkomers met reden klagen over de geluidsoverlast die er al van tevoren bestond. De uitgaansgelegenheid die er eerder was dan de nieuwkomers, draagt daar dan de gevolgen van.

Volgens de heer Deneef moeten we ons niet zomaar neerleggen bij dat onevenwicht. Hij wijst erop dat steden als Londen, Berlijn, Amsterdam, Sydney, Melbourne en San Francisco dit principe hebben ingevoerd en hebben vastgesteld dat het een positieve impact had op de vrijwaring van hun nachtelijke culturele leven.

Il affirme que les clubs, salles de concert et discothèques ne doivent pas être considérés comme de simples nuisances tolérées, mais comme de véritables institutions culturelles, au même titre que les musées ou les théâtres. Ils contribuent à l'attractivité de Bruxelles, à son rayonnement international et à sa capacité à attirer des publics jeunes, créatifs et talentueux.

M. Deneef précise que le texte ne crée aucune exception aux normes de bruit en vigueur: les arrêtés de 2002 relatifs au bruit de voisinage et de 2017 concernant le son amplifié continuent de s'appliquer pleinement. La protection envisagée ne concerne que les activités licites, conformes à leur destination urbanistique, et vise uniquement les projets de construction, de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde.

Il ajoute que les amendements soumis traduisent les observations formulées par le Conseil d'État. Les définitions ont été clarifiées, le champ d'application précisé — notamment par référence aux rubriques 135 A, B et C des installations classées — et la notion de clubbing intégrée dans le texte. Le mode de calcul du rayon de 20 mètres a été objectivé par référence aux parcelles cadastrales, et l'entrée en vigueur a été articulée avec la mise à jour de la base de données régionale BruGIS.

Il conclut en estimant que le dispositif proposé est juridiquement solide et immédiatement opérationnel. Pour ces raisons, M. Deneef invite ses collègues à adopter les amendements et à soutenir la proposition d'ordonnance.

Mme Imane Belguenani remercie le président et elle tient à remercier son collègue, M. Pascal Smet, d'avoir pris cette initiative, qu'elle considère comme particulièrement importante pour Bruxelles. Elle souligne que Bruxelles, en tant que capitale et grande ville, remplit différentes fonctions: c'est une ville du vivre-ensemble, avec une vie nocturne dynamique, mais également une ville de migration et une «ville d'arrivée».

Selon elle, tous ces éléments doivent pouvoir coexister. Le tissu social et culturel est essentiel à cet égard, mais il faut également continuer à prêter attention à la qualité de vie et aux conditions de vie des Bruxellois.

Selon Mme Belguenani, la proposition, initiée par M. Pascal Smet, constitue un pas dans la bonne direction. Elle cite des exemples d'autres villes, comme à Londres et en Australie, où ce principe est déjà appliqué. Pour son groupe, il est donc logique de l'introduire désormais à Bruxelles également.

Elle se dit satisfaite qu'il soit enfin l'heure du vote, étant donné que la première discussion a eu lieu il y a déjà plus d'un an en commission. Selon elle, le signal qu'un tel retard envoie aux citoyens et au secteur n'est pas positif, même si elle reconnaît que le contexte politique a entravé la

We mogen clubs, concertzalen en discotheken niet beschouwen als getolereerde vormen van overlast, maar wel als volwaardige culturele instellingen, net als musea en theaterzalen. Zij versterken de aantrekkingskracht en de internationale uitstraling van Brussel en zorgen ervoor dat het jonge, creatieve en talentvolle mensen kan aantrekken.

De heer Deneef verduidelijkt dat de tekst geen enkele uitzondering invoert op de geldende geluidsnormen: het besluit van 2002 over buurlawaai en dat van 2017 over versterkt geluid blijven volledig van toepassing. De beoogde bescherming heeft uitsluitend betrekking op wettige activiteiten die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige bestemming, en is enkel van toepassing op bouw-, sloop- en heropbouw- en ingrijpende renovatieprojecten.

Hij voegt eraan toe dat de ingediende amendementen tegemoetkomen aan de opmerkingen van de Raad van State. De definitie en het toepassingsgebied werden verduidelijkt door te verwijzen naar de rubrieken 135 A, B en C van de ingedeelde inrichtingen en het begrip 'clubbing' op te nemen in de tekst. De berekeningswijze van de straal van 20 meter werd nauwkeuriger bepaald op basis van de kadastrale percelen en de inwerkingtreding werd afgestemd op de bijwerking van de gewestelijke databank Brugis.

Hij besluit dat de voorgestelde regeling juridisch goed onderbouwd en onmiddellijk uitvoerbaar is. Om die redenen roept de heer Deneef zijn collega's op de amendementen goed te keuren en het voorstel van ordonnantie te steunen.

Mevrouw Imane Belguenani dankt de voorzitter en geeft aan dat zij haar collega de heer Pascal Smet wil bedanken voor het nemen van dit initiatief, dat zij als bijzonder belangrijk beschouwt voor Brussel. Zij benadrukt dat Brussel als hoofdstad en grootstad verschillende functies vervult: het is een stad van samenleven, met een rijk nachtleven, maar ook een migratiestad en een zogeheten "arrival city".

Volgens haar moeten al die elementen naast elkaar kunnen bestaan. Het sociale en culturele weefsel is daarbij essentieel, maar er moet ook aandacht blijven voor de leefkwaliteit en de leefomstandigheden van de Brusselaars.

Volgens mevrouw Belguenani vormt het voorstel, dat op initiatief van de heer Pascal Smet werd genomen, een stap in de goede richting. Zij verwijst naar voorbeelden uit andere steden, zoals Londen en steden in Australië, waar dit principe reeds wordt toegepast. Voor haar fractie is het dan ook logisch om dit nu ook in Brussel in te voeren.

Zij geeft aan tevreden te zijn dat er eindelijk tot een stemming wordt overgegaan, aangezien de eerste bespreking reeds meer dan een jaar geleden plaatsvond in de commissie. Volgens haar is het signaal dat een dergelijke vertraging geeft aan burgers en de sector niet positief, al erkent zij dat

progression du dossier. Son groupe aurait préféré que le texte soit définitivement adopté en séance plénière ce vendredi, afin d'envoyer un signal clair et fort indiquant que des règles précises s'appliquent à tous.

Mme Belguenani aborde ensuite quelques modifications importantes. Elle estime que la proposition est équilibrée, transparente et claire. Selon elle, les amendements définissent de manière précise ce qu'il faut entendre par «clubbing». Elle souligne qu'il est positif que les salles multifonctionnelles et les maisons de quartier gérées par des associations (ASBL), qui n'organisent des événements dansants qu'occasionnellement, soient explicitement exclues du champ d'application.

Elle souligne en outre le choix d'un rayon de 20 mètres au lieu de 50 mètres. Selon elle, le périmètre formé par un rayon de 50 mètres était trop étendu et aurait soumis trop de nouveaux projets de construction à la réglementation, ce qui en aurait rendu l'application inutilement complexe. Le choix d'un rayon de 20 mètres lui paraît équilibré: suffisamment proche de l'établissement pour rendre l'interaction acoustique réaliste, mais suffisamment limité pour que la réglementation reste opérationnelle.

Elle souligne également que ce principe fonctionne dans les deux sens. Lorsqu'un nouveau lieu de clubbing s'installe dans un quartier, il doit lui-même prendre les mesures nécessaires. À l'inverse, les nouveaux habitants qui s'installent à proximité, par exemple du Fuse, doivent également procéder aux adaptations nécessaires.

Ensuite, Mme Belguenani souligne que la proposition comporte également des dispositions relatives à l'information. Ainsi, les articles 4 et 5 ajoutent des obligations en matière de renseignements urbanistiques et d'informations précontractuelles pour les locataires et les acheteurs. Il convient de mentionner clairement lorsqu'un lieu dédié au clubbing se situe dans un rayon de 20 mètres. Ces informations sont accessibles via le système BruGIS, le système d'information géographique public de la Région. Cela permet aux futurs habitants d'être bien informés, et d'éviter les mauvaises surprises.

Elle évoque enfin une remarque du Conseil d'État. La question centrale était de savoir si les amendements devaient être considérés comme un plan ou un programme au sens d'une directive européenne, ce qui nécessiterait une évaluation des incidences sur l'environnement.

Selon Mme Belguenani, la réponse est claire: la plupart des amendements régissent uniquement l'échange d'informations et ne constituent pas des plans susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. L'élément central, à savoir l'obligation pour toute construction à proximité d'un club doit prendre des mesures, relève de la législation plutôt que d'un plan. L'oratrice renvoie à cet égard à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, qui a

de politique context de vooruitgang van het dossier heeft bemoeilijkt. Haar fractie had er de voorkeur aan gegeven dat de tekst nu vrijdag definitief werd goedgekeurd in de plenaire vergadering, om een duidelijk en krachtig signaal te geven dat er heldere regels gelden voor iedereen.

Mevrouw Belguenani gaat vervolgens in op enkele belangrijke wijzigingen. Zij stelt dat het voorstel evenwichtig, transparant en duidelijk is. De amendementen definiëren volgens haar helder wat onder “clubbing” moet worden verstaan. Zij benadrukt dat het positief is dat multifunctionele zalen en buurthuizen beheerd door verenigingen (vzw's), die slechts occasioneel dansactiviteiten organiseren, expliciet worden uitgesloten van het toepassingsgebied.

Daarnaast wijst zij op de keuze voor een straal van 20 meter in plaats van 50 meter. Volgens haar was 50 meter te ruim en zou dit te veel nieuwbouwprojecten onder de regeling hebben gebracht, wat de toepassing nodeloos complex zou maken. De keuze voor 20 meter acht zij evenwichtig: dicht genoeg bij de inrichting om akoestische interactie realistisch te maken, maar beperkt genoeg om de regeling werkbaar te houden.

Zij onderstreept ook dat het principe in twee richtingen werkt. Wanneer een nieuwe clublocatie zich in een buurt vestigt, moet die zelf de nodige maatregelen nemen. Omgekeerd geldt dat ook nieuwe bewoners die zich vestigen in de nabijheid van bijvoorbeeld de Fuse, de nodige aanpassingen moeten doen.

