

GEWONE ZITTING 2021-2022

13 DECEMBER 2021

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**Voorstelling van het Verslag van de
Expertengescommissie rond de GSV/ Good Living**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Territoriale Ontwikkeling

door mevrouw Céline FREMAULT (F)
en mevrouw Marie NAGY (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Isabelle Emmery, mevr. Fadila Laanan, mevr. Isabelle Pauthier, de heren Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Jonathan de Patoul, mevr. Marie Nagy, mevr. Françoise De Smedt, mevr. Elisa Groppi, mevr. Céline Fremault, de heer Mathias Vanden Borre, mevr. Hilde Sabbe.

Plaatsvervangers : mevr. Leila Agic, mevr. Ingrid Parmentier, de heer Sadik Köksal, mevr. Lotte Stoops.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

13 DÉCEMBRE 2021

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

**Présentation du Rapport de la Commission
d'experts autour du RRU/ Good Living**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Développement territorial

par Mmes Céline FREMAULT (F)
et Marie NAGY (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Isabelle Emmery, Fadila Laanan, Isabelle Pauthier, MM. Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Jonathan de Patoul, Mmes Marie Nagy, Françoise De Smedt, Elisa Groppi, Céline Fremault, M. Mathias Vanden Borre, Mme Hilde Sabbe.

Membres suppléants : Mmes Leila Agic, Ingrid Parmentier, M. Sadik Köksal, Mme Lotte Stoops.

I. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Pascal Smet

Het verheugt **staatssecretaris Pascal Smet** dat hij het verslag “Good Living” kan voorstellen. Hij legt meteen het verband tussen “Good Move” en “Good Living”. Het eerste document was een niet-verordenend strategisch plan. “Good Living” strekt tot een hervorming van de GSV, waarvan het belang als instrument voor de stadsontwikkeling, zowel voor de bebouwde als voor de openbare ruimte en de desbetreffende interacties, niet mag worden onderschat.

De reacties op het verslag zijn vrij positief. Het advies van de GOC, dat de staatssecretaris pas heeft ontvangen, is vrij positief over het werk van de experts.

Het verheugt de staatssecretaris dat hij de "oude procedure", die ertoe strekte de oude GSV volgens dezelfde logica te verbeteren, heeft stopgezet.

De regering heeft zijn keuze gevuld om deze aangelegenheid grondig aan te pakken. Het stedelijk kader waarin we leven, werd als uitgangspunt genomen. Dat is wat de experts zullen uiteenzetten. Het oude werk is niet terzijde geschoven, maar het is bijgewerkt, terwijl men tegelijk verder is gegaan in de analyse van de stedenbouwkundige vraagstukken: de openbare ruimten, de volumes, de dichtheid, de groene ruimten, het waterbeheer enz. Dat alles heeft een plaats in een GSV.

De experts hebben 5 maanden lang zeer intensief gewerkt. Ze hebben de klachten over de versie van 2019 onderzocht en de instanties, de gemeenten, geraadpleegd. De voorzitter en de staatssecretaris hebben een brief gestuurd naar een dertigtal vzw's om te vragen welke elementen in de toekomstige GSV dienen te worden opgenomen.

Het verslag werd ingediend en de regering heeft er op 21 oktober onmiddellijk akte van genomen.

Vervolgens heeft de regering op 2 december de algemene en specifieke richtsnoeren van de toekomstige GSV goedgekeurd om een duidelijk kader te verschaffen aan alle besturen.

Urban.brussels werkt dus nu, samen met alle gewestbesturen en de gemeenten aan de tekst van de GSV binnen een zeer duidelijk en ambitieus kader.

Daartoe werden werkgroepen opgericht met een groot aantal besturen: Perspective.brussels, Leefmilieu Brussel, de Bouwmeester, Brussel Mobiliteit, de BGHM, Citydev, Brussel Huisvesting, Access and Go, Equal.brussels, de MIVB, de DBDMH, Net Brussel, Hub.brussels, Parking.brussels, Brussel Preventie & Veiligheid, Brulocalis, de gemeenten enz.

Al die werkgroepen zetten het verslag om in een tekst. Zij zullen dat werk uitvoeren tot maart 2022. In april 2022 zal de tekst worden afgerond. Dan zal ook de laatste hand aan de tekst van het MER (milieueffectenrapport) worden gelegd.

I. Exposé introductif du secrétaire d'État Pascal Smet

Le secrétaire d'État Pascal Smet est heureux d'introduire la présentation du rapport « Good Living ». Il établit d'emblée le lien entre le « Good Move » et le « Good Living ». Ce premier était un plan stratégique non réglementaire. Le Good Living veut mener à la refonte du RRU, dont on ne saurait sous-estimer l'importance comme instrument pour le développement urbain soit pour le bâti soit pour l'espace public ainsi que leurs interactions.

Les réactions à ce rapport sont assez positives. Ainsi l'avis de la CRD que le secrétaire d'État vient de recevoir est assez positif sur le travail des experts.

Le secrétaire d'État se félicite d'avoir stoppé le processus « ancienne procédure » qui visait à améliorer l'ancien RRU dans une même logique.

Le gouvernement a suivi son option d'aller au fond de la matière. Le cadre urbain dans lequel nous vivions a été pris comme point de départ et c'est ce que les experts exposeront. L'ancien travail n'a pas été écarté, mais il est actualisé tout en allant plus loin dans l'analyse dans la mission sur les questions urbaines : les espaces publics, les gabarits, la densité, les espaces verts, la gestion de l'eau, etc. Tout ceci a sa place dans un RRU.

Les experts ont travaillé très intensivement pendant 5 mois, ils ont examiné les réclamations faites sur la version de 2019, consulté les instances, les communes. Un courrier a été envoyé par la présidente et le secrétaire d'État à une trentaine d'ASLB pour connaître les éléments qui devraient apparaître dans le futur RRU.

Le rapport a été remis et le gouvernement en a pris immédiatement acte le 21 octobre.

Le gouvernement a ensuite approuvé les orientations générales et spécifiques du futur RRU le 2 décembre pour donner un cadre clair à l'ensemble des administrations.

Urban.brussels travaille donc maintenant, en collaboration avec toutes les administrations régionales et les communes, à la rédaction du texte du RRU dans un cadre très clair et ambitieux.

Pour cela des groupes de travail ont été mis en place avec de nombreuses administrations : Perspective.brussels, Bruxelles Environnement, le Bouwmeester, Bruxelles Mobilité, la SLRB, Citydev, Bruxelles Logement, Acces and Go, Equal.brussels, la STIB, le SIAMU, Bruxelles Propreté, Hub.brussels, Parking.brussels, Bruxelles Prévention & Sécurité, Brulocalis, les communes, etc.

Tous ces groupes de travail traduisent le rapport dans un texte. Ils feront ce travail jusqu'en mars 2022. En avril 2022, le texte sera finalisé ainsi que le texte du RIE (rapport sur les incidences environnementales).

In mei 2022 komt er een eerste lezing door de regering.

Het tijdschema is dus erg strak en het is niet mogelijk om sneller te gaan. Het vergt een intense inspanning van de besturen en de regering. De wil is er om zo snel mogelijk tot resultaten te komen!

Daarna volgt nog het openbaar onderzoek, de raadpleging van de instanties, de aanpassing van de tekst en de integratie van de opmerkingen, een tweede lezing, de Raad van State, en, tot slot, een derde lezing in het voorjaar 2023.

Dat neemt veel tijd in beslag, maar het is in overeenstemming met de ordonnantie van het Parlement.

Het advies van de GOC is gunstig. Er is nu goede hoop voor de Brusselaars. De staatssecretaris voelt enthousiasme en opwinding voor dit werk, dat van cruciaal belang is voor het Gewest. Er waait een gunstige wind. De staatssecretaris dankt de commissie en zijn kabinet voor het geleverde werk.

De expertencommissie is immiddels omgevormd tot een "klankbordgroep", een soort follow-upcomité dat bij de redactie van de teksten zal worden betrokken, om te voorkomen dat hun werk wordt vervormd. Het is belangrijk dat de experts nadrukken over het redactiewerk. De heer Antoine Crahay van CityTools wordt daarbij betrokken. Dat is positief voor het verdere verloop.

De staatssecretaris is ingenomen met het boeiende werk dat op structurele wijze wordt verricht. Hij rekent erop dat de commissieleden dit werk positief benaderen.

En mai 2022, il y aura une première lecture au gouvernement.

Le calendrier est donc très serré et il n'est pas possible d'aller plus vite. Il nécessite un investissement intense des administrations et du gouvernement. La volonté existe d'aboutir le plus rapidement possible!

Ensuite il y aura encore l'enquête publique, la consultation des instances, l'adaptation du texte et l'intégration des remarques, une deuxième lecture, le Conseil d'État, et enfin une troisième lecture au printemps 2023.

Ceci prend du temps, mais cela est conforme à l'ordonnance du parlement.

L'avis de la CRD est favorable. Il existe désormais un bon espoir pour les Bruxellois. Le secrétaire d'Etat ressent en enthousiasme et beaucoup d'excitation pour ce travail qui est crucial pour la Région. Il existe une dynamique positive. Le secrétaire d'Etat remercie la commission et son cabinet pour le travail qui a été fourni.

La commission des experts a été transformée depuis un « klankbordgroep », une sorte de comité de suivi qui sera impliqué dans le processus de rédaction des textes. Ceci pour éviter que leur travail ne soit détourné. Il est important que les experts fassent un travail de réflexion sur le travail d'écriture. M. Antoine Crahay de CityTools est impliqué dans cette rédaction des textes et ceci permet une bonne continuation.

Le secrétaire d'Etat se félicite que ce travail fascinant qui se déroule ainsi de manière structurelle. Il compte sur une approche positive de ce travail de la part des commissaires.

II. Voorstelling van het verslag door mevrouw Oana Bogdan, voorzitter van de Expertencommissie "Good Living", en de heer Antoine Crahay, technisch consultant van de Expertencommissie "Good Living"

(Zie [bijgaand verslag](#).)

III. Gedachtwisseling

De heer Geoffroy Coomans de Brachène dankt de vertegenwoordigers van de expertencommissie voor hun uiteenzetting.

In het algemeen gaat het proces zoals het zich thans voltrekt, uit van goede wil, verklaringen en beweringen die een beeld van een betere toekomst schetsen. Iedereen kijkt uit naar een mooiere stad. Helaas heeft alles wat in de vroegere plannen werd beloofd, vaak het tegenovergestelde effect gehad. Het valt dan ook te hopen dat we het niet houden bij

II. Présentation du rapport par Mme Oana Bogdan, Présidente de la Commission d'experts et de M. Antoine Crahay, prestataire technique de la Commission d'experts

(Voir le [rapport joint en annexe](#).)

III. Échange de vues

M. Geoffroy Coomans de Brachène remercie les représentants de la commission d'experts pour leur exposé.

De manière générale, le processus tel qu'il se passe part de bonnes volontés, de déclarations et d'affirmations qui nous brossent le tableau d'un lendemain meilleur. Chacun se réjouit d'une ville plus belle. Tout ce qui a été promis pour les plans précédents malheureusement a souvent eu pour résultat le contraire. Il faut donc espérer qu'au-delà des belles

mooie verklaringen, maar het werk van de gemeenten niet opnieuw bemoeilijken, die weer eens teleurgesteld zullen zijn dat ze deze materie in de eerste lijn moeten toepassen en uitleggen aan de inwoners die er niets van begrijpen.

De indiening van een vergunningsaanvraag bij de gemeente of bij het Gewest is soms een moeilijke kwestie.

De heer Coomans de Brachène roept op om een en ander te vereenvoudigen.

Iedereen is op de hoogte van de cruciale uitdagingen die gepaard gaan met de hervorming van de GSV, zoals de grootte van de woningen, de hoogte van de gebouwen, de vergroening van de gebouwen en de openbare ruimten om te veel verharding te voorkomen, de aanwezigheid van biodiversiteit in de stad via de integratie van de "biotoopcoëfficiënt per oppervlakte" (BCO), het tijdelijke gebruik van de gebouwen, de plaats van reclame op de wegen, de ruimten buiten de woning, de "tiny houses", coliving, het aantal parkeerplaatsen, de regels voor de reconversie van kantoren enz.

In het verslag worden drie hoofdthema's onderscheiden: het thema "stedelijkheid", dat alle kenmerken van de gebouwen omvat, alsook de stedelijke context waarin het project past; het thema "open ruimten", dat de voorschriften betreffende de onbebouwde ruimten omvat; het thema "bewoonbaarheid", dat de interne inrichting van de gebouwen omvat, met de verschillende uitrusting, parkeerplaatsen enz.

De invoering van gemeenschappelijke bewoonbaarheidsriteria, zowel voor woningen als voor kantoren, zou het makkelijker maken om de reconversie van gebouwen te overwegen, een bijzonder actuele kwestie in de post-Covid-context van leegstaande kantoren.

Aangezien de huidige tekst van de GSV bijzonder ingewikkeld is en soms moeilijk in de praktijk kan worden toegepast, werd de gewestelijke stedenbouw tot nu toe veel te veel gekenmerkt door een "cultuur van afwijking", waarop begin dit jaar werd gewezen in het verslag van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting.

Om uit die logica te treden, die vaak uitmondde in een "stedenbouw van de confrontatie" tussen besturen en projectontwikkelaars, zou de nieuwe tekst het de vergunnende overheden mogelijk moeten maken om te beschikken over voldoende soepele regels en aldus een "diversiteit van creatieve oplossingen" kunnen te aanvaarden zonder dat duidelijk afgewezen wordt van de GSV.

Bijgevolg zou er meer gewerkt moeten worden met richtsnoeren en te bereiken algemene doelstellingen dan met precieze middelen die moeten worden ingezet, maar soms los van de context staan.

Er wordt eveneens aanbevolen dat er netwerken tot stand worden gebracht tussen de gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor de vergunningen, door het organiseren van opleidingen, conferenties en

déclarations, nous n'allons pas une fois de plus compliquer le travail des communes qui seront une fois de plus déçues pour devoir appliquer et expliquer en première ligne cette matière aux habitants qui ne comprennent pas.

L'introduction d'une demande de permis devant la commune ou devant la Région est parfois une question difficile.

M. Coomans de Brachène appelle de ses vœux cette simplification.

Chacun connaît les enjeux cruciaux impliqués par la réforme du RRU, tels que la taille des logements, la hauteur des constructions, la verdurisation du bâti et des espaces publics pour éviter la trop grande minéralisation, la présence de la biodiversité en ville via l'intégration du « coefficient de biotope par surface » (CBS), l'occupation temporaire des bâtiments, la place de la publicité sur les voiries, les espaces extérieurs au logement, les micromaisons ou « tiny houses », le coliving, le nombre de places de stationnement, les règles relatives à la reconversion de bureaux, etc.

Trois grandes thématiques ont été identifiées dans le rapport : la thématique « urbanité », qui comprend toutes les caractéristiques des constructions ainsi que le contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet ; la thématique « espaces ouverts », qui comprend les prescriptions relatives aux espaces non bâties ; la thématique « habitabilité », qui recouvre l'organisation interne des immeubles, avec leurs différents équipements, leurs parkings, etc.

L'instauration de critères communs d'habitabilité, tant pour les logements que pour les bureaux, devrait permettre d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles, point particulièrement d'actualité dans le contexte post-Covid de vacance de bureaux.

Le texte actuel du RRU étant particulièrement complexe et parfois difficilement applicable en pratique, l'urbanisme régional est resté jusqu'ici bien trop marqué par une « culture de la dérogation », comme cela a été rappelé en début d'année dans le rapport du Comité scientifique sur le Logement.

Pour sortir de cette logique, qui aboutissait souvent sur un « urbanisme de la confrontation » entre administrations et porteurs de projets, le nouveau texte devrait permettre aux autorités délivrantes des permis de disposer de règles suffisamment souples pour accepter une « diversité de solutions créatives » sans dérogation manifeste au RRU.

Il s'agirait dès lors de travailler davantage avec des lignes de conduite et des objectifs généraux à atteindre, plutôt que sur base de moyens précis à mettre en œuvre, parfois déconnectés du contexte.

Il est également recommandé de mettre en réseau les fonctionnaires communaux et régionaux responsables des permis, en organisant des formations, des conférences et autres visites de projets. C'est dès lors vers une nouvelle

bezoeken aan projecten. De experts zijn dan ook van plan zich te oriënteren naar een nieuwe "cultuur van dialoog", die tot nu toe als grotendeels ontbrekend werd beschouwd.

De heer Coomans de Brachène stelt vijf vragen:

Wat zijn, op basis van de belangrijkste aanbevelingen van het verslag, de belangrijkste nieuwe elementen die afwijken van de eerste versie van de hervormde GSV, die in januari 2019 werd goedgekeurd, voordat ze aan een openbaar onderzoek werd onderworpen en vervolgens werd teruggefloten.

Antwoord: *De expertencommissie "Good Living":*

- heeft gekozen voor een evolutie van een momenteel defensieve GSV die gericht is op "het onmogelijk maken van wat niet wenselijk is" naar een proactieve GSV die gericht is op "het mogelijk maken van alles wat wenselijk is en wenselijk zal zijn".
- heeft zich meer gericht op resultaatsverbintenissen en niet op middelen;
- heeft ambitieuze en restrictieve doelstellingen vooropgezet, die evenwel voldoende ruimte laten voor creativiteit en dialoog met de verantwoordelijke overheidsdiensten;
- heeft de opschriften van de GSV grondig gereorganiseerd.

Gelet op de verscheidenheid van de voor deze commissie gekozen profielen, vraagt de heer Coomans de Brachène over welke problemen de meeste meningsverschillen zijn gerezen tussen de commissieleden. Over welke thema's werden potentieel tegenstrijdige doelstellingen vooropgezet? Voor welke thema's was het het moeilijkst om tot een consensus te komen?

Antwoord: *de transversale doelstelling "Versterking van de gemeenschappelijke cultuur van behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en van de capaciteit van het bestuur om te motiveren in functie van de doelstellingen"*

De MR-fractie staat positief tegenover de aanbevelingen dat de gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren meer volgens algemene richtsnoeren en met te bereiken algemene doelstellingen werken in plaats van op basis van specifieke middelen die moeten worden ingezet. Deze "cultuur van dialoog" tussen de ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor de behandeling van de vergunningen, en de projectontwikkelaars is een van de meest problematische elementen in de dagelijkse praktijk. De heer Coomans de Brachène vraagt hoe het staat met de praktische uitvoering van die richtsnoeren. Verschillende actoren uit de vastgoedsector wijzen er regelmatig op dat de wijze waarop bepaalde diensten worden beheerd, het grootste probleem zijn en dat bepaalde blokkeringen in wezen voortkomen uit een kwestie van "mentaliteit" en dat die problemen in bepaalde gemeenten veel meer uitgesproken zijn dan in andere. Is het werk van de commissie bijgevolg ook gebaseerd op de eventuele disfuncties of tekortkomingen die in de praktijk bij urban.brussels of bij de verschillende gemeentebesturen werden vastgesteld? Is er een analyse gemaakt, opdat er een

« culture du dialogue », qui était pointée comme faisant largement défaut jusqu'ici, que les experts entendent se diriger.

M. Coomans de Brachène formule cinq questions :

Sur base des principales recommandations du rapport, quels sont les principaux éléments nouveaux qui divergent de la première version de réforme du RRU, qui avait été adoptée en janvier 2019 avant d'être soumise à enquête publique, pour finalement être abandonnée ?

Réponse: *La Commission d'experts « Good Living » :*

- a opté pour une évolution d'un RRU actuellement défensif, focalisé sur « rendre impossible ce qui n'est pas souhaitable » vers un RRU proactif qui vise à « rendre possible tout ce qui est et tout ce qui sera souhaitable » ;
- a visé davantage des obligations de résultat et non de moyens ;
- a fixé des objectifs ambitieux et contraignants, mais qui préservent un espace suffisant de créativité et de dialogue avec les administrations en charge ;
- a réorganisé les titres du RRU de manière radicale.