Voorts wijst mevrouw Belguenani erop dat het voorstel ook bepalingen bevat over informatieverstrekking. Zo voegen de artikelen 4 en 5 verplichtingen toe inzake stedenbouwkundige inlichtingen en precontractuele informatie voor huurders en kopers. Er moet duidelijk worden aangegeven wanneer zich binnen een straal van 20 meter een clublocatie bevindt. Deze informatie wordt ontsloten via het systeem Brugis, het publiek toegankelijke geografisch informatiesysteem van het gewest. Dat zorgt ervoor dat toekomstige bewoners goed geïnformeerd zijn en niet voor verrassingen komen te staan.

Tot slot gaat zij in op een opmerking van de Raad van State. De belangrijkste vraag was of de amendementen beschouwd moeten worden als een plan of programma in de zin van een Europese richtlijn, wat een milieueffectenbeoordeling zou vereisen.

Volgens mevrouw Belguenani is het antwoord duidelijk: de meeste amendementen regelen enkel de informatie-uitwisseling en vormen geen plannen met milieueffecten. Het centrale element, namelijk de regel dat wie bouwt in de nabijheid van een club maatregelen moet nemen, betreft wetgeving en geen plan. Zij verwijst daarbij naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, dat herhaaldelijk heeft

confirmé à plusieurs reprises que ce type de réglementation en matière d'aménagement du territoire ne relève pas de la directive européenne en question.

Mme Belguenani conclut qu'une ville dynamique a besoin de règles claires pour toutes les personnes qui y vivent et y sont actives. Selon elle, cette proposition répond précisément à cet objectif: elle protège la vie nocturne bruxelloise et offre une sécurité juridique aux promoteurs ainsi qu'aux acheteurs, tout en garantissant les droits des habitants.

Mme Françoise De Smedt rappelle les inquiétudes de son groupe. Elle précise d'emblée qu'elle soutient pleinement le maintien de la culture populaire bruxelloise à Bruxelles. Elle souligne que de nombreux jeunes et travailleurs fréquentent les lieux festifs et de clubbing, et qu'il est essentiel de préserver ces espaces afin que la vie nocturne puisse continuer à exister dans la ville.

Toutefois, Mme De Smedt exprime des réserves quant à la manière dont cette préservation est envisagée dans le cadre de l'ordonnance. Elle s'interroge notamment sur les moyens financiers nécessaires pour réaliser les travaux exigés lors des demandes de permis, y compris dans le cas de rénovations lourdes. Elle souligne que certains habitants déjà présents sur place ne disposent pas de la capacité financière pour entreprendre de tels travaux, ce qui pourrait les placer en difficulté. Selon elle, cette réalité n'est pas suffisamment prise en compte dans le texte.

Elle fait également part de ses préoccupations quant aux effets potentiels de ces mesures sur le marché immobilier et sur l'accessibilité du logement dans la Région.

En conclusion, Mme De Smedt indique que, malgré son soutien au principe de préservation de la vie nocturne, ces inquiétudes persistent. Pour cette raison, son groupe choisira de s'abstenir lors du vote sur le texte.

M. Alain Maron conteste d'emblée l'idée selon laquelle Bruxelles aurait été une ville «dortoir» par le passé. Selon lui, cela ne correspond pas à la réalité historique. Il rappelle que des lieux emblématiques comme le Mirano, ouvert dans les années 80, attiraient déjà des artistes internationaux tels que Prince ou Madonna. Si ces artistes venaient à Bruxelles, c'était précisément parce que la ville était à l'avant-garde, notamment grâce à ses clubs et à sa vie nocturne dynamique.

Il souligne qu'entre les années 1980 et 1990, de nombreux lieux, parfois laissés à l'abandon, ont été transformés en espaces festifs, qu'ils soient permanents ou temporaires. Il évoque également le Fuse, ouvert en 1994, qui s'est rapidement imposé comme un haut lieu de la techno en Europe. Selon lui, cette période correspond à un véritable âge d'or de la nuit bruxelloise. Il rejette donc l'idée selon laquelle Bruxelles ne se serait «réveillée» que récemment.

bevestigd dat dergelijke regelgeving over ruimtelijke ordening niet onder de betreffende Europese richtlijn valt.

Mevrouw Belguenani besluit dat een stad die leeft, duidelijke regels nodig heeft voor iedereen die er woont en actief is. Volgens haar bereikt dit voorstel precies dat: het beschermt het Brusselse nachtleven, biedt rechtszekerheid aan ontwikkelaars en kopers, en waarborgt tegelijk de rechten van de inwoners.

Mevrouw Françoise De Smedt herinnert aan de bezorgdheden van haar fractie. Zij maakt meteen duidelijk dat zij het behoud van de Brusselse volkscultuur ten volle steunt. Heel veel jongeren en mensen die werken, zakken af naar uitgaansgelegenheden en nachtclubs. Het is volgens haar essentieel om die locaties te beschermen, zodat het nachtleven in de stad kan blijven bestaan.

Toch heeft mevrouw De Smedt enkele bedenkingen over de manier waarop die bescherming in de ordonnantie wordt geregeld. Een van haar vragen houdt verband met de financiële middelen die aanvragers van een vergunning nodig hebben om de vereiste werken uit te voeren, ook bij ingrijpende renovaties. Zij wijst erop dat sommige mensen die al in een bepaalde buurt wonen, financieel niet in staat zijn om dergelijke werken uit te voeren, wat hen in een moeilijk parket kan brengen. Volgens haar wordt daar in de tekst onvoldoende rekening mee gehouden.

Zij maakt zich ook zorgen over de mogelijke gevolgen van de voorgestelde maatregelen voor de vastgoedmarkt en de toegankelijkheid van huisvesting in het gewest.

Mevrouw De Smedt stelt afrondend dat zij achter de bescherming van het nachtleven staat, maar wel met die bezorgdheden blijft zitten. Daarom zal haar fractie zich bij de stemming over de tekst onthouden.

De heer Alain Maron betwist om te beginnen de opvatting dat Brussel in het verleden een "slaapstad" zou zijn geweest. Volgens hem strookt dat niet met de historische realiteit. Hij herinnert eraan dat iconische clubs, zoals de Mirano, sinds hun opening in de jaren tachtig allerlei internationale artiesten hebben aangetrokken, zoals Prince en Madonna. Die artiesten kwamen naar Brussel, net omdat de stad dankzij haar clubs en bruisende nachtleven vooruitstrevend was.

Hij wijst erop dat in de jaren tachtig en negentig tal van gebouwen, waaronder een aantal verwaarloosde panden, werden omgevormd tot permanente of tijdelijke uitgaansplekken. Hij verwijst ook naar de Fuse, dat de deuren opende in 1994 en al snel uitgroeide tot een toonaangevende technoclub in Europa. Volgens hem kende het Brusselse nachtleven in die periode zijn hoogdagen. De stelling dat Brussel nog maar net "wakker" geworden zou zijn, klopt volgens hem dan ook niet.

M. Maron élargit ensuite son propos en soulignant que les difficultés rencontrées par les clubs et discothèques ne sont pas propres à Bruxelles, mais relèvent d'une tendance globale en Europe. Il indique que, dans plusieurs pays, une diminution significative du nombre de lieux festifs a été observée au cours des vingt dernières années — par exemple en France, où environ 25 % des discothèques auraient disparu en vingt ans.

Il explique ce phénomène par plusieurs facteurs: des raisons économiques, mais aussi des évolutions des pratiques sociales. Les modes de sociabilité ont changé, notamment en ce qui concerne les rencontres. Les attentes des jeunes en matière de musique et d'expérience festive ont également évolué. À cela s'ajoutent des réglementations plus strictes, une modification des comportements liés à l'alcool et au tabac, ainsi qu'une hausse des loyers et des coûts d'exploitation. Il évoque également un phénomène d'«élitisation» du clubbing, qui rend l'accès plus difficile pour certains publics, en particulier les jeunes pour des raisons financières.

Malgré ces constats, M. Maron rappelle que la vie urbaine repose sur un équilibre entre activités économiques, culturelles et sociales. Les habitants apprécient la proximité des commerces, de l'Horeca, des lieux festifs et culturels, mais attendent aussi de pouvoir vivre dans un environnement raisonnablement sain. Trouver cet équilibre n'est pas toujours simple, et les tensions observées ces dernières années autour de certains lieux festifs en témoignent.

Il considère dès lors légitime que les autorités publiques tentent d'apporter une réponse. Il remercie les auteurs du texte pour le travail réalisé, notamment à travers les amendements, qui ont, selon lui, sensiblement amélioré la proposition initiale. Il se félicite du maintien des normes de bruit existantes, ainsi que du recours à des outils urbanistiques et à des adaptations du Code du Logement pour mettre en œuvre le principe «*agent of change*».

M. Maron se réjouit également de la réduction du périmètre d'application de 50 à 20 mètres, qu'il juge plus raisonnable. Il formule toutefois une question à l'attention des auteurs: une analyse a-t-elle été réalisée concernant le nombre d'immeubles et de logements concernés par cette mesure? Selon lui, il est important d'évaluer l'impact concret, notamment en termes de coûts supplémentaires pour les propriétaires — et potentiellement pour les locataires — qui devront entreprendre des travaux lors de demandes de permis d'urbanisme.

Il souligne que ces obligations peuvent représenter un coût significatif et qu'il est essentiel d'en mesurer les effets globaux. Il évoque également les inquiétudes exprimées quant au champ d'application du texte, tout en indiquant avoir

De heer Maron plaatst de zaken vervolgens in een ruimer perspectief door te benadrukken dat de problemen waarmee clubs en discotheken te maken krijgen, niet eigen zijn aan Brussel, maar deel uitmaken van een bredere Europese trend. Hij wijst erop dat in verschillende landen het aantal uitgaansgelegenheden de voorbije twintig jaar aanzienlijk is gedaald. In Frankrijk bijvoorbeeld is naar schatting ongeveer 25% van de discotheken verdwenen.