Étant donné la variété des profils choisis au sein de cette commission, M. Coomans de Brachène souhaite savoir quelles étaient les problématiques qui avaient le plus fait l'objet de contradictions entre membres de la commission. Quelles sont les thématiques marquées par des objectifs potentiellement contradictoires, et pour lesquelles il fut le plus compliqué d'aboutir à un consensus ?

Réponse: *La recommandation transversale « Renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité de l'administration à motiver en fonction des objectifs ».*

Le groupe MR accueille positivement les recommandations visant, pour les fonctionnaires communaux et régionaux, à travailler davantage avec des lignes de conduite et des objectifs généraux à atteindre, plutôt que sur base de moyens précis à mettre en œuvre. Cette « culture du dialogue », entre les fonctionnaires responsables de la gestion des permis et les porteurs de projet, est un des éléments les plus problématiques au quotidien. M. Coomans de Brachène s'interroge sur la mise en œuvre en pratique de ces lignes de conduite. Plusieurs acteurs dans l'immobilier pointent régulièrement, comme problème principal, la manière dont certains services sont gérés, considérant que certains blocages proviennent essentiellement d'une question d'« état d'esprit », et que ces problèmes sont bien plus marqués dans certaines communes que d'autres. Le travail de la commission s'est-il dès lors également basé sur les éventuels dysfonctionnements ou insuffisances observés concrètement au sein d'urban.brussels ou des différentes administrations communales ? Un travail d'analyse a-t-il été réalisé pour qu'une vue pratico-pratique se dégage et que les

uitgesproken praktische visie kan ontstaan en de verantwoordelijke ambtenaren op de verschillende niveaus daadwerkelijk binnen deze cultuur van dialoog kunnen werken en gestimuleerd worden om naar oplossingen te zoeken? Hoe kan men ervoor zorgen dat de besturen constructieve voorstellen doen om de afwikkeling van stedenbouwkundige projecten die positief zijn voor de territoriale ontwikkeling van Brussel, te vergemakkelijken?

Antwoord: *Wij hadden de vertegenwoordigers van twee gemeenten en de BVS, de Bouwmeester, de voorzitter van de Orde van Architecten en de architecten die actief zijn in het Gewest in de expertencommissie "Good Living". Urban.brussels was aanwezig op alle vergaderingen. Samen hebben we de situatie waarnaar u verwijst, uitvoerig geanalyseerd en besproken. We delen het idee dat er behoefte is aan een gemeenschappelijke visie tussen de besturen en overheden, gemeenschappen en de samenleving.*

Dit vraagt om een Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte. Daartoe moeten de methodes en de kwaliteitscriteria worden besproken om tot een gemeenschappelijke opvatting te komen (zowel onder deskundigen als onder niet-deskundigen) over wat deze Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte definieert. De GSV heeft slecht een beperkte impact. Daarom hebben we nood aan een groot debat en aan de hervorming van andere instrumenten om de "Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte" te ontwikkelen.

Tot slot is de situatie sinds de oprichting van urban.brussels en de hervorming van de gewestelijke besturen veranderd op het vlak van de betrekkingen met de gemeentebesturen. Wat de toepassing van de huidige GSV betreft, hoe zien de leden van de commissie de gevolgen van die hervorming? Zijn er aanbevelingen gedaan om de werking van die diensten te verbeteren in een poging om de tegenstellingen tussen de gemeenten en het Gewest te verminderen?

Antwoord: *Dit onderwerp werd het meest besproken in het verslag "Good Living". De oplossingen die we voorstellen, staan op blz. 28 van het verslag.*

De heer Mathias Vanden Borre dankt de sprekers voor de voorstelling van het rapport. Het was een ambitieus voornemen om op korte termijn een verslag op te stellen over een inhoudelijk belangrijke thematiek. Stedenbouw is een belangrijk thema in dit parlement. Hoe kan men zich best wapenen tegen de vele uitdagingen?

Het is een vaststelling dat er conflicten bestaan tussen de gemeenten en het Gewest terzake. We kennen een gigantisch aantal actoren op het Brussels terrein. Er bestaan overlappende doelstellingen opdrachten en personeelsbezettingen.

De procedures stemmen niet overeen en dit is waarom Brussel blokkeert.

Zijn er aanbevelingen inzake administratieve vereenvoudiging? Dit is een van de essentiële opdrachten van

fonctionnaires responsables aux différents échelons puissent réellement travailler dans cette culture du dialogue et être guidés vers une recherche de solution ? Comment permettre l'émergence de propositions constructives de la part des administrations, afin de faciliter le parcours de projets urbanistiques positifs pour le développement territorial à Bruxelles ?

Réponse: *Nous avions les représentants de deux communes et de l'UPSI, le BMA, le président d'Ordre des Architectes, et des architectes actifs dans la Région dans la Commission d'experts « Good Living ». Urban.brussels était présent à toutes les réunions. Ensemble, nous avons longuement analysé et discuté la situation évoquée. Nous partageons l'idée qu'on a besoin d'une vision commune entre administrations et pouvoirs publics, partagée avec les communautés et la société.*

Une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité s'impose. Pour ce faire, les méthodes et critères de qualité qui les constituent doivent être débattus afin de parvenir à une compréhension commune (parmi les experts, mais aussi les non-experts) de ce qui définit cette « culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité ». Le RRU seul n'a qu'un impact limité. C'est pourquoi nous avons besoin d'un grand débat et de la réforme d'autres instruments afin de renforcer cette « culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité ».

Enfin, depuis la création d'urban.brussels et la réforme de l'administration régionale, la situation a évolué pour ce qui concerne les relations entretenues avec les administrations communales. Sur le plan de l'application de l'actuel RRU, comment les conséquences de cette réforme sont-elles appréhendées par les membres de la commission ? Des recommandations visant à améliorer la manière dont fonctionnent ces services, pour tenter de réduire les contradictions entre communes et Région, ont-elles été formulées ?

Réponse: *Ce sujet a été le plus débattu dans le rapport « Good Living ». Les solutions que nous avons proposées sont mentionnées dans le rapport à la page 28.*

M. Mathias Vanden Borre remercie les orateurs pour la présentation du rapport. Il était ambitieux de s'engager à produire à court terme un rapport sur un sujet important. L'urbanisme est un thème important au sein de ce parlement. Comment peut-on se préparer au mieux à relever les nombreux défis ?

On observe des conflits entre les communes et la Région à cet égard. Les acteurs sont extrêmement nombreux sur le terrain bruxellois. Certains objectifs, missions et personnels se chevauchent.

Les procédures ne concordent pas, et c'est pourquoi Bruxelles bloque.

Y a-t-il des recommandations en matière de simplification administrative ? C'est l'une des missions essentielles du

de regering. Helaas stelt men vast dat het in elke nieuwe regeerperiode nog ingewikkelder wordt. Er wordt steeds opnieuw instellingen in het leven geroepen met een nieuw maatschappelijk doel.

Antwoord : Ja, zie “Vereenvoudiging” in het Verslag “Good Living”, pagina 26.

Het voorstel begint met een ideaalbeeld te schetsen en dit is goed voor zover men ook rekening houdt met de werkelijkheid die niet zo rooskleurig is. Als oppositielid en als Brusselaar stelt de spreker vast dat er op het vlak van stedenbouw veel blokkeringen bestaan zowel in de gemeenten als op het niveau van het Gewest. Brussel heeft de reputatie dat er slechts beweging komt in de dossiers voor zover men de juiste contacten heeft. Dit geldt voor kleine projecten maar zeker ook voor de grote projecten. Ons kent ons. Hoe zal men dit in de toekomst aanpakken?

Antwoord : Het doel is de tekst van de GSV te vereenvoudigen en te versoepelen zodat de vergunningverlenende overheden over een duidelijk referentiekader beschikken, maar die tegelijkertijd de mogelijkheid biedt voorgestelde oplossingen te aanvaarden, zolang deze de gewenste doelstellingen en het gewenste kwaliteitsniveau bereiken. Deze aanpak is er ook op gericht de analyse van een project door de administratie te heroriënteren. Van een controle op de naleving van de regel moet men overgaan tot een meer globale analyse van de kwaliteit van het project en de mate waarin het beantwoordt aan de gestelde doelstellingen. De nieuwe GSV moet helpen zich te bezinnen, te evalueren en te evolueren. De verordening moet veeleer de argumentatie over kwaliteit helpen omkaderen en ontwikkelen dan het respecteren van een minimum- of maximumdremel.

Er bestaat een spanningsveld tussen twee werelden. Enerzijds is er de regelgeving die zeer streng is en de realiteit waar men vaststelt dat er veel woningen in slechte kwaliteit verkeren. Een voorbeeld hiervan is de verwarming. Brussels heeft hiervoor de strengste normen van alle gewesten maar een gemiddeld huishouden heeft een verwarming die niet conform is. Een regelgeving is pas nuttig als ze effectief wordt gerespecteerd en gehandhaafd.

Armoede is een ander thema 40% leeft een armoederisico. Dit gaat gepaard met werkloosheid en structurele armoedeproblemen in het onderwijs. Dit vertaalt zich in slechte huisvesting en slechte aandacht om deze situatie te verbeteren. Men is afhankelijk van een huurwoning in slechte staat. De armoede moet een grote rol spelen in de ruimtelijke analyse.

Armoede is vaak zichtbaar in de grote woontorens. Zeker in de tweede kroon zijn er tientallen woontorens van slechte kwaliteit. Ze dateren van de '60 '70 en werden nauwelijks gerenoveerd en zijn niet meer conform de huidige regelgeving. Er wordt hiertegen weinig actie ondernemen vanuit het beleid. Keer op keer worden eigenaars of huurders aangetrokken met minder middelen. Kan het beleid hier iets betekenen om de problemen van de mede-eigendom aan te pakken? In de mede-eigendom blijft het moeilijk om een

gouvernement. Malheureusement, on constate que la situation se complexifie encore à chaque législature. On ne cesse de créer des institutions dotées d'un nouvel objet social.

Réponse : Oui, voir « Simplification » dans le rapport « Good Living », page 26.

La proposition commence par brosser un tableau idéal, et c'est une bonne chose pour autant qu'on tienne également compte de la réalité, qui n'est pas aussi rose. En tant que membre de l'opposition et que Bruxellois, l'orateur constate qu'en matière d'urbanisme, les blocages sont nombreux, tant au niveau des communes qu'au niveau de la Région. Bruxelles est réputée pour le fait qu'un dossier n'y avance que si on a les bons contacts. Cela vaut pour les petits comme pour les grands projets. Le copinage. Comment s'y attaqua-t-on à l'avenir ?

Réponse : L'objectif est de simplifier et d'alléger le texte du RRU pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités. Cette démarche vise également à recentrer le travail d'analyse d'un projet par l'administration. D'une vérification de la conformité à la règle, ce travail doit aller vers une analyse plus globale de la qualité du projet et de sa réponse aux objectifs fixés par le texte. Le nouveau RRU doit aider à réfléchir, évaluer et évoluer. Il doit aider à cadrer et développer l'argumentation sur la qualité au-delà du respect d'un seuil minimum ou maximum.

Il existe une tension entre deux mondes : d'une part la réglementation, très stricte, et d'autre part la réalité, où on constate que de nombreuses habitations sont de mauvaise qualité. Un exemple : le chauffage. Parmi toutes les Régions, Bruxelles a les normes les plus strictes, mais le système de chauffage d'un ménage moyen n'est pas conforme. Une réglementation n'a d'utilité que si on la respecte et l'applique effectivement.

Autre thème, la pauvreté : 40 % de la population sont exposés à un risque de pauvreté. Cela va de pair avec le chômage et des problèmes de pauvreté structurelle dans l'enseignement, et cela se traduit par des logements médiocres et un manque d'attention en vue d'améliorer la situation. On est tributaire d'un logement locatif en mauvais état. La pauvreté doit jouer un rôle majeur dans l'analyse spatiale.

La pauvreté est souvent visible dans les grandes tours d'habitation. La deuxième couronne compte certainement des dizaines de tours d'habitation de mauvaise qualité. Elles datent des années '60 et '70, ont à peine été rénovées et ne sont plus conformes aux réglementations actuelles. Le politique prend peu de mesures à cet égard. On ne cesse d'attirer des propriétaires ou des locataires moins nantis. La politique peut-elle faire quelque chose afin de résoudre les problèmes liés à la copropriété ? Dans une copropriété, il est

akkoord te krijgen voor een renovatie van alle betrokkenen. Is hierover nagedacht?

Antwoord : De GSV gaat over ruimtelijke aspecten. Het bevat bepalingen betreffend de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun omgeving (b.v.: gabarit, volume, esthetiek, stevigheid van constructies). Zie het Verslag “Good Living”, pagina 12-13.

De reconversie van kantoren is een historische tendens. Sommige kantoren die minder goed gelegen zijn komen vrij. Veel bedrijven verhuizen buiten Brussel. Dit is een potentieel om het gebrek aan goede woningen aan te pakken. Heeft de expertencommissie hier concrete oplossingen voor?

Antwoord : Ja, zie het Verslag “Good Living”, pagina 35: “Aanmoedigen van renovatie/verbouwing in plaats van sloop/wederopbouw en nieuwe gebouwen gemakkelijk aanpasbaar maken”.

De relatie huurder – verhuurder is een andere kwestie. In dit Gewest is ongeveer 60% huurder. Men redeneert dus vanuit een andere verhouding dan wanneer men uitsluitend met eigenaars te doen heeft. Verschillende incentives zijn nodig om investeringen aan te moedigen. Het resultaat kan een win-win zijn voor beide partijen. Wordt hiermee rekening gehouden?

Antwoord : De GSV gaat over ruimtelijke aspecten. Het bevat bepalingen betreffende de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun omgeving (b.v.: gabarit, volume, esthetiek, stevigheid van constructies). Zie het Verslag “Good Living”, pagina 12-13.

Vaak in het kader van de klimaatdoelstellingen spreekt men over de groene ruimten. En over het innemen van de onbebouwde ruimte; tussen 2003 en 2016 ging 14% groen verloren! Deze tendens zet zich verder bijv. in Brussel stad. Welke zijn de nieuwe versterking die voorzien worden?

Antwoord : Zie het Verslag “Good Living”:

- pagina 34: De binnengebieden betrekken bij de duurzame ontwikkeling van het gewestelijke grondgebied;
- pagina 36: Bestrijding van hitte-eilanden en ontwikkeling van een groen-blauw koelnetwerk;
- pagina 45: Een minimum aan open ruimte met hoge bodemkwaliteit aanleggen op het perceel;
- pagina 46-47: Verbetering van de milieuprestaties en de gebruiksfuncties in private open ruimtes.

Een andere sleutel voor problemen is de minimumoppervlakte voor bewoning. In Vlaanderen is dit 18 m² voor 1 persoon, 27 m² voor 2 personen, 40 m² voor 3 personen. In Brussels is dit 26 m². Uiteraard dient dit gepaard te gaan met een kwalitatieve woning op verschillende vlakken. Als men er flexibel mee omgaat, opent dit criterium nieuwe mogelijkheden.

Antwoord : Externe deskundigen op het gebied van de economie van onroerend goed hebben ons laten zien dat een vermindering van de oppervlakte niet leidt tot meer

toujours difficile d'obtenir l'accord de toutes les parties concernées pour effectuer une rénovation. Y a-t-on réfléchi ?

Réponse : Le RRU porte sur les aspects spatiaux. Il contient des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (p.ex. gabarit, volume, esthétique, solidité des constructions). Voir le rapport « Good Living », pages 12-13.

La reconversion de bureaux est une tendance historique. Certains bureaux moins bien situés se vident. De nombreuses entreprises quittent Bruxelles. Il y a là un potentiel afin de répondre au manque de logements de qualité. La commission d'experts a-t-elle des solutions concrètes à cet égard ?

Réponse : Oui, voir le rapport « Good Living », page 35 : « Favoriser la rénovation/reconversion plutôt que la démolition/reconstruction et rendre les constructions neuves facilement convertibles ».

Autre question : la relation locataire / bailleur. Quelque 60 % des Bruxellois sont locataires. Sous l'angle de cette relation, le raisonnement n'est pas le même que lorsqu'on a uniquement affaire à des propriétaires. Différentes incitations sont nécessaires pour encourager les investissements. Le résultat peut être profitable aux deux parties. En tient-on compte ?

Réponse : Le RRU porte sur les aspects spatiaux. Il contient des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (p.ex. gabarit, volume, esthétique, solidité des constructions). Voir le rapport « Good Living », pages 12-13.

Dans le cadre des objectifs climatiques, on parle souvent des espaces verts et de l'occupation de l'espace non bâti. On a perdu 14 % d'espaces verts entre 2003 et 2016 ! Cette tendance se poursuit à Bruxelles-Ville, par exemple. Quels durcissements des règles sont-ils prévus ?

Réponse : Voir le rapport « Good Living » :

- page 34 : Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional ;
- page 36 : Lutter contre la constitution d'îlots de chaleur et développer un réseau de fraîcheur ;
- page 45 : Fixer un minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité sur la parcelle ;
- page 46-47 : Augmenter les performances environnementales et les fonctions d'usage au sein des espaces privés.

Une autre clé des problèmes réside dans la surface minimale habitable : en Flandre, elle est de 18 m² pour une personne, 27 m² pour deux personnes et 40 m² pour trois personnes. À Bruxelles, elle est de 26 m². Cela doit bien sûr aller de pair avec un logement de qualité à différents égards. Si on aborde ce critère avec souplesse, il ouvre de nouvelles possibilités.

Réponse : Des experts externes dans le domaine de l'économie immobilière nous ont montré qu'une réduction de la surface ne rend pas le logement plus abordable. Les

betaalbaarheid. De mechanismen van de markt worden beïnvloed door de prijs van de grond, door het volume van de in een jaar gerealiseerde woningen en door het huisvestingsbeleid.

Er is een nieuwe balans nodig in Brussel. Het vertrouwen in de overheid moet versterkt worden en de overheid moet zich hiervoor verantwoordelijk en betrouwbaar opstellen. Dit zal het investeringsklimaat verbeteren. De overheid schuift te vaak de verantwoordelijkheid af op andere niveaus.

De evaluatie van de wetgeving betreffende het toeristische logies werd door de spreker meermaals aangeklaagd. De studie van het interuniversitair consortium toonde reeds aan dat de stedenbouwkundige procedures en regels te complex en verouderd zijn. Het zit structureel fout. Vier jaar verder is niets veranderd.

De termijnen voor het afleveren van een vergunning zijn dubbel zo lang als in Vlaanderen. De spreker geeft een recent voorbeeld van mensen die in Molenbeek een KMO wilden oprichten en die hiervoor een reeks bijkomende voorwaarden werden opgelegd en een zeer negatieve houding ervonden vanwege de gemeente die bevreesd was voor gentrificatie. Ze willen geen nieuwe middenklasse aantrekken. Na een lang proces zijn de investeerders uiteindelijk afgehaakt.

Antwoord : *Vandaar dat de Experten commissie "Good Living" heeft de Vereenvoudiging van de GSV en de volgende sector-overschrijdende aanbevelingen voorgesteld (zie ook het Verslag "Good Living", pagina 28):*

- *Herziening van het proces om naar de Overlegcommissie te gaan, zodat veel vroeger in het ontwerpproces over het project kan worden beraadslaagd en wijzigingen gemakkelijker en doeltreffender kunnen worden doorgevoerd;*
- *Wijziging van het BWRO om voor elk project van strategisch omvang of waarvoor een effectenrapport moet worden opgesteld, de projectvergadering te verplichten om co-creatief studiewerk met de Overheidsdiensten te beginnen;*
- *Gegevens beschikbaar stellen voor analytische en statistische verwerking van vergunningen.*

Tot slot zegt de heer Vanden Borre dat afgezien van de kritische opmerkingen hij de sprekers bedankt voor hun erg interessant verslag.