Volgens hem is die evolutie het gevolg van een samenspel van factoren. Er gaan zowel economische redenen als veranderingen in de sociale gewoonten achter schuil. De vormen van sociale interactie, onder meer de wijze waarop mensen samenkomen, zijn geëvolueerd. Ook de verwachtingen van de jongeren op het vlak van muziek en feestbeleving zijn veranderd. Daarbovenop komen strengere regelgevingen, gedragswijzigingen op het vlak van alcoholgebruik en roken, om nog maar te zwijgen van de stijgende huurprijzen en uitbatingskosten. Hij wijst ook op een zekere elitisering van het clubleven, waardoor dat voor bepaalde groepen (in het bijzonder jongeren) financieel moeilijker toegankelijk wordt.

Desondanks benadrukt de heer Maron dat het stadsleven steunt op een degelijk evenwicht tussen economische, culturele en sociale activiteiten. Bewoners waarderen de nabijheid van winkels, horecazaken, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen, maar verwachten tegelijk een redelijk gezonde leefomgeving. Het is niet altijd eenvoudig om dat evenwicht te vinden. Dat blijkt uit de spanningen die we de voorbije jaren hebben zien rijzen rond bepaalde uitgaansgelegenheden.

Hij vindt het dan ook gerechtvaardigd dat de overheid daarop een antwoord tracht te bieden. Hij bedankt de indieners van de tekst voor het geleverde werk, en in het bijzonder voor de amendementen, die volgens hem de oorspronkelijke tekst aanzienlijk hebben verbeterd. Het behoud van de bestaande geluidsnormen juicht hij toe, net als het gebruik van stedenbouwkundige instrumenten en de aanpassingen van de Huisvestingscode om het agent of change-principe in de praktijk te brengen.

De heer Maron is ook verheugd dat de toepasselijke perimeter werd verlaagd van 50 naar 20 meter. Dat vindt hij een redelijkere afstand. Hij heeft echter nog een vraag voor de indieners. Werd onderzocht hoeveel gebouwen en woningen onder deze maatregel zouden vallen? Volgens hem is het belangrijk om de concrete gevolgen ervan in te schatten, met onder meer aandacht voor de bijkomende kosten voor de eigenaars (en mogelijk ook hun huurders), die bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning verplicht zullen worden om bepaalde werken uit te voeren.

Hij benadrukt dat die verplichtingen flink wat geld kunnen kosten en dat het van essentieel belang is om de algemene impact ervan te onderzoeken. Hij verwijst ook naar de bezorgdheden die werden geuit over het toepassingsgebied

compris que celui-ci vise principalement les clubs, boîtes de nuit et discothèques, sans extension à d'autres types d'activités. Il estime néanmoins important que les débats parlementaires clarifient pleinement ce point.

Enfin, M. Maron aborde la question de l'entrée en vigueur. Il note que celle-ci est prévue pour le 1^{er} octobre 2026, mais il s'interroge sur le choix de cette date, suggérant qu'un délai supplémentaire — par exemple jusqu'au 1^{er} janvier 2027 — pourrait être envisagé afin de laisser aux propriétaires le temps d'adapter leurs projets. Il insiste également sur la nécessité de préciser que la date prise en compte est celle de l'introduction du permis d'urbanisme, même si le dossier n'est pas complet, compte tenu des implications juridiques importantes pour les porteurs de projets.

M. Mathias Vanden Borre remercie le président et déclare qu'avec son parti, la N-VA, il soutient le principe selon lequel la culture du clubbing mérite d'être protégée à Bruxelles. Il s'agit à ses yeux de préserver une infrastructure culturelle et nocturne importante dans la Région, ce qui exige attention et soutien.

Il souligne qu'il faut concilier qualité de vie des résidents, d'une part, et dynamisme urbain, d'autre part, à l'instar des grands événements et de la vie nocturne en général. Dans ce cadre, il dit soutenir le principe «*agent of change*», selon lequel la présence historique d'une activité dans un quartier ou un bâtiment lui confère une certaine légitimité, impliquant que les nouveaux arrivants s'y adaptent.

M. Vanden Borre ajoute que le parcours parlementaire en commission s'est déroulé correctement. Selon lui, tous les partis ont été impliqués et les travaux ont eu lieu en toute transparence, ce qu'il salue. Il estime également que le traitement des amendements a été mené avec rigueur.

Il remarque toutefois que le texte a donné lieu à pas moins de 17 amendements, et il indique n'être pas encore totalement rassuré quant à la solidité juridique du cadre final. Au fond, il se demande si une ordonnance est bien la forme appropriée pour ancrer ce principe.

Il comprend l'intention des auteurs et reconnaît l'existence d'une volonté politique de prendre ce dossier au sérieux et d'agir en conséquence. En même temps, il fait remarquer que la proposition a déjà fait l'objet d'articles dans les médias, notamment BRUZZ, avant même la fin de son examen en commission, ce qui lui paraît singulier, sans souhaiter s'y attarder davantage.

M. Pascal Smet répond qu'il n'a pas communiqué sur le sujet et qu'il n'a pas été contacté.

van de tekst, maar geeft aan te hebben begrepen dat dat in hoofdzaak nachtclubs en discotheken omvat en niet wordt uitgebreid tot andere soorten activiteiten. Hij vindt het evenwel belangrijk om daarover in de parlementaire bespreking volledige duidelijkheid te scheppen.

Tot slot gaat de heer Maron in op de inwerkingtreding van de maatregelen. Hij stelt zich vragen bij de gekozen datum, namelijk 1 oktober 2026, en stelt voor om een bijkomende termijn (bijvoorbeeld tot 1 januari 2027) te overwegen, zodat eigenaars de tijd krijgen om de nodige aanpassingen door te voeren. Hij dringt er ook op aan om te verduidelijken dat de datum die in aanmerking wordt genomen, de datum is waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is ingediend, ook al is het dossier nog niet volledig. Dat heeft namelijk belangrijke juridische implicaties voor de projectverantwoordelijken.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de voorzitter en stelt dat hij, samen met zijn partij, de N-VA, het principe ondersteunt dat de clubbingcultuur in Brussel bescherming verdient. Volgens hem gaat het om het behoud van belangrijke culturele en nachtelijke infrastructuur in het gewest, wat aandacht en ondersteuning vereist.

Hij benadrukt dat er een evenwicht moet worden gevonden tussen de leefbaarheid voor bewoners enerzijds en de stedelijke dynamiek anderzijds, zoals dat ook het geval is bij grote evenementen en het nachtleven in het algemeen. In dat kader spreekt hij zijn steun uit voor agent of change-principe, waarbij de historische aanwezigheid van een activiteit in een wijk of gebouw een zeker bestaansrecht creëert, en waarbij van nieuwkomers een aanpassing wordt verwacht.

De heer Vanden Borre stelt verder dat het parlementaire traject binnen de commissie correct is verlopen. Volgens hem werden alle partijen betrokken en werd er op een transparante manier gewerkt, wat hij toejuicht. Ook wat de behandeling van de amendementen betreft, is er volgens hem zorgvuldig te werk gegaan.

Hij merkt echter op dat dat heeft geleid tot maar liefst 17 amendementen, en geeft aan dat hij fundamenteel nog niet volledig gerustgesteld is over de juridische houdbaarheid van het uiteindelijke kader. In de kern stelt hij zich de vraag of een ordonnantie wel de juiste vorm is om dit principe te verankeren.

Hij begrijpt de intentie van de indieners en erkent dat er een politieke wil is om dit dossier ernstig te nemen en eraan te handelen. Tegelijk merkt hij op dat er reeds media-berichtgeving over het voorstel is verschenen, onder meer via BRUZZ, nog vóór de behandeling in de commissie was afgerond, wat hij opmerkelijk noemt, maar niet verder wil uitdiepen.

De heer Pascal Smet antwoordt dat hij niet heeft gecommuniceerd. Er is ook geen contact opgenomen met hem.

M. Mathias Vanden Borre déclare qu'il l'a remarqué, mais il répète surtout sa question fondamentale: une ordonnance est-elle bien l'instrument approprié pour traiter ce problème? Selon lui, il existe un large consensus sur le fait que les problèmes du secteur sont plus profonds. La récente vague de fermetures l'a à nouveau démontré, et il estime que ces fermetures n'auraient pas pu être évitées si cette ordonnance avait déjà été en vigueur.

Il souligne que le principe proposé concerne essentiellement l'avenir. De plus, avant qu'il puisse être effectivement appliqué, il convient d'actualiser le système BruGIS. Cela engendre à ses yeux un flou supplémentaire, alors que les éventuels problèmes liés aux nuisances sonores existent déjà aujourd'hui. Il affirme que les préoccupations à ce sujet ont également été clairement exprimées lors des auditions, surtout en ce qui concerne l'application concrète du principe.

M. Vanden Borre se réfère à de nombreuses questions concernant la faisabilité d'obtenir des renseignements urbanistiques précis, ainsi que sur la charge de travail et la capacité technique des communes. Il fait remarquer que, tout comme les auteurs de la proposition, il plaide depuis longtemps en faveur d'une centralisation des demandes de permis d'urbanisme au niveau régional à Bruxelles. Selon lui, cela constituerait une avancée importante vers un cadre plus solide et juridiquement plus robuste.

Il se dit également préoccupé par la faisabilité pratique de l'isolation acoustique dans certains projets concrets, par exemple dans des bâtiments historiques. La cartographie des établissements susceptibles de causer des nuisances, ainsi que leur statut en matière de permis, pose également question. Il souligne la charge de travail accrue pour les nouveaux projets, surtout au vu de la longueur et de la complexité des procédures de permis. Cela lui semble difficilement conciliable avec l'ambition d'accélérer (c'est-à-dire réduire de moitié) le délai de traitement des procédures.

Il s'interroge également sur la faisabilité financière des obligations supplémentaires. Il se demande si une analyse d'impact a été réalisée et quels en seraient les coûts supplémentaires. D'une manière plus générale, il estime que cette mesure risque de freiner les investissements, notamment dans le secteur de la construction et dans la création de nouveaux logements, où des inquiétudes considérables existent déjà selon lui.

Il souligne également la complexité de l'isolation acoustique et le fait que les entrepreneurs et les professionnels ne sont pas toujours suffisamment formés à cet égard aujourd'hui.