Namens haar fractie dankt **mevrouw Isabelle Emmery** de leden van de expertencommissie voor hun uiteenzetting, die de toon zet van hoe de toekomstige GSV er na de hervorming "Good Living" zal uitzien, of in ieder geval van de ambities van dit project voor een toekomstige hervorming. Een eerste opmerking gaat over het precieze statuut van het verslag, om te weten waar we precies mee te maken hebben.

Het gaat om hervormingen en zelfs richtsnoeren voor de toekomstige GSV.

Gaat het om een studie van experts in opdracht van de regering, die nog moet beslissen wat ze ermee zal doen, en

mécanismes du marché sont influencés par le prix du terrain, le volume de logements réalisés au cours d'une année et la politique de logement.

Bruxelles a besoin d'un nouvel équilibre. Il faut renforcer la confiance à l'égard des pouvoirs publics et pour cela, ces derniers doivent se montrer responsables et fiables. On améliorera ainsi le climat d'investissement. Les pouvoirs publics rejettent trop souvent la responsabilité sur d'autres niveaux.

L'orateur a dénoncé l'évaluation de la législation relative à l'hébergement touristique à plusieurs reprises. L'étude du consortium interuniversitaire a déjà démontré que les procédures et règles urbanistiques sont trop complexes et obsolètes. La situation est structurellement bancale. Quatre ans plus tard, rien n'a changé.

Les délais de délivrance d'un permis sont deux fois plus longs qu'en Flandre. L'orateur cite l'exemple récent de personnes qui souhaitaient fonder une PME à Molenbeek : elles se sont vues imposer une série de conditions supplémentaires et ont été confrontées à une attitude très négative de la part commune, qui redoutait une gentrification. Elle ne veut pas attirer une nouvelle classe moyenne. À l'issue d'un long processus, les investisseurs ont fini par renoncer.

Réponse : *C'est pourquoi la commission d'experts « Good Living » a proposé la simplification du RRU et les recommandations transversales suivantes (voir également le rapport « Good Living », page 28) :*

- *Revoir le processus de passage en Commission de Concertation pour permettre une consultation plus en amont du projet afin de rendre les modifications plus faciles et efficaces ;*
- *Modifier le CobAT pour imposer la réunion de projet pour tout projet de taille stratégique ou soumis à RIE pour amorcer le travail de co-construction avec les Administrations ;*
- *Rendre les données accessibles pour l'analyse et le traitement statistique des permis.*

Pour terminer, M. Vanden Borre dit qu'abstraction faite de ses remarques critiques, il remercie les orateurs pour leur rapport très intéressant.

Mme Isabelle Emmery remercie au nom de son groupe les membres de la commission d'experts pour leur exposé qui annonce la couleur de ce que sera le futur RRU après la réforme « Good Living », ou en tout cas les ambitions de ce projet de future réforme. Une première remarque a trait au statut exact du rapport, afin de savoir en présence de quoi nous nous trouvons exactement.

Il s'agit de réflections et même d'orientations pour le futur RRU.

Est-ce que c'est là une étude d'experts commandée par le gouvernement qui doit encore décider de la suite à y donner

dus om een intellectuele oefening in het zoeken naar oplossingen?

Of gaat het hier om een vergevorderde oefening in transparantie van de staatssecretaris die – in volle begrotingswerkzaamheden - een soort van intentienota over een bepaald dossier voorstelt en aldus de grote lijnen van zijn belangrijke hervorming aankondigt?

Antwoord : *Zie de inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Pascal Smet.*

Mevrouw Isabelle Emmery wenst een algemene opmerking te maken over de Brusselse woonomgeving van vandaag en morgen, aangezien die de leidraad is van de hervorming “Good Living”. We trappen een open deur in als we zeggen dat de toekomst zo goed mogelijk moet worden voorbereid in het licht van de revoluties die we thans meemaken.

De Covid-epidemie heeft fundamentele behoeften aan het licht gebracht waarvan we ons niet noodzakelijk bewust waren voordat wij wekenlang in lockdown waren en thuis telewerk met het schoolwerk van de kinderen moesten combineren in ruimten die vaak veel te klein zijn om zo lange periodes met zoveel mensen samen door te brengen. Dat sluit aan bij de wooncrisis in Brussel.

We denken ook aan de klimaatverandering en de noodzaak van degelijkere, zuinigere en dus beter geïsoleerde woningen.

Het is echter moeilijk om voor gebouwen die tussen de twee Wereldoorlogen zijn gebouwd, dezelfde strenge eisen te hanteren als voor nieuwe gebouwen. Er zijn activistische kringen die voorstander zijn van een bijna volledig verbod op sloop en heropbouw, ongeacht de concrete omstandigheden.

Hoewel we moeten toegeven dat er misbruik is geweest door projectontwikkelaars, mogen we niet in het andere uiterste vervallen. In een verslag van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven van januari 2021, “De diagnose van de belangrijkste hinderpalen voor de renovatie van het Belgische gebouwenbestand”, staat dat “*ongeveer 5 tot 10% van het Belgische gebouwenbestand zich in een zodanige staat bevindt dat het om verschillende technische of economische redenen niet mogelijk is om na renovatie een aanvaardbare prestatie te bereiken.*”

De gegevens worden niet gespecificeerd per Gewest, maar in België verkeert tot 10% van het gebouwenbestand in zo'n slechte staat dat er niets meer aan kan worden gedaan, ongeacht de investeringen.

We weten dat de oudste gebouwen die in de slechtste staat verkeren, logischerwijze ook het slechtst geïsoleerd zijn. In Brussel zijn enkele van de oudste historische wijken ook volkswijken die op sociaaleconomisch gebied tot de meest achtergestelde wijken behoren. Men zou ook het voorbeeld van de fietsenstallingen kunnen aanhalen: in een gebouw van de jaren twintig en dertig zijn ze niet erg haalbaar en het verslag verwijst terecht naar fietsstallingen op de openbare

et donc un exercice intellectuel de recherche de pistes ?

Où est-on en présence d'un exercice poussé de transparence de la part du secrétaire d'État qui – en pleine période des travaux budgétaires – présente une sorte de note d'intention sur un dossier en particulier, et qui donc annonce les lignes de la réforme importante qu'il porte ?

Réponse : *Voir l'exposé introductif du secrétaire d'Etat Pascal Smet.*

Mme Isabelle Emmery souhaite faire une observation générale sur l'habitat bruxellois d'aujourd'hui et de demain, puisque c'est le fil conducteur de la réforme « Good Living ». On enfonce les portes ouvertes en disant qu'il faut préparer l'avenir le mieux possible au regard des révolutions que nous vivons en temps réel.

L'épidémie de Covid a mis en évidence des besoins fondamentaux dont on n'avait pas nécessairement conscience avant d'être confinés pendant des semaines, et de devoir concilier télétravail et scolarité des enfants à la maison dans des surfaces souvent beaucoup trop exigües pour des périodes aussi longues pour autant de monde. Cela rejoint la question de la crise du logement à Bruxelles.

On pense aussi au changement climatique et à la nécessité de garantir un habitat plus résilient, plus économique, et donc mieux isolé.

Il est cependant difficile d'avoir les mêmes exigences sévères pour les immeubles construits dans l'entre-deux-guerres, que l'on aurait pour du bâti neuf. Il y a des milieux activistes qui sont favorables à une quasi-interdiction totale des opérations de démolition-reconstruction, indépendamment des circonstances d'espèce.

S'il faut bien reconnaître qu'il y a eu des abus dans le chef de promoteurs immobiliers, il ne faut pas non plus tomber dans l'autre extrême. Dans un rapport du Conseil Central de l'Économie de janvier 2021 intitulé « Diagnostic du parc de bâtiment et des principaux obstacles à la rénovation » on peut lire que : « 5 à 10% du parc immobilier belge est dans un état tel qu'il n'est pas possible d'obtenir une performance acceptable après rénovation pour différentes raisons techniques ou économiques. ».

On ne précise pas les données selon les Régions, mais en Belgique jusqu'à 10% du bâti est dans un si piteux état qu'il n'y a rien à faire, quels que soient les investissements consentis.

On sait que c'est logiquement le bâti le plus ancien, et dans le plus mauvais état, qui est aussi le plus mal isolé. À Bruxelles quelques-uns des quartiers historiques les plus anciens sont également des quartiers populaires parmi les plus mal lotis sur le plan socioéconomique. On pourrait aussi donner l'exemple des espaces vélos : dans un immeuble des années '20 et '30 ce n'est pas très réaliste, et le rapport oriente très justement vers des espaces sur la voie publique.

weg.

Een paar vragen:

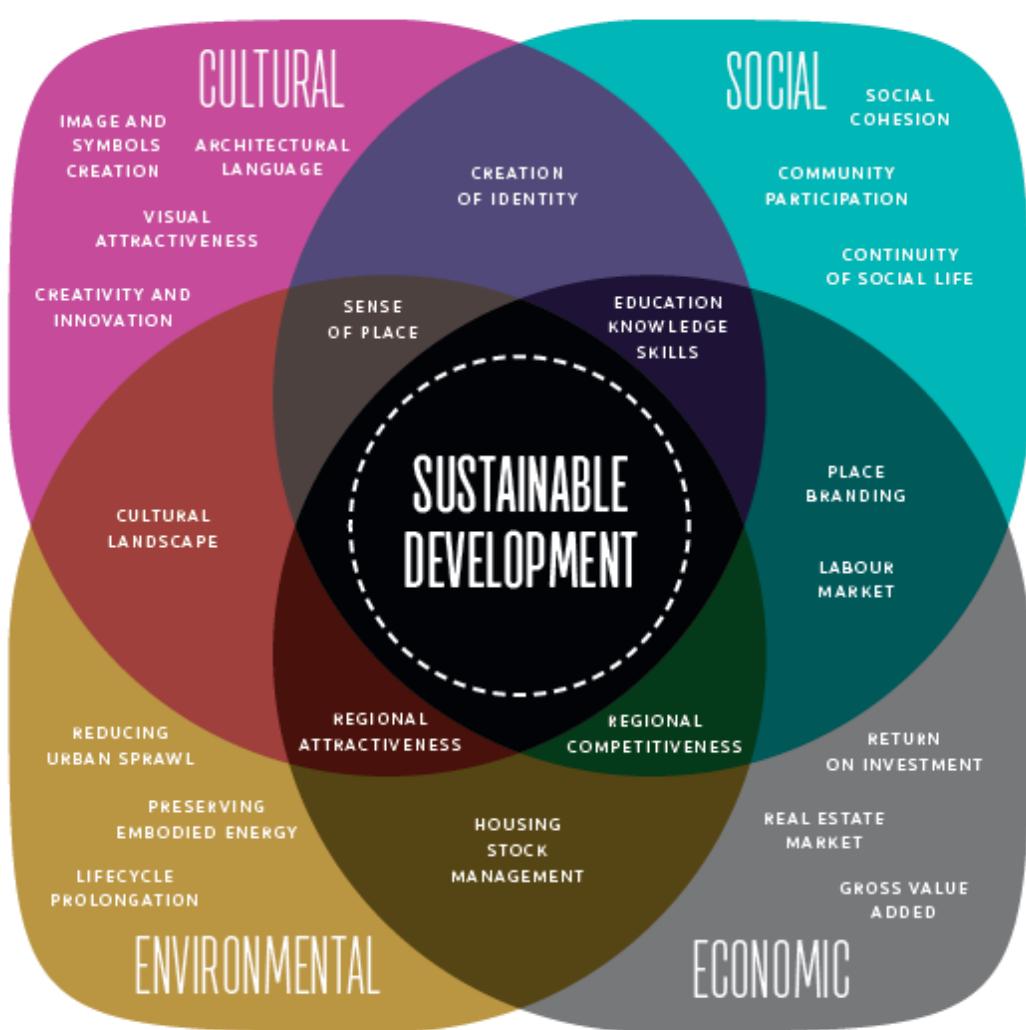
Zou er geen meer gedifferentieerde aanpak nodig zijn tussen, enerzijds, de oude gebouwen - die niet per se gesloopt hoeven te worden, maar die nooit op het niveau van de huidige mogelijkheden gebracht zouden kunnen worden – en, anderzijds de nieuwe gebouwen?

Antwoord: De expertencommissie heeft de holistische benadering op vier domeinen van de duurzame ontwikkeling als kader gebruikt, waarbij de culturele pilier even belangrijk is als de sociale, de ecologische en de economische pilier (http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). De oude gebouwen zijn belangrijk, want ze getuigen van geschiedenis en cultuur. Ze bepalen mee de identiteit van een stad. Ze getuigen vanwaar we komen, aan wie wij schatplichtig zijn en op wiens schouders we steunen.

Quelques questions :

Est-ce qu'il ne faudrait pas une approche différenciée plus marquée, entre le bâti ancien – qui ne doit pas nécessairement être démolie –, mais qui ne pourrait jamais être mis à niveau de ce qu'il est possible de faire aujourd'hui d'une part, et d'autre part le bâti nouveau ?

Réponse : La commission d'experts a utilisé comme cadre l'approche holistique à quatre domaines du développement durable, dans laquelle le pilier culturel est aussi important que le pilier social, environnemental et économique (http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). Les bâtiments anciens sont importants, car ils représentent l'histoire et la culture. Ils contribuent à l'identité d'une ville. Ils témoignent d'où nous venons, de qui nous sommes redevables et sur les épaules de qui nous nous tenons.



● FIGURE C. THE DIFFERENT SUBDOMAINS IDENTIFIED IN THE COLLECTED STUDIES MAPPED IN THE HOLISTIC FOUR DOMAIN APPROACH DIAGRAM

Als we te ambitieus willen zijn in de nieuwe reguleringen, lopen we dan niet het risico in de val te lopen van het onmogelijke en dus van inherente afwijkingen, waarmee we terecht willen breken? Wat is daarover het standpunt van de commissie?

Antwoord: *De expertencommissie heeft een vergelijking gemaakt met andere grote Belgische steden, waar de regelgeving veel minder gedetailleerd is en waar dit tot minder afwijkingen en tot projecten van betere kwaliteit leidt. Doel is de tekst te vereenvoudigen en te versoepelen zodat de vergunningverlenende overheden over een duidelijk referentiekader beschikken, maar die tegelijkertijd de mogelijkheid biedt voorgestelde oplossingen te aanvaarden, zolang deze de gewenste doelstellingen en het gewenste kwaliteitsniveau bereiken.*

Een ander taboe, afgezien van de vooroemde sloopherbouwwerken, is het opdelen van gebouwen. De voorstanders van het verbod voeren de bevolkingsdichtheid aan. Het probleem met een eengezinswoning is echter juist dat het model van het gezin tegenwoordig een zeer dynamisch begrip is. Afgezien van de kwestie van scheidingen en wedersamengestelde gezinnen, zelfs in de meer traditionele visie, worden de kinderen uiteindelijk volwassen en vliegen ze uit het nest. Hun ouders blijven achter in een huis dat te groot voor hen is en niet meer evolueert in de tijd. Dat laat ruimte voor verbetering op het vlak van aanpassingsmogelijkheden en rationeel gebruik van de bewoonbare oppervlakte.

Enkele vragen:

Heeft de commissie nagedacht over instrumenten die potentiële kopers zouden kunnen meedelen of het onroerend goed dat ze overwegen te kopen, al dan niet opgedeeld kan worden? Aan welke instrumenten wordt in voorkomend geval gedacht? De gelijkvloerse verdieping zou tot een woning met drie slaapkamer kunnen worden verbouwd.

Antwoord: *Het verslag "Good Living" is op blz. 56 heel duidelijk over de voorwaarden voor het opdelen van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden. Dat zou duidelijk moeten maken of de kopers de woning al dan niet kunnen opdelen.*

Ziet u buitenlandse modellen die de regering in dat opzicht zouden kunnen inspireren?

Antwoord: *De commissie heeft talrijke buitenlandse voorbeelden bestudeerd, maar ook verordeningen van Belgische steden die in bepaalde opzichten inspirerende voorbeelden kunnen zijn.*

Enkele uitvoerigere vragen:

Het verslag hecht veel belang aan een goede plaatselijke aanleg, wat al een centraal begrip is in het Belgisch stedenbouwkundig recht en dat door het BWRO wordt erkend. Zo is de huidige GSV zeer specifiek over wat een goede plaatselijke aanleg in de praktijk inhoudt, met zeer

Est-ce qu'à vouloir se montrer trop ambitieux dans les nouvelles régulations, on ne risque pas de tomber dans le piège de l'impossible, et donc d'inhérentes dérogations, avec lesquelles on souhaite rompre à juste titre ? Comment la commission se positionne par rapport à cette question ?

Réponse : *La commission d'experts a fait la comparaison avec d'autres grandes villes belges, où la réglementation est nettement moins détaillée et où cela conduit à moins de dérogations et à une meilleure qualité des projets. L'objectif est de simplifier et d'alléger le texte pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair, mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités.*

Un autre tabou, à côté des opérations de démolition-reconstruction précitées, ce sont les divisions d'immeubles. Les tenants de l'interdiction soulèvent des considérations de densité de population. Or, le problème d'une maison unifamiliale est précisément que le modèle de cellule familiale est aujourd'hui une notion très dynamique. Outre la question des séparations et des recompositions, même dans la vision plus traditionnelle, les enfants finissent par grandir et quitter le nid, laissant leurs parents dans une maison trop grande pour eux, et figée dans le temps. En termes de résilience et d'utilisation rationnelle de la superficie habitable, cela laisse de la marge de progression.

Quelques questions :

La commission a-t-elle réfléchi à des outils qui permettraient de dire à des acheteurs potentiels si le bien qu'ils envisagent d'acheter aurait vocation à être divisé ou pas ? Le cas échéant, quels outils sont envisagés ? On pourrait réservier pour le rez-de-chaussée un trois chambres.

Réponse : *Le rapport « Good Living » indique assez clairement les conditions pour la division d'une maison unifamiliale en plusieurs unités en page 56. Cela devrait permettre de clarifier la possibilité ou non de réaliser la division pour les acheteurs.*

Est-ce que vous voyez des modèles étrangers qui pourraient inspirer le gouvernement à cet égard ?

Réponse : *La commission a étudié de nombreux exemples étrangers, mais également des réglementations issues de villes belges qui peuvent sur certains aspects constituer des exemples inspirants.*

Quelques questions plus circonstanciées :

Le rapport attache une grande importance à la question du bon aménagement des lieux, qui est déjà une notion centrale dans le droit de l'urbanisme belge, et qui est reconnue par le CoBAT. L'actuel RRU se montre par exemple très précis sur ce qu'est un bon aménagement des lieux dans la pratique, à

precieze beschrijvingen en maatregelen voor de organisatie van de openbare weg, bijvoorbeeld. Het verslag stelt echter een vereenvoudiging voor door al die zeer precieze maatregelen te schrappen ten gunste van richtsnoeren, ratio's en aanbevelingen.

Is de commissie niet bezorgd dat een dergelijke soepelheid kan leiden tot zeer uiteenlopende interpretaties volgens de verschillende gemeenten?

Antwoord: *Doel is de tekst te vereenvoudigen en te versoepelen zodat de vergunningverlenende overheden over een duidelijk referentiekader beschikken, maar die tegelijkertijd de mogelijkheid biedt voorgestelde oplossingen te aanvaarden, zolang deze de gewenste doelstellingen en het gewenste kwaliteitsniveau bereiken. Deze aanpak is er ook op gericht de analyse van een project door de administratie te heroriënteren. Van een controle op de naleving van de regel moet men overgaan tot een meer globale analyse van de kwaliteit van het project en de mate waarin het beantwoordt aan de gestelde doelstellingen. De nieuwe GSV moet helpen zich te bezinnen, te evalueren en te evolueren. De verordening moet veeleer de argumentatie over kwaliteit helpen omkaderen en ontwikkelen dan het respecteren van een minimum- of maximumdrempel.*

Wat beveelt de Commissie aan om tot een soort eenheid van interpretatie van soepelere regels te komen?