M. Vanden Borre présente ensuite une alternative qu'il avait déjà évoquée, à savoir l'exemple d'Anvers. Dans cette ville, le principe «*agent of change*» est appliqué par le biais

De heer Mathias Vanden Borre merkt op dat dit hem is opgevallen, maar herhaalt vooral zijn fundamentele vraag of een ordonnantie wel het juiste instrument is om dit probleem aan te pakken. Volgens hem bestaat er brede consensus over de vaststelling dat de problemen in de sector dieper liggen. De recente golf van sluitingen heeft dat opnieuw aangetoond, en hij is van mening dat die sluitingen niet voorkomen zouden zijn geweest indien deze ordonnantie al eerder had bestaan.

Hij wijst erop dat het voorgestelde principe in hoofdzaak betrekking heeft op de toekomst. Vooraleer het effectief kan worden toegepast, moet bovendien het systeem Brugis worden geactualiseerd. Dat creëert volgens hem bijkomende onduidelijkheid, terwijl de eventuele problemen rond geluidsoverlast vandaag al bestaan. Hij stelt dat de bezorgdheden hierover ook duidelijk naar voren zijn gekomen tijdens de hoorzittingen, vooral met betrekking tot de concrete toepassing van het principe.

De heer Vanden Borre verwijst naar talrijke vragen over de haalbaarheid van nauwkeurige stedenbouwkundige inlichtingen, evenals over de werklast en technische capaciteit van de gemeenten. Hij merkt op dat hij zelf, net als de indieners, al langer pleit voor een centralisatie van stedenbouwkundige aanvragen op gewestelijk niveau in Brussel. Volgens hem zou dat een belangrijke stap vooruit betekenen naar een sterker en juridisch robuuster kader.

Daarnaast uit hij bezorgdheid over de praktische haalbaarheid van geluidsisolatie in concrete projecten, bijvoorbeeld in historische gebouwen. Ook de cartografie van inrichtingen die mogelijk overlast veroorzaken, en hun vergunde toestand, roept vragen op. Hij wijst op de bijkomende werklast bij nieuwe projecten, zeker in het licht van de reeds complexe vergunningsprocedures en lange doorlooptijden. Dat lijkt volgens hem moeilijk te rijmen met de ambitie om procedures net te versnellen (halveren).

Voorts stelt hij zich vragen bij de betaalbaarheid van de bijkomende verplichtingen. Hij vraagt zich af of er een impactanalyse is uitgevoerd en welke extra kosten dit met zich meebrengt. In bredere zin ziet hij een risico dat deze maatregel investeringen zou kunnen afremmen, met name in de bouwsector en bij de creatie van nieuwe woningen, waar volgens hem al aanzienlijke bezorgdheid bestaat.

Hij wijst ook op de complexiteit van geluidsisolatie en het feit dat aannemers en vakmensen hier vandaag niet altijd voldoende voor opgeleid zijn.

Vervolgens brengt de heer Vanden Borre een alternatief naar voren, dat hij eerder al had voorgesteld, namelijk het voorbeeld van Antwerpen. Daar wordt het agent of change-

d'une instruction du ministre compétent et non par une ordonnance contraignante. Ce principe y est repris dans l'exposé des motifs du code de la construction, mais pas dans le code lui-même. Il souligne qu'il est particulièrement difficile aux administrations de dresser l'état des lieux complet d'un quartier pour chaque demande de permis d'urbanisme.

Selon lui, il existe à Bruxelles un risque d'ouvrir sans le vouloir une «boîte de Pandore», où de nombreuses situations existantes pourraient s'avérer ne pas être entièrement couvertes par un permis. De nouvelles obligations pourraient alors entraîner une avalanche de régularisations, ce qui rendrait la situation encore plus complexe et risque de compliquer la mise en conformité des établissements avec la réglementation.

Il souligne que cela ne peut être évité que si le registre des permis de BruGIS est parfaitement à jour et exact. Or, sur la base des informations dont il dispose, il affirme qu'aucune commune flamande ne peut le garantir pleinement aujourd'hui. Il doute donc que les 19 communes bruxelloises et la Région disposent à cet égard de données correctes et complètes.

Pour M. Vanden Borre, ce risque est réel si on inscrit le principe de manière trop stricte dans une ordonnance. C'est pourquoi il plaide à nouveau en faveur d'une alternative, où le ministre compétent appliquerait, au moyen d'instructions à l'administration, le principe comme critère d'évaluation dans le cadre d'un aménagement du territoire de qualité, sans le rendre juridiquement contraignant.

Enfin, il formule un certain nombre de questions en suspens. Il se demande si les administrations sont prêtes à appliquer correctement ce principe et si les définitions sont suffisamment claires pour éviter des interprétations divergentes. L'état d'avancement et le calendrier de l'inventaire, qui jouera un rôle crucial, soulèvent également des questions.

Il demande en outre si l'adhésion est suffisante au sein des communes, qui sont chargées de la mise en œuvre, et si celles-ci disposent de capacités suffisantes. À cet égard, il renvoie également aux remarques de la Fédération des Notaires concernant la disponibilité des données.

Il réitère par ailleurs sa demande de réaliser une étude sur l'impact des coûts et des conséquences potentielles pour les investissements, ainsi que sur les conséquences pour les établissements de nuit existants. Il demande comment ceux-ci feront face aux nouvelles obligations.

Enfin, il demande si la nature du quartier est suffisamment prise en compte. Selon lui, il convient de faire la distinction entre les quartiers fortement résidentiels et ceux où se concentrent de nombreux établissements horeca et lieux de sortie, comme dans le centre ou certains quartiers d'Ixelles.

principe toegepast via een instructie van de bevoegde minister en niet via een bindende ordonnantie. Het principe wordt er opgenomen in de toelichting bij de bouwcode, maar niet in de bouwcode zelf. Hij citeert dat het voor administraties bijzonder moeilijk is om voor elke bouw aanvraag de volledige toestand van een buurt in kaart te brengen.

Volgens hem bestaat in Brussel het risico dat men onbedoeld een "doos van Pandora" opent, waarbij tal van bestaande situaties mogelijk niet volledig vergund blijken te zijn. Nieuwe verplichtingen zouden dan kunnen leiden tot een sneeuwbal effect van regularisaties, wat de situatie nog complexer maakt en het voor inrichtingen moeilijker kan maken om in overeenstemming te zijn met de regelgeving.

Hij benadrukt dat dit enkel vermeden kan worden als het vergunningenregister van Brugis volledig actueel en correct is. Op basis van de informatie waarover hij beschikt, stelt hij echter dat geen enkele Vlaamse gemeente dit vandaag volledig kan garanderen. Hij betwijfelt dan ook of de 19 Brusselse gemeenten en het gewest hierover wel beschikken over correcte en volledige gegevens.

Volgens de heer Vanden Borre vormt dit een reëel risico wanneer het principe te strikt in een ordonnantie wordt vastgelegd. Daarom pleit hij opnieuw voor een alternatief, waarbij de bevoegde minister via instructies aan de administratie het principe hanteert als toetsingsprincipe binnen een goede ruimtelijke ordening, zonder het juridisch dwingend te maken.

Tot slot formuleert hij een aantal openstaande vragen. Hij vraagt zich af of de administraties klaar zijn om dit principe correct toe te passen, en of de definities voldoende duidelijk zijn om uiteenlopende interpretaties te vermijden. Ook de stand van zaken en timing van de inventaris, die een cruciale rol zal spelen, roepen vragen op.

Daarnaast vraagt hij of er voldoende draagvlak bestaat bij de gemeenten, die instaan voor de uitvoering, en of zij over voldoende capaciteit beschikken. Hij verwijst in dat verband ook naar opmerkingen van de Federatie van Notarissen over de beschikbaarheid van gegevens.

Verder herhaalt hij zijn vraag naar een impactstudie over de kosten en mogelijke gevolgen voor investeringen, evenals naar de impact op bestaande nachtinrichtingen. Hij vraagt hoe deze zullen omgaan met de nieuwe verplichtingen.

Ten slotte stelt hij de vraag of er voldoende rekening wordt gehouden met de aard van de buurt. Volgens hem moet een onderscheid worden gemaakt tussen sterk residentiële wijken en buurten waar veel horeca en uitgaansgelegenheden geconcentreerd zijn, zoals in het centrum of bepaalde wijken van Elsene.

M. Vanden Borre dit en conclusion comprendre le principe et les intentions, mais qu'il entretient de sérieux doutes quant à l'instrument choisi. Il craint qu'une ordonnance n'implique trop de risques, tant pour les procédures d'octroi de permis que pour le secteur lui-même, que l'on souhaite justement soutenir. Il met en garde contre le fait que des obligations supplémentaires pourraient contraindre certains établissements à se mettre en règle et, ce faisant, les plonger davantage dans des difficultés. Il termine en remerciant pour les réponses apportées à ses questions.

Mme Cécile Jodogne rappelle en préambule que le groupe DéFI n'est pas opposé au monde de la nuit. Elle souligne que la vie nocturne fait partie intégrante de l'identité bruxelloise, de son attractivité ainsi que de sa richesse culturelle et économique. Bruxelles est, selon elle, devenue une destination de choix en Europe pour sa vie nocturne, et certains lieux constituent désormais un véritable patrimoine bruxellois qu'il convient de soutenir et de préserver.

Elle précise que la question n'est pas celle de l'objectif, partagé par l'ensemble des acteurs, mais bien celle du dispositif mis en place. À cet égard, elle insiste sur la nécessité de trouver un équilibre entre les bâtiments résidentiels ou hôteliers — sans viser toutes les activités voisines — et la sécurité juridique.

Mme Jodogne estime que le texte présenté est plus clair que sa version initiale, à laquelle elle avait participé lors de certaines réunions. Elle rappelle qu'une logique très explicite s'en dégage, résumée par l'idée du «premier arrivé, premier servi». Selon ce principe, lorsqu'un bâtiment de logement s'installe à proximité d'un établissement de nuit déjà existant, il appartient au nouvel arrivant de prendre les mesures nécessaires pour éviter les nuisances sonores.

Elle reconnaît que ce choix a un coût, en particulier pour le logement. Elle souligne que les obligations supplémentaires liées à la cohabitation avec des activités nocturnes risquent d'accentuer la hausse déjà importante des coûts immobiliers à Bruxelles. Il s'agit, selon elle, d'un élément qui ne peut être ignoré.

Mme Jodogne appelle néanmoins à clarifier un point important: les mesures prévues ne doivent pas se substituer aux obligations de base déjà imposées, notamment dans le cadre des permis d'environnement. Ces derniers restent pleinement applicables et ne peuvent être remis en cause au motif qu'un établissement existait déjà avant l'installation de nouveaux riverains. Elle insiste sur le fait que les obligations liées aux normes de bruit et aux permis d'environnement demeurent à charge de celui qui est à l'origine des nuisances.

De heer Vanden Borre besluit dat hij het principe en de intenties begrijpt, maar dat hij ernstige twijfels heeft over het gekozen instrument. Hij vreest dat een ordonnantie te veel risico's inhoudt, zowel voor de vergunningsprocedures als voor de sector zelf, die men net wil ondersteunen. Hij waarschuwt dat bijkomende verplichtingen ertoe kunnen leiden dat sommige inrichtingen zich moeten regulariseren en daardoor mogelijk verder in de problemen komen. Hij bedankt tot slot voor de beantwoording van zijn vragen.

Mevrouw Cécile Jodogne wijst er om te beginnen op dat de DéFI-fractie niet gekant is tegen het nachtleven. Zij benadrukt dat dat integraal deel uitmaakt van de identiteit, aantrekkingskracht en culturele en economische rijkdom van Brussel. Volgens haar heeft het nachtleven Brussel doen uitgroeien tot een toonaangevende bestemming en maken sommige zaken inmiddels deel uit van het Brusselse erfgoed, dat ondersteuning en bescherming verdient.

Zij verduidelijkt dat de discussie niet gaat over de doelstelling, want daarover is iedereen het eens, maar wel over de ingevoerde regeling. In dat verband onderstreept zij de noodzaak om een gepast evenwicht te waarborgen tussen de bescherming van de woongebouwen en hotels (zonder alle omliggende activiteiten te beogen) en de rechtszekerheid.

Mevrouw Jodogne meent dat de voorliggende tekst duidelijker is dan de oorspronkelijke versie, waaraan zij in eerdere vergaderingen heeft meegewerkt. Zij wijst erop dat er een duidelijke logica achter schuilgaat, die kan worden samengevat als "wie eerst komt, eerst maalt". Volgens dat beginsel dient, wanneer in de nabijheid van een reeds bestaande uitgaansgelegenheid een woongebouw wordt gevestigd, de nieuwkomer de nodige maatregelen te treffen om geluidshinder te vermijden.

Zij erkent dat die keuze kosten met zich meebrengt, in het bijzonder voor de woonfunctie. De bijkomende verplichtingen die worden opgelegd in buurten met nachtactiviteiten, dreigen de nu al hoge kostprijs van vastgoed in Brussel verder op te drijven. Dat is een element waar we niet zomaar aan voorbij mogen gaan.

Mevrouw Jodogne roept evenwel op om een belangrijk punt te verduidelijken. Het mag namelijk niet de bedoeling zijn om de vooropgestelde maatregelen in de plaats te laten komen van de reeds geldende basisverplichtingen, die onder meer worden opgelegd in milieuvergunningen. Die blijven onverminderd van toepassing en mogen niet in vraag worden gesteld, onder het voorwendsel dat een zaak reeds bestond voordat nieuwe inwoners zich in de buurt ervan zijn komen vestigen. Zij benadrukt dat de veroorzaker van de hinder verantwoordelijk blijft om de geluidsnormen en de verplichtingen die voortvloeien uit de milieuvergunning, na te leven.

Elle estime toutefois que cette distinction mérite d'être encore mieux explicitée dans le texte, afin d'éviter toute ambiguïté. Selon elle, seules des interventions lourdes — rénovation importante, démolition-reconstruction ou nouveau projet — peuvent justifier des exigences complémentaires renforcées. Elle renvoie au cas du Fuse installé depuis des décennies et confronté aux plaintes de nouveaux arrivants.

Elle se dit satisfaite des amendements qui clarifient que les lieux accueillant des activités occasionnelles, comme les salles polyvalentes ou communales, ne sont pas concernés, à condition que le clubbing ne constitue pas leur activité principale.

Mme Jodogne formule ensuite une remarque sur la définition du rayon de 20 mètres, réduit par rapport à la version initiale. Elle s'interroge sur la manière dont ce rayon est calculé par rapport aux parcelles cadastrales: s'agit-il de l'enveloppe du bâtiment, ou de la parcelle incluant cours et jardins? Elle estime que cette précision pourrait encore être améliorée afin d'éviter des difficultés d'interprétation selon la configuration des lieux: par exemple la taille du bâtiment.

En conclusion, elle pose deux questions. D'une part, elle s'interroge sur l'opportunité de faire coexister cette ordonnance avec la réforme annoncée du CoBAT, prévue dans un délai proche, et sur le risque d'une superposition de réformes qui pourrait nuire à la lisibilité du droit.

D'autre part, elle élargit volontairement le débat en évoquant les nuisances sonores aériennes subies par une partie importante de la population bruxelloise, liées au survol de la Région. Elle souligne que ces nuisances affectent quotidiennement des centaines de milliers d'habitants et s'interroge sur l'absence de mesures comparables dans ce domaine, allant jusqu'à évoquer des exemples de restrictions nocturnes en vigueur dans d'autres capitales européennes.

Elle conclut en rappelant que, si le débat porte aujourd'hui sur les nuisances liées aux activités nocturnes et au clubbing, la question plus large du confort sonore des habitants de Bruxelles mérite également, selon elle, une attention politique soutenue.

Mme Lotte Stoops exprime sa gratitude pour l'accueil au sein du groupe de travail, ainsi que pour le travail préparatoire réalisé par M. Pascal Smet et d'autres sur cette ordonnance. Elle dit avoir pu s'impliquer de manière constructive dans les travaux parlementaires et remercie également pour la manière dont les différentes remarques et interventions ont été prises en compte. Selon elle, Groen a clairement été considéré comme un partenaire constructif dans ce dossier.

Selon Mme Stoops, il était essentiel pour Groen que le texte

Zij vindt echter dat dat nog explicieter moet worden bepaald in de tekst om elke onduidelijkheid te vermijden. Volgens haar is het enkel bij zware ingrepen zoals een grondige renovatie, sloop en heropbouw of nieuwbouw, gerechtvaardigd om bijkomende, strengere verplichtingen op te leggen. Zij verwijst naar de Fuse als voorbeeld. Die zaak bestaat al tientallen jaren, maar krijgt klachten van nieuwe omwonenden.

Zij is tevreden met de amendementen waarin verduidelijkt wordt dat locaties waar occasioneel activiteiten plaatsvinden, zoals polyvalente of gemeentelijke zalen, niet onder het toepassingsgebied vallen, op voorwaarde dat clubbing niet hun hoofdactiviteit is.

Mevrouw Jodogne formuleert vervolgens een opmerking over de definitie van de straal van 20 meter, die in de oorspronkelijke tekst ruimer was. Zij vraagt hoe die straal precies berekend wordt van aan de kadastrale percelen. Wordt die gemeten vanaf de gebouwschil of vanaf het perceel, met inbegrip van binnenplaatsen en tuinen? Zij vindt dat dat in de tekst nog iets duidelijker kan worden geformuleerd om te vermijden dat er al naargelang van de ruimtelijke indeling, zoals de grootte van het gebouw, interpretatieproblemen zouden ontstaan.

Tot slot stelt zij nog twee vragen. Ten eerste vraagt zij of het wel aangewezen is om deze ordonnantie in te voeren bovenop de aangekondigde hervorming van het BWRO, die op korte termijn wordt verwacht. Het risico bestaat dat de hervormingen elkaar overlappen en dat dat ten koste gaat van de overzichtelijkheid van de wetgeving.

Ten tweede wil zij het debat bewust opentrekken naar de geluidshinder van het vliegverkeer boven het gewest, waar een groot deel van de Brusselse bevolking last van heeft. Zij benadrukt dat die overlast dagelijks honderdduizenden inwoners treft. Zij vraagt zich af waarom er geen vergelijkbare maatregelen worden genomen om die tegen te gaan, bijvoorbeeld nachtelijke beperkingen zoals in andere Europese hoofdsteden.

Het debat van vandaag draait weliswaar rond de overlast die veroorzaakt wordt door nachtactiviteiten en clubbing, maar ook de bredere problematiek van het geluidsccomfort van de Brusselaars verdient volgens haar blijvende politieke aandacht.

Mevrouw Lotte Stoops uit haar waardering voor de verwelkoming in de werkgroep, evenals voor het voorbereidende werk rond deze ordonnantie door de heer Pascal Smet en anderen. Zij geeft aan dat zij zich op een constructieve manier heeft kunnen vinden in de parlementaire werkzaamheden en bedankt ook voor de manier waarop verschillende opmerkingen en tussenkomsten werden meegenomen. Volgens haar werd Groen hierin duidelijk gezien als een constructieve partner.

Voor Groen was het, aldus mevrouw Stoops, essentieel dat

soit aussi clair que possible, avec des définitions précises, notamment de la notion de «clubbing». Elle souligne qu'il s'agit d'un dossier technique et complexe.

Au nom de son groupe, elle déclare que Groen souscrit pleinement à l'objectif et à l'utilité du principe «*agent of change*». Selon elle, quiconque s'installe ou développe de nouvelles activités — qu'il s'agisse d'un nouveau résident à proximité d'une discothèque ou de nouvelles activités dans un quartier résidentiel — doit s'adapter et prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances sonores. Elle qualifie cela de logique et d'équitable.

Mme Stoops déclare que le texte tente de trouver un juste équilibre entre la préservation de la culture du clubbing bruxelloise et le droit à un cadre de vie sain. Elle souligne que les nuisances sonores peuvent avoir des conséquences considérables sur la santé physique et mentale des résidents, qu'ils viennent de s'installer ou non, ainsi que sur le fonctionnement des clubs existants et futurs. Cet équilibre est essentiel pour son groupe.

Elle souligne que c'est également une question de protection sociale, chacun ayant droit à un cadre de vie sain. Elle ajoute que l'impact des nuisances sonores se fait davantage sentir dans les quartiers défavorisés, où les zones calmes sont souvent moins nombreuses et où les logements sont moins bien isolés.