Antwoord: *Zie verslag "Good Living", blz. 26:*

De GSV te begeleiden door de "richtlijnen" die door urban.brussels worden opgesteld, alsook door specifieke "vademecums" die aan bepaalde thema's zijn gewijd. De richtlijnen en vademecums hebben het voordeel dat zij meer inspirerende en stimulerende instrumenten zijn die openstaan voor verschillende oplossingen. Zij maken ook nieuwe, creatieve en onverwachte oplossingen mogelijk die niet in de GSV geïntegreerd kunnen worden. Ten slotte is de GSV ook gemakkelijker te wijzigen naargelang de evolutie van de technieken, het gebruik, enz.

In dezelfde gedachtegang, en nog steeds met betrekking tot het begrip 'goede plaatselijke aanleg', is uiteindelijk de architect die met het project is belast, een van de degenen die garanderen dat het begrip geen dode letter blijft. Deze professional heeft soms veel werk om de zeer precieze en bindende regels in overeenstemming te brengen met de realiteit op het terrein en de door de plaatselijke besturen verdedigde opvattingen. Vervolgens kunnen "niet-deskundige" burgers - buurtenbewoners of verenigingen - in de overlegcommissie zeer kritisch staan tegenover de projecten die aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Het evenwicht tussen democratie en doeltreffendheid om een goed project uit te voeren is altijd een delicate kwestie.

Dient er op dat vlak geen lacune in de procedure te worden weggewerkt? Zouden de architecten van de gemeenten niet de gelegenheid moeten krijgen om zich uit te spreken over het ontwerp, zodat ze kunnen anticiperen op een negatief advies van de overlegcommissie?

Antwoord: *op pagina 28 van het "Good Living" verslag*

travers des descriptions et des mesures très précises régissant l'organisation de la voie publique par exemple. Pourtant, le rapport propose une simplification en supprimant toutes ces mesures très précises, au profit de lignes directrices, de ratios et de recommandations.

Est-ce que la commission ne craint pas que cette souplesse puisse amener à des interprétations très divergentes selon les communes ?

Réponse : *L'objectif est de simplifier et d'alléger le texte pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair, mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités. Cette démarche vise également à recentrer le travail d'analyse d'un projet par l'administration. D'une vérification de la conformité à la règle, ce travail doit aller vers une analyse plus globale de la qualité du projet et de sa réponse aux objectifs fixés par le texte. Le nouveau RRU doit aider à réfléchir, d'évaluer et évoluer. Il doit aider à cadrer et à développer l'argumentation sur la qualité au-delà du respect d'un seuil minimum ou maximum.*

Que recommande la Commission pour qu'il existe une sorte d'unité d'interprétation de règles plus souples ?

Réponse : *Voir le Rapport « Good Living », page 26 :*

Accompagner le RRU par les «lignes directrices» établies par urban.brussels ainsi que de «vade-mecum» spécifiques et dédiés à certaines thématiques. Les lignes directrices ainsi que le format du «vade-mecum» présentent l'avantage d'être des outils plus inspirants, stimulants et ouverts à plusieurs solutions. Ils permettent aussi de nouvelles solutions créative ou inattendues qu'il n'est pas possible d'anticiper et intégrer dans le RRU. Enfin, le RRU est aussi plus facilement modifiable en fonction de l'évolution des techniques, des usages, etc.

Dans le même ordre d'idées, et toujours concernant la question du bon aménagement des lieux, l'un des garants les plus forts du respect de cette notion, est finalement l'architecte chargé du projet. Ce professionnel a parfois fort à faire pour concilier les règles très précises et contraignantes, avec la réalité du terrain, et les conceptions défendues par les administrations locales. Ensuite, en commission de concertation, des citoyens « profanes » – qu'ils soient des riverains ou des associations – peuvent se montrer très critiques des projets soumis à enquête. L'équilibre entre démocratie et efficacité pour mener un bon projet est toujours une question délicate.

Est-ce qu'il n'y a pas là un vide à combler dans la procédure ? Est-ce qu'il ne devrait pas y avoir une fenêtre permettant aux architectes communaux de se prononcer sur l'esquisse, de manière à anticiper la douche froide que serait un avis acerbe de la commission de concertation ?

Réponse : *Le Rapport « Good Living » précise en page 28*

wordt het doel verduidelijkt:

- *Ontwikkelen van een cultuur van dialoog met de Administratie die het mogelijk maakt motiveringen te baseren op voorbereidende vergaderingen en werkzaamheden die vóór de indiening van de aanvraag zijn uitgevoerd. Vanuit dit oogpunt worden de aanvraag en vervolgens de verlening van de vergunning de succesvolle afsluiting van een proces van uitwisseling waarin de kwaliteit van het project centraal staat.*
- *Herziening van het proces om naar de Overlegcommissie te gaan, zodat veel vroeger in het ontwerpproces over het project kan worden beraadslaagd en wijzigingen gemakkelijker en doeltreffender kunnen worden doorgevoerd.*
- *Wijziging van het BWRO om voor elk project van strategische omvang of waarvoor een effectenrapport moet worden opgesteld, de projectvergadering te verplichten om co-creatief studiewerk met de Overheidsdiensten te beginnen*
- *Gegevens beschikbaar stellen voor analytische en statistische verwerking van vergunningen.*

Op pagina 33 van het verslag wordt voorgesteld “de sokkel van gebouwen terug te winnen”, d.w.z. de benedenverdiepingen, met het oog op de “Verbetering van de architectonische behandeling en de organisatie van het plan”.

Is het mogelijk dit punt uit te leggen ?

Waarom zou elke eerste verdieping zich minstens 4 meter boven straatniveau moeten bevinden?

Waarom worden garages verboden in gebouwen met een gevel die minder dan 8 m breed is ?

Antwoord : *De kwaliteit van het leven in een stad wordt grotendeels bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte. Wij zijn van mening dat de sokkel van gebouwen, ook als zij privé-eigendom zijn, de openbare ruimte zo veel mogelijk moet activeren. Een hogere benedenverdieping maakt de activiteit van verschillende functies mogelijk, van productieve werkplaatsen tot woningen (hoger geplaatst dan de straat, om privacy te garanderen). Het maakt ook verdere verbouwing mogelijk.*

Blinde vloeren hebben geen positieve interactie met de openbare ruimte, vandaar het verbod op garages.

Herhaaldelijk wordt in het verslag de “Biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor” BAF+ besproken en wordt aanbevolen een aan de typologie van het gebied aangepast aandeel van de vegetatieoppervlakte en een biodiversiteitsdoelstelling op te leggen.

In omgekeerde richting wordt in het verslag voorgesteld om percentages van gedemineraleerd oppervlak op te leggen. Dit zijn doelstellingen die we allemaal onderschrijven, maar we weten hoe Brussel in elkaar zit: er zijn hele delen van gebouwen waar dit in de praktijk ingewikkeld dreigt te worden. We denken bijvoorbeeld aan de gebouwen op de hoek van de straat: noodgedwongen is de

qu'il s'agit de :

- *Développer une culture de dialogue avec l'administration permettant de fonder les motivations sur les réunions préparatoires et le travail effectué en amont du dépôt de la demande. Dans cette optique, la demande puis l'obtention du permis deviennent la conclusion réussie d'un processus d'échanges centré sur la qualité du projet.*
- *Revoir le processus de passage en Commission de Concertation pour permettre une consultation plus en amont du projet afin de rendre les modifications plus faciles et efficaces.*
- *Modifier le CoBAT 16 pour imposer la réunion de projet pour tout projet de taille stratégique 17 ou soumis à RIE 18 pour amorcer le travail de co-construction avec les administrations.*
- *Rendre les données accessibles pour l'analyse et le traitement statistique des permis.*

La page 33 du rapport propose de « reconquérir les pieds d'immeubles », et vise les rez-de-chaussée, dont elle veut « améliorer le traitement architectural et l'organisation ».

Est-il possible d'expliquer ce point ?

Pourquoi chaque premier étage devrait se trouver à au moins 4m au-dessus du niveau de la rue ?

Pourquoi interdire les garages dans les immeubles dont la façade mesure moins de 8 m de largeur ?

Réponse : *La qualité de vie dans une ville est en grande partie déterminée par la qualité de son espace public. Nous pensons que le socle des bâtiments, même s'il s'agit d'une propriété privée, doit activer l'espace public autant que possible. Un rez-de-chaussée plus haut permet l'activité de différentes fonctions, des ateliers productifs aux logements (placés plus haut que la rue, afin de garantir l'intimité). Il permet également une transformation ultérieure.*

Les sols qui sont aveugles n'ont pas une interaction positive avec l'espace public, d'où l'interdiction concernant les garages.

À plusieurs reprises, le rapport aborde le « Coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface » CBS+, et recommande d'imposer une proportion de surface végétalisée et un objectif de biodiversité, adapté à la typologie des lieux.

En sens inverse, le rapport propose d'imposer des proportions de surface déminéralisée. Il s'agit d'objectifs auxquels on souscrit tous, mais on sait comment Bruxelles est construite : il y a des pans entiers de bâti où cela risque d'être compliqué dans la pratique. On pense par exemple aux immeubles sur le coin de la rue : par la force des choses la surface jardin est proportionnellement plus limitée que dans

tuinopervlakte verhoudingsgewijs beperkter dan bij de rijtjeshuizen. Is het mogelijk dit punt uit te werken?