Mme Stoops indique que, de concert avec ses collègues d'Ecolo, Groen a plaidé en faveur d'un périmètre de 20 mètres au lieu de 50 mètres. Selon elle, cela devait laisser suffisamment de possibilités aux nouvelles initiatives, tout en évitant que les clubs existants ne disposent d'un espace trop important pour causer des nuisances sonores. Elle répète qu'il s'agit de trouver un équilibre.

Elle met toutefois en garde contre le fait que la proposition autorise le gouvernement à étendre ce périmètre de 20 mètres au cas par cas, de manière motivée et précise. À ses yeux, cela doit rester une stricte exception, afin d'éviter que cela ne devienne un passe-droit pour des zones de nuisances sonores plus étendues sans protection équivalente pour les riverains.

Elle souligne que la réciprocité doit rester le principe de base à cet égard.

Mme Stoops évoque ensuite l'ambition du nouveau gouvernement d'accélérer la délivrance des permis et espère que cela pourra être réalisé de manière efficace.

Elle confirme que les maisons de quartier et les équipements communautaires ne relèvent pas de cette ordonnance, ce qui, selon elle, est important pour le vivre-ensemble dans la ville. Elle prévient aussi qu'il convient de veiller à ce que la définition des activités légales soit correctement appliquée dans la pratique, y compris pour d'autres

de tekst zo helder mogelijk zou zijn, met duidelijke definities, onder meer van het begrip clubbing. Zij benadrukt dat het een technisch en complex dossier betreft.

Namens haar fractie stelt zij dat Groen volledig achter het doel en het nut van het agent of change-principe staat. Volgens haar moet wie nieuwe activiteiten ontwikkelt of zich vestigt — hetzij een nieuwe bewoner naast een bestaande nachtclub, hetzij nieuwe activiteiten in een bestaande woonwijk — zich aanpassen en de nodige maatregelen nemen om geluidsoverlast te beperken. Zij noemt dit logisch en eerlijk.

Mevrouw Stoops stelt dat de tekst een poging doet om een juist evenwicht te vinden tussen het behoud van de Brusselse clubbingcultuur en het recht op een gezonde leefomgeving. Zij wijst erop dat geluidsoverlast aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de fysieke en mentale gezondheid van zowel nieuwe als bestaande bewoners, en ook voor de werking van bestaande en toekomstige clubs zelf. Dat evenwicht is voor haar fractie essentieel.

Zij benadrukt dat dit ook een kwestie van sociale bescherming is, waarbij iedereen recht heeft op een gezonde leefomgeving. Zij voegt eraan toe dat de impact van geluidshinder sterker voelbaar is in armere buurten, waar vaak minder stille zones zijn en woningen slechter geïsoleerd zijn.

Mevrouw Stoops geeft aan dat Groen, samen met collega's van Ecolo, heeft gepleit voor een perimeter van 20 meter in plaats van 50 meter. Dit moest volgens haar nieuwe initiatieven nog voldoende kansen geven, terwijl vermeden werd dat bestaande clubs te veel ruimte zouden hebben om geluidsoverlast te veroorzaken. Zij herhaalt dat het gaat om het vinden van een evenwicht.

Tegelijk waarschuwt zij dat het voorstel de regering toelaat om die perimeter van 20 meter geval per geval uit te breiden, op een met redenen omklede en nauwkeurige manier. Volgens haar moet dit een strikte uitzondering blijven, om te vermijden dat dit een vrijgeleide wordt voor grotere zones van geluidsoverlast zonder evenwaardige bescherming voor omwonenden.

Zij benadrukt dat wederkerigheid daarbij het basisprincipe moet blijven.

Mevrouw Stoops verwijst vervolgens naar de ambitie van de nieuwe regering om de snelheid van vergunningen te verbeteren, en hoopt dat dit op een efficiënte manier kan worden gerealiseerd.

Zij bevestigt dat buurthuizen en gemeenschapsvoorzieningen niet onder deze ordonnantie vallen, wat volgens haar belangrijk is voor het samenleven in de stad. Tegelijk waarschuwt zij dat er goed moet worden opgelet dat de definitie van wettige activiteiten in de praktijk correct wordt toegepast, ook voor andere huizen en feestlocaties die buiten de

maisons et lieux de fête qui ne relèvent pas de l'ordonnance. Elle souligne que certains lieux se concentrent sur de grands événements tels que des mariages accueillant de nombreux visiteurs extérieurs, ce qui, dans la pratique, peut également avoir un impact sur le quartier.

Selon elle, il faut éviter que le principe «*agent of change*» ne soit pas appliqué de manière cohérente et équitable, car des améliorations sont encore possibles à cet égard. Toutes les chances n'ont pas été saisies ici.

Elle regrette en outre que les événements temporaires, tels que les grandes «*raves*», ne relèvent pas du champ d'application, alors qu'ils causent souvent des nuisances sonores considérables. À cet égard, elle renvoie aux difficultés rencontrées précédemment avec des événements de grande envergure, notamment dans la forêt de Soignes et à Watermael-Boitsfort.

Mme Stoops se rallie aux remarques concernant le trafic aérien nocturne et confirme que son groupe suit ce dossier avec conviction, tant au niveau bruxellois que fédéral.

Enfin, elle affirme que, comme ce texte introduit le principe «*agent of change*» à Bruxelles, Groen a activement contribué à son élaboration. Elle considère chaque avancée dans cette direction comme un pas positif et confirme que son groupe soutiendra l'ordonnance.

M. Pascal Smet répond qu'en matière d'interprétation d'une ordonnance ou d'une loi, lorsqu'une discussion porte sur un article et sur son champ d'application, le premier instrument auquel on recourt est l'exposé des motifs.

Il souligne qu'en l'espèce, la situation est claire. Presque tous les groupes, y compris les deux principaux auteurs mais aussi l'ensemble des intervenants, ont explicitement indiqué que les ASBL, les salles communales et des structures similaires sont exclues du champ d'application. Dès lors, aucune autre interprétation n'est raisonnablement possible.

Selon lui, l'intention du législateur, dans le cadre de cette ordonnance, est explicitement formulée et ne peut être détournée ni ambiguë. Il estime donc que le texte est solide précisément parce que les intentions ont été exprimées de manière répétée et explicite, ce qui écarte tout doute d'interprétation.

À la question de M. Alain Maron concernant une analyse précise du nombre d'établissements concernés, M. Pascal Smet répond qu'une telle estimation exhaustive n'est pas possible. Il rappelle toutefois que, même si certains ont soulevé cette question, l'ordonnance ne résoudra pas la problématique du Fuse à elle seule. Une intervention ne serait pertinente que dans des cas spécifiques, par exemple en cas de démolition d'un bâtiment voisin, de nouvelle construction ou de rénovation lourde.

ordonnances. Elle souligne que certains lieux se concentrent sur de grands événements tels que des mariages accueillant de nombreux visiteurs extérieurs, ce qui, dans la pratique, peut également avoir un impact sur le quartier.

Volgens haar moet vermeden worden dat het agent of change-principe niet consequent en eerlijk wordt toegepast, aangezien daar nog verbeterpunten mogelijk zijn. Er zijn hier gemiste kansen.

Zij betreurt bovendien dat tijdelijke evenementen, zoals grote "raves", buiten het toepassingsgebied vallen, terwijl die vaak aanzienlijke geluidsoverlast veroorzaken. Zij verwijst daarbij naar eerdere moeilijkheden met grote evenementen in onder meer het Zoniënwoud en Watermaal-Bosvoorde.

Mevrouw Stoops sluit zich aan bij de opmerkingen over nachtelijk luchtverkeer en bevestigt dat haar fractie dit dossier met overtuiging opvolgt, zowel op Brussels als federaal niveau.

Tot slot stelt zij dat Groen, omdat deze tekst het agent of change-principe in Brussel invoert, actief heeft meegewerkt aan de totstandkoming ervan. Zij beschouwt elke stap in deze richting als een positieve stap en bevestigt dat haar fractie de ordonnantie zal steunen.

De heer Pascal Smet antwoordt dat wanneer er discussie is over de interpretatie van een artikel of het toepassingsgebied van een ordonnantie of een wet, in de eerste plaats wordt teruggegrepen naar de memorie van toelichting.

Hij benadrukt dat de situatie in dit geval duidelijk is. Nagenoeg alle fracties, inclusief de twee hoofdindieners maar ook de verschillende sprekers, hebben uitdrukkelijk aangegeven dat vzw's, gemeentelijke zalen en gelijkaardige structuren buiten het toepassingsgebied vallen. Redelijkerwijs is er dus geen andere interpretatie mogelijk.

Volgens hem is de intentie van de wetgever in deze ordonnantie expliciet geformuleerd en kan die niet worden verdraaid, noch dubbelzinnig worden opgevat. Hij vindt de tekst dan ook robuust, precies omdat de intenties er herhaaldelijk en expliciet in zijn verwoord, waardoor elke twijfel over de interpretatie wordt weggenomen.

Op de vraag van de heer Alain Maron om precies in te schatten hoeveel zaken onder de regeling vallen antwoordt de heer Pascal Smet dat het niet mogelijk is om een schatting te geven van het volledige aantal. Hij wijst er evenwel op dat, ook al hebben sommigen dit reeds aangegeven, de ordonnantie op zich de situatie van de Fuse niet zal oplossen. De regeling zou enkel kunnen worden ingeroepen in specifieke gevallen, zoals bij de afbraak van een aanpalend

Il précise qu'on estime aujourd'hui à une vingtaine le nombre de lieux pratiquant du clubbing à Bruxelles. Cette donnée est globalement connue du secteur de la nuit, des communes et de la Région, notamment via Bruxelles Environnement. Le dispositif ne concerne donc qu'un périmètre de 20 mètres autour de ces lieux existants, ou des situations futures liées à de nouvelles constructions ou rénovations lourdes.

Il insiste sur le fait qu'il est impossible de prévoir à l'avance les intentions des futurs porteurs de projets, qu'il s'agisse de logements, d'hôtels ou d'autres développements immobiliers. L'ordonnance ne s'applique pas non plus à des interventions légères comme le remplacement de châssis ou l'isolation d'une façade, qui ne constituent pas des rénovations lourdes.

Inversement, lorsqu'un nouveau club s'installe, ce qui reste également difficile à anticiper, il appartient alors aux promoteurs concernés de prévoir les mesures techniques nécessaires. Il précise que cela ne signifie pas automatiquement un surcoût, car tout dépend des choix architecturaux et techniques. Il évoque à cet égard le fait que certaines solutions constructives permettent d'éviter des coûts supplémentaires, tandis que d'autres résultent simplement de choix ou d'erreurs de conception comme l'existence d'un pont.

Concernant la date d'entrée en vigueur, fixée au 1^{er} octobre, M. Smet explique qu'elle a été retenue afin de laisser un délai raisonnable aux acteurs concernés. Il considère qu'il est préférable que les porteurs de projets soient informés en amont, notamment lorsqu'ils envisagent de construire à proximité d'une discothèque. Il souligne également que la différence entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} janvier est marginale, d'autant plus qu'un délai supplémentaire de plusieurs mois reste encore disponible avant l'entrée en vigueur effective.

Il ajoute que le nombre de permis susceptibles d'être concernés à proximité de clubs existants reste limité, puisqu'il s'agit principalement de projets de logements. Il observe par ailleurs que les clubs eux-mêmes recherchent généralement des implantations où la densité de voisinage est faible, souvent dans des zones industrielles ou semi-industrielles, et qu'ils sont conscients de leurs responsabilités.

En réponse aux questions relatives à la méthode et à la mise en œuvre, M. Smet indique qu'il se réjouit du soutien au principe général et estime qu'une ordonnance offre une base juridique plus solide qu'un simple instrument administratif, raison pour laquelle cette option a été retenue.

Il précise que l'application du dispositif impliquera une

gebouw, een nieuwbouwproject of een ingrijpende renovatie.

Hij wijst erop dat er momenteel naar schatting twintig nachtclubs zijn in Brussel. Dat is het algemene cijfer waarvan de sector van het nachtleven, de gemeenten en het gewest via Leefmilieu Brussel op de hoogte zijn. De regeling geldt dus alleen binnen een perimeter van 20 meter rond die bestaande locaties of voor toekomstige nieuwbouw- of ingrijpende renovatieprojecten.

Hij benadrukt dat het onmogelijk is om van tevoren te voorspellen welke projecten mensen in de toekomst willen uitvoeren. Dat kan gaan van de bouw van een woning of een hotel tot andere vastgoedprojecten. De ordonnantie is niet van toepassing op kleine ingrepen, zoals het vervangen van ramen of het isoleren van een gevel. Dat zijn geen ingrijpende renovatiewerken.

Omgekeerd geldt in het eveneens moeilijk te voorspellen geval waarbij een nieuwe club zich ergens vestigt, dat de betrokken uitbaters de nodige technische maatregelen moeten treffen. Dat brengt niet automatisch hogere kosten met zich mee. Alles hangt af van de architecturale en technische keuzes. Sommige bouwkundige oplossingen kunnen helpen om extra kosten te vermijden, terwijl in andere gevallen extra kosten kunnen ontstaan door bepaalde keuzes of fouten die gemaakt zijn bij het ontwerp, zoals het bestaan van geluidsbruggen.

De heer Smet legt vervolgens uit dat ervoor gekozen is om de tekst in werking te laten treden op 1 oktober om de betrokkenen voldoende tijd te gunnen. Hij vindt het verkieslijk om mensen die een project willen opstarten, op voorhand in te lichten, met name wanneer zij plannen maken om in de buurt van een discotheek te bouwen. Voorts beklemtoont hij dat het verschil tussen 1 oktober en 1 januari verwaarloosbaar is, temeer omdat er nog meerdere maanden overschieten totdat de regeling daadwerkelijk in voege treedt.

De regeling zal slechts van toepassing zijn op een beperkt aantal vergunningen die in de buurt van bestaande clubs worden aangevraagd, aangezien het in hoofdzaak moet gaan om woningbouwprojecten. Hij merkt bovendien op dat de clubs zelf doorgaans op zoek gaan naar een locatie waar ze niet zoveel burens hebben, vaak in (semi-)industriegebied, en dat ze zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheden.

In antwoord op de vragen over de methode en de uitvoering geeft de heer Smet aan verheugd te zijn over de steun voor het algemene beginsel. Hij denkt dat een ordonnantie een stevigere rechtsbasis biedt dan een louter administratief instrument. Dat is ook de reden waarom daarvoor werd gekozen.

De uitvoering van de regeling zal enige coördinatie vergen

coordination entre les administrations compétentes, et des secrétaires d'Etat Audrey Henry et Ans Persoons, notamment via les outils de données existants, et que les autorités concernées disposeront des informations nécessaires pour assurer une mise en œuvre cohérente.

Sur la question des coûts, il répète que ceux-ci restent limités et dépendront des situations concrètes. Il rappelle que les normes de bruit existantes continuent de s'appliquer et que le principe «*agent of change*» ne s'active que lors de modifications urbanistiques autour des établissements concernés.

Concernant la définition du périmètre de 20 mètres, il indique que celle-ci a fait l'objet de discussions avec différents experts, y compris des notaires, et qu'elle constitue une solution équilibrée et juridiquement claire en milieu urbain dense. Où trouver en Région bruxelloise un jardin de 20m?

Mme Cécile Jodogne cite le cas du Circus.

Enfin, à propos de la réforme du CoBAT, **M. Pascal Smet** souligne qu'elle relève d'un processus distinct et plus large, impliquant un travail gouvernemental approfondi, des consultations et des procédures longues incluant avis et enquêtes publiques, ce qui implique nécessairement un délai significatif de mise en œuvre.

Mme Cécile Jodogne pense que pour le CoBAT, il n'y a pas d'enquête publique.

M. Pascal Smet indique que la réforme du CoBAT prend beaucoup de temps. Il espère que le gouvernement pourra trouver un mécanisme permettant d'accélérer le processus et précise que les parlementaires pourront contribuer à cet objectif.

Il suggère qu'il pourrait être utile de se limiter à certains articles, sans pouvoir trancher lui-même cette question, qu'il considère comme relevant du débat gouvernemental. Il estime néanmoins qu'il est préférable d'avancer dans cette direction. Il souligne par ailleurs qu'un avantage important du nouveau CoBAT est qu'il permettrait, le cas échéant, de reprendre directement certains articles existants, ce qui éviterait de devoir refaire un travail législatif complet sur certains points.

Pour conclure, M. Smet tient à préciser que cette mesure ne permettra pas, à elle seule, de sauver le secteur nocturne bruxellois. Il rappelle que la première étape a été la reconnaissance du secteur comme patrimoine culturel immatériel.

La présente ordonnance constitue une deuxième étape avec l'introduction du principe «*agent of change*», mais il

tussen de bevoegde overheidsdiensten en de staatssecretarissen Audrey Henry en Ans Persoons, waarbij gebruikgemaakt zal worden van de bestaande gegevensbanken. De betrokken instanties zullen bovendien over de nodige informatie beschikken om een coherente uitvoering te waarborgen.

Hij herhaalt dat de kosten beperkt blijven en zullen afhangen van de concrete situatie. Hij wijst erop dat de bestaande geluidsnormen van kracht blijven en dat het agent of change-principe alleen van toepassing zal zijn wanneer er sprake is van stedenbouwkundige wijzigingen rond een van de betrokken inrichtingen.

Over de perimeter die werd vastgesteld op 20 meter, is gesproken met verschillende deskundigen, onder wie ook notarissen. In een dichtbevolkte stedelijke omgeving vindt hij dat een evenwichtige en juridisch eenduidige oplossing. Waar in het Brussels Gewest vind je een tuin van 20 meter?

Mevrouw Cécile Jodogne haalt het voorbeeld van Le Circus aan.

Tot slot benadrukt **de heer Pascal Smet** dat de hervorming van het BWRO kadert in een afzonderlijk en breder proces. Daarbij zal de regering heel wat werk moeten verrichten, de nodige instanties moeten raadplegen en lange procedures moeten doorlopen, met onder meer adviesaanvragen en openbare onderzoeken. Er zal dus sowieso heel wat tijd nodig zijn om die hervorming haar beslag te laten krijgen.

Mevrouw Cécile Jodogne denkt dat er voor het BWRO geen openbaar onderzoek is.

De heer Pascal Smet geeft aan dat de hervorming van het BWRO veel tijd in beslag neemt. Hij hoopt dat de regering een manier zal vinden om dat proces te versnellen. De parlementsleden kunnen daar volgens hem mee voor helpen zorgen.

Het zou misschien nuttig zijn om zich te beperken tot bepaalde artikelen, al wil hij daar zelf geen uitspraken over doen. Dat moet de regering zelf bespreken en uitmaken. Toch meent hij dat het de voorkeur zou verdienen om op die manier te werk te gaan. Een belangrijk voordeel is dat in het nieuwe BWRO zo nodig een aantal bestaande artikelen kunnen worden overgenomen. Daardoor zou voor bepaalde punten het hele wetgevende werk niet meer van vooraf aan moeten gebeuren.

Tot slot wenst de heer Smet te benadrukken dat deze maatregel op zich niet zal volstaan om de sector van het Brussels nachtleven te redden. Hij herinnert eraan dat de erkenning van de sector als immaterieel cultureel erfgoed de eerste stap was.

Deze ordonnantie vormt een tweede stap met de invoering van het agent of change-principe, maar hij benadrukt dat

souligne qu'il faudra probablement encore d'autres mesures. Il insiste sur le fait que ce dispositif est avant tout tourné vers l'avenir et qu'il ne constitue pas une solution immédiate aux problèmes actuels, même s'il peut avoir un impact indirect sur certains établissements existants.

Il appelle à la conscience collective que d'autres mesures devront suivre.

Enfin, M. Smet remercie l'ensemble des intervenants pour la qualité des collaborations constructives, estimant qu'il s'agit d'un bon exemple de travail parlementaire fondé sur des échanges utiles et productifs.

Mme Anne-Charlotte d'Ursel remercie l'ensemble de ses collègues pour les questions posées, qui témoignent d'un vif intérêt et, dans de nombreux cas, d'un soutien au texte.

S'adressant au groupe Ecolo, elle indique que la question d'une analyse du nombre d'immeubles concernés a été soulevée. Elle précise que ce travail relève précisément de la cartographie réalisée via BruGIS, qui permettra de dessiner le rayon de 20 mètres autour des établissements générateurs de bruit. Elle rappelle également que, comme l'a indiqué M. Pascal Smet à plusieurs reprises, le champ d'application a été fortement réduit par rapport à la version initiale du texte, ce qui limite *de facto* le nombre d'immeubles concernés, comme prévu dans l'ordonnance.

Concernant l'impact financier pour les propriétaires lors d'une demande de permis d'urbanisme, Mme d'Ursel reconnaît que, pour les biens situés dans le rayon de 20 mètres d'un club, les travaux liés à la réduction des nuisances sonores peuvent effectivement représenter un coût. Elle souligne toutefois que ce type d'investissements existe déjà aujourd'hui dans de nombreux projets immobiliers visant l'isolation acoustique des logements.

Elle rappelle que le principe «*agent of change*» repose sur la réciprocité: tantôt les investisseurs immobiliers, tantôt les établissements eux-mêmes devront prendre en charge les mesures nécessaires pour assurer la coexistence des activités. Elle estime par ailleurs que, compte tenu du champ d'application limité du texte, il ne devrait pas y avoir d'impact significatif sur l'accès au logement. Les habitants déjà présents ne seront pas concernés, sauf en cas de travaux soumis à permis d'urbanisme.

Mme d'Ursel ajoute que les propriétaires procédant à la division de logements pour la mise en location disposent généralement des moyens nécessaires pour réaliser les adaptations acoustiques requises afin de protéger leurs futurs locataires.

S'agissant de la date d'entrée en vigueur, elle rappelle qu'elle était initialement fixée au 1^{er} juin, mais qu'elle a été reportée au 1^{er} octobre afin de tenir compte du calendrier

et wellicht nog andere maatregelen nodig zullen zijn. Hij beklemtoont dat de voorliggende regeling eerst en vooral op de toekomst is gericht en geen pasklare oplossing biedt voor de huidige problemen, ook al kan zij een indirecte impact hebben op bepaalde bestaande inrichtingen.

Hij doet een beroep op het collectieve geweten om nog meer maatregelen te nemen.

Tot slot bedankt de heer Smet alle sprekers voor de kwalitatief hoogstaande en constructieve samenwerking, die volgens hem een goed voorbeeld is van parlementair werk op basis van nuttige en productieve gedachtewisselingen.

Mevrouw Anne-Charlotte d'Ursel bedankt al haar collega's voor de gestelde vragen, die blijken geven van een grote belangstelling en vaak ook van steun voor de tekst.

De Ecolofractie wierp de vraag op hoeveel gebouwen onder de regelgeving zouden vallen. Zij geeft aan dat die gebouwen in kaart worden gebracht via Brugis. Zodra dat werk is afgerond, kan een straal van 20 meter rond de geluidsproducerende inrichtingen worden getrokken. Zij wijst er tevens op dat, zoals de heer Pascal Smet herhaaldelijk heeft aangegeven, het toepassingsgebied van de tekst een stuk kleiner is gemaakt dan dat van de oorspronkelijke versie, waardoor de ordonnantie *de facto* geldt voor een beperkt aantal gebouwen.

Mevrouw d'Ursel erkent dat de regeling financiële gevolgen kan hebben voor eigenaars die een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor een pand dat zich binnen een straal van 20 meter rond een club bevindt. Zij kunnen wel degelijk kosten moeten maken om werken te laten uitvoeren om de geluidsoverlast te beperken. Zij wijst er echter op dat vandaag bij tal van vastgoedprojecten al wordt geïnvesteerd in de geluidsisolatie van woningen.

Zij benadrukt dat het agent of change-principe op wederkerigheid berust: de ene keer zijn het de vastgoedinvesteers en de andere keer zijn het de inrichtingen zelf die de nodige maatregelen zullen moeten nemen om ervoor te zorgen dat de activiteiten naast elkaar kunnen bestaan. Voorts is zij van oordeel dat de tekst door zijn beperkte toepassingsgebied geen noemenswaardige impact zal hebben op de toegang tot huisvesting. Voor de mensen die al in de buurt van een betrokken inrichting wonen, verandert er niets, tenzij ze werken uitvoeren waarvoor ze een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.

Mevrouw d'Ursel voegt eraan toe dat eigenaars die hun woning opdelen om ze te verhuren, doorgaans over de nodige middelen beschikken om de vereiste geluidsisolatie aan te brengen zodat hun toekomstige huurders beschermd zijn tegen overlast.

Vervolgens wijst zij erop dat de datum van inwerkingtreding aanvankelijk was vastgesteld op 1 juni, maar vervol-

d'adoption du texte. Elle estime ce délai raisonnable, tout en soulignant la nécessité de ne pas retarder davantage la protection des établissements de clubbing et des riverains face aux nouvelles demandes de permis.

Elle indique également que les échanges avec le secteur ont été nombreux depuis l'introduction du projet, ce qui justifie selon elle le délai raisonnable accordé pour l'adaptation aux nouvelles règles.

Concernant la disponibilité et la fiabilité des informations urbanistiques, Mme d'Ursel estime que la mise à jour des données via BruGIS permettra d'assurer une transmission correcte des informations aux acteurs concernés.

Elle précise que les projets relevant du champ d'application du texte devront intégrer les études acoustiques et les travaux nécessaires, ce qui constitue une des raisons ayant conduit à une réduction importante du champ d'application par les auteurs du texte. Elle en déduit que l'impact global sur les délais d'octroi des permis en Région bruxelloise devrait rester limité.

Elle ajoute qu'il existe aujourd'hui des experts acoustiques qualifiés, auxquels de nombreux établissements – clubs, bars ou restaurants – font déjà appel.

Concernant la prise en compte du type de quartier, Mme d'Ursel indique que cette piste a été évoquée, mais qu'elle n'a pas été retenue, le dispositif reposant sur un critère objectif unique: le rayon de 20 mètres.

Enfin, s'agissant des nuisances liées au survol aérien, elle reconnaît que ce sujet est important et sensible pour de nombreux Bruxellois, mais rappelle qu'il ne relève pas de la présente ordonnance. Elle souligne qu'il s'agit d'une matière complexe, relevant principalement de compétences fédérales.

gens werd verschoven naar 1 oktober om rekening te houden met het tijdschema voor de goedkeuring van de tekst. Zij acht die termijn redelijk, maar benadrukt tegelijk dat de bescherming van de nachtclubs en buurtbewoners in situaties waarbij nieuwe vergunningen worden aangevraagd, niet nog meer vertraging mag oplopen.

Zij haalt ook aan dat er sinds de indiening van de ontwerp-tekst veel overleg met de sector heeft plaatsgevonden, waardoor het volgens haar gerechtvaardigd is een redelijke termijn toe te kennen om zich aan de nieuwe regels aan te passen.

Wat de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de stedenbouwkundige inlichtingen betreft, stelt mevrouw d'Ursel dat na het updaten van de gegevens in Brugis correcte informatie zal kunnen worden bezorgd aan de betrokkenen.

Zij verduidelijkt dat de projecten waarop de tekst van toepassing is, akoestische studies en de nodige werken moeten omvatten. Dat is een van de redenen waarom de indieners van de tekst hebben beslist om het toepassingsgebied ervan aanzienlijk in te perken. De algemene weerslag op de doorlooptijden voor de toekenning van vergunningen in het Brussels Gewest zou volgens haar dus beperkt moeten blijven.

Zij voegt eraan toe dat er tegenwoordig gespecialiseerde geluidsdeskundigen actief zijn, waarop veel inrichtingen (clubs, bars of restaurants) al een beroep doen.

De mogelijkheid om de regeling af te stemmen op het soort wijk werd volgens mevrouw d'Ursel ter sprake gebracht, maar uiteindelijk werd daarvan afgezien. De regeling berust op één objectief criterium, namelijk een straal van 20 meter.

Tot slot erkent zij dat de geluidsoverlast van het vliegverkeer een belangrijk en gevoelig onderwerp is voor veel Brusselaars, maar daar gaat deze ordonnantie niet over. Zij benadrukt dat die complexe aangelegenheid voornamelijk onder de bevoegdheid van de federale overheid valt.

et votes*Amendements n^{os} 1 à 10*

Les amendements n^{os} 1 à 10 sont retirés par leurs auteurs.

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

*Article 2**Amendement n° 11*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Votes

L'amendement n°11 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

L'article 2 tel qu'amendé est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Article 3**Amendement n° 12
tendant à remplacer l'article 3*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 12 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Article 4**Amendement n° 13
tendant à remplacer l'article 4*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 13 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Article 5***en stemmingen***Amendementen nrs. 1 tot 10*

De amendementen nrs. 1 tot 10 worden ingetrokken door de indieners.

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

*Artikel 2**Amendement nr. 11*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemmingen

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

*Artikel 3**Amendement nr. 12
dat ertoe strekt artikel 3 te vervangen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

*Artikel 4**Amendement nr. 13
dat ertoe strekt artikel 4 te vervangen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 5

*Amendement n° 14
tendant à remplacer l'article 5*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 14 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 6

*Amendement n° 15
tendant à remplacer l'article 6*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 15 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 7 (nouveau)

*Amendement n° 16
tendant à insérer un article 7 (nouveau)*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 16 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 8 (nouveau)

*Amendement n° 17
tendant à insérer un article 8 (nouveau)*

L'amendement est présenté par ses auteurs.

Vote

L'amendement n° 17 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

VII. Vote sur l'ensemble

*Amendement nr. 14
dat ertoe strekt artikel 5 te vervangen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 6

*Amendement nr. 15
dat ertoe strekt artikel 6 te vervangen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 15 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 7 (nieuw)

*Amendement nr. 16
dat ertoe strekt een artikel 7 (nieuw) in te voegen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 8 (nieuw)

*Amendement nr. 17
dat ertoe strekt artikel 8 (nieuw) in te voegen*

De indieners stellen het amendement voor.

Stemming

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

VII. Stemming over het geheel

de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

van het voorstel van ordonnantie

Het geheel van het voorstel van ordonnantie, aldus gearmendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le rapporteur

Louis de CLIPPELE

La présidente

Lotte STOOPS

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De rapporteur

Louis de CLIPPELE

De voorzitter

Lotte STOOPS