Antwoord: *Het algemeen beginsel van de regel zou zijn dat gedemineraliseerde gebieden behouden moeten blijven om de kwaliteit van de open ruimte te waarborgen. Natuurlijk zijn er uitzonderingen die eventueel nodig zullen zijn voor de zeer bijzondere gevallen van zeer krappe (kleine) hoekpercelen. Dit type uitzondering bestaat al in de huidige GSV.*

Op pagina 45 van het verslag wordt voorgesteld “de oppervlakte van onbebouwde ruimtes te maximaliseren: minimaal 30 % van het perceel is onbebouwd en waterdoorlaatbaar”. Maar in gevallen waarin de ligging van gebouwen het moeilijk maakt om aan de opgelegde verhoudingen te voldoen, hoe staat de commissie dan tegenover meer alternatieve "compensaties", zoals daken en muren die in de juiste verhouding beplant zijn, of radicaler: daken die voor 100% beplant zijn?

Antwoord: *Het gekozen beginsel bestaat erin een hoeveelheid open land te bepalen om ervoor te zorgen dat regenwaterbeheer en de ontwikkeling van biodiversiteit mogelijk zijn. De aanleg van groene daken en/of groene muren is eveneens voorzien en mag niet in mindering worden gebracht op de oppervlakte open ruimte.*

Kan de commissie het gebruik van het water van groene daken bespreken? Groene daken zijn broedplaatsen voor bacteriën. Dergelijk water kan worden gebruikt om planten water te geven, maar het is wellicht niet het meest geschikt voor groenten en fruit.

Antwoord: *Het verslag gaat niet in op deze kwestie. Het is echter wel mogelijk om regenwater van een groendak te hergebruiken voor tuinieren en andere doeleinden.*

Mevrouw Lotte Stoops dankt voor de presentatie en voor het rapport. Buiten leefmilieu gaat de aandacht van de spreekster ook uit naar cocreatie. Het verheugt mevrouw Stoops dat de expertencommissie dit aldus heeft opgevat. Het document gaat effectief de goede kant op. In de tweede lezing van voorgaand document werd met de Groen-fractie vastgesteld dat de hervorming stukken verder kon gaan en deze ambitie werd nu erin aangebracht. Het is interessant dat gevastigde elementen ter discussie worden gesteld. Men laat niet na de juiste vragen te stellen. Mevrouw Stoops is blij dat het proces zijn gang gaat. Wel wil zij dat alles niet te lang duurt want de stad stopt niet met bouwen tot het regelgevend kader af is.

Zij heeft een aantal vragen ter precisering of over kwesties die minder aanwezig zijn.

Flexibiliteit is iets van de toekomst, men moet meer modulair gaan denken en leven. Zij wijst op de foute tegenstelling tussen stad en natuur. De natuur moet in de stad geïntegreerd worden. Dit impliqueert het natuur-inclusief bouwen. Zij vindt dat er een grotere aandacht kan voorzien worden voor het onderhoud of de installatie van elementen voor stedelijke biodiversiteit in de gebouwen zelf en vraagt

les immeubles de rangée. Est-il possible de développer ce point ?

Réponse: *Le principe général de la règle serait de préserver des surfaces déminéralisées pour garantir une qualité des espaces ouverts. Il y a bien entendu des exceptions qui seront potentiellement nécessaires pour les cas très particuliers des (petites) parcelles d'angles très contraintes. Ce type d'exception existe déjà dans le RRU actuel.*

À la page 45 du rapport, il est proposé de « maximiser l'emprise au sol des espaces non bâties : un minimum de 30 % de la parcelle est non bâti et en pleine terre ». Mais dans des cas de figure où la disposition des lieux rend difficilement réalisable le respect de proportions imposées, comment la commission se positionne-t-elle par rapport à des « compensations » plus alternatives, comme les toitures et des murs végétalisés à due proportion, ou plus radicalement : des toitures végétalisées à 100 % ?

Réponse: *Le principe retenu est de fixer une quantité de pleine terre pour s'assurer de permettre la gestion des eaux de pluie et le développement de la biodiversité. La réalisation de toitures végétalisées et/ou de murs végétalisés est prévue par ailleurs et ne doit pas venir en déduction de la superficie de pleine terre.*

La commission peut-elle évoquer l'utilisation de l'eau récupérée des toitures végétalisées ? Celles-ci sont des foyers à bactéries. Une telle eau peut servir à arroser des plantes, mais n'est peut-être pas des plus recommandées pour les fruits et légumes.

Réponse: *Le rapport n'évoque pas cette question. Il est toutefois possible de réutiliser l'eau pluviale récupérée d'une toiture végétalisée pour le jardinage notamment.*

Mme Lotte Stoops remercie les orateurs pour la présentation et le rapport. Outre l'environnement, l'oratrice s'intéresse également à la co-construction. Mme Stoops se réjouit donc que la commission d'experts l'ait entendu de cette façon. Le document va effectivement dans la bonne direction. À la deuxième lecture du document antérieur, le groupe Groen a constaté que la réforme pouvait aller nettement plus loin, et cette ambition s'y retrouve à présent. Il est intéressant que des éléments établis soient remis en question. On n'hésite pas à poser les bonnes questions. Mme Stoops est ravie que le processus avance. Par contre, elle souhaite que les choses ne durent pas trop longtemps, car en ville la construction n'attend pas que le cadre réglementaire soit au point.

Elle a une série de questions sur des précisions ou sur des éléments moins présents.

L'avenir est à la flexibilité ; il va falloir commencer à penser et à vivre de manière modulaire. Elle épingle la fausse opposition entre la ville et la nature. La nature doit être intégrée à la ville. Cela implique de construire en incluant la nature. Elle pense qu'on peut accorder une plus grande attention à l'entretien ou à l'installation d'éléments favorables à la biodiversité urbaine dans les bâtiments eux-mêmes, et elle

naar de positie hierover van de commissie.

De reconversie van kantoren werd reeds aangehaald. Het is belangrijk dat het evenwicht tussen bestaande groene ruimte wordt behouden en dat andere pisten om wooneenheden te scheppen worden bewandeld.

Zij is benieuwd over discussies rond het evenwicht tussen de noodzakelijk instandhouding van het erfgoed en de bepleite duurzaamheidsaanpak. Brussel en zijn erfgoed heeft een speciale plek in België. Natuurlijk is er meer erfgoed dan op het platteland. In de geschiedenisboeken was de “cité idéale” reeds een minerale bedoeling. Er is voortschrijdend inzicht dien aangaande. Wat doen we om af te stappen van “la ville contre la nature”?

Antwoord: De expertencommissie heeft de holistische vierdomeinenbenadering (culturele, sociale, milieu en economische) gebruikt als kader: (http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCfE_FULL-REPORT_v2.pdf).

Architectuur kan niet los worden gezien van de relatie tussen de mens en het ecosysteem, want ze bepaalt mee het evenwicht tussen beide. Steden zijn de oplossing om dit evenwicht te vinden door het verlies aan biodiversiteit en de wacht klimaatverandering tegen te gaan. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de verantwoordelijkheid om te kiezen voor nieuwe vormen van intelligente stedelijke dichtheid, met kwalitatief hoogstaande en aanpasbare gebouwen, in combinatie met meer vegetatie, meer biodiversiteit en een actievere stedelijke plint. Elk project waarvoor een bouwvergunning nodig is, moet worden gezien als een duurzame bijdrage aan de stad als geheelstad geheel. En dit kan alleen worden bereikt door een gemeenschappelijke visie van de administraties en de overheden, die wordt gedeeld met de gemeenschappen en de heden, samenleving.

Stad en natuur moeten partners worden ook van het sociale en leefbare leven dat de stad als belofte in zich draagt.

Wat ontharden, vergroening en het geïntegreerde watersysteem betreft, moet de toekomstige regelgeving veel meer zo opgesteld zijn om overstromingsgevaar in te calculeren.

Men heeft gezien wat gebeurde in Wallonië en in Duitsland en we hebben geluk gehad dat de regen niet over Brussel is gevallen. Mevrouw Parmentier zal dit trouwens verder bespreken.

Het is de grote verantwoordelijkheid van het beleid om in te zetten op ontharden. Burgers kunnen helpen waar mogelijk. Het is belangrijk als er regels komen te voorzien hoe ze worden nageleefd.

Mevrouw Stoops is voorstander van de trend ingezet in Gent waarbij als grote bedrijven verharder ze evenveel procent moeten ontharden en dat er paal en perk wordt gesteld

demande quelle est la position de la commission à ce sujet.

La reconversion de bureaux a déjà été évoquée. Il est important de maintenir l'équilibre entre les espaces verts existants et d'explorer d'autres pistes pour la création de logements.

Elle est curieuse de voir les discussions sur l'équilibre entre l'indispensable préservation du patrimoine et l'approche de développement durable préconisée. Bruxelles et son patrimoine occupent une place particulière en Belgique. Bien sûr, il y a davantage de patrimoine qu'à la campagne. Dans les livres d'histoire, la « cité idéale » était déjà minérale. Les conceptions évoluent à cet égard. Que faisons-nous pour tourner le dos à « la ville contre la nature » ?

Réponse : La commission d'experts a utilisé comme cadre l'approche holistique à quatre domaines (culturel, social, environnemental et économique) :

(http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCfE_FULL-REPORT_v2.pdf).

L'architecture ne peut être considérée en dehors de la relation entre les êtres humains et l'écosystème, parce que l'architecture contribue à déterminer l'équilibre entre eux. Les villes sont la solution pour trouver cet équilibre en luttant contre la perte de biodiversité et le changement climatique. La Région de Bruxelles-Capitale a la responsabilité d'opter pour des nouvelles formes de densités urbaines intelligentes, avec des bâtiments de haute qualité et adaptables, combinés à plus de végétation, à plus de biodiversité et à un socle urbain plus actif. Chaque projet nécessitant un permis d'urbanisme doit être considéré comme une contribution durable à l'ensemble de la ville. Et cela n'est possible que par une vision commune entre Administrations et pouvoirs publics, partagée avec les communautés et la société.

Ville et nature doivent être des partenaires, y compris pour les promesses de vie sociale et de qualité de vie que la ville porte en elle.

En ce qui concerne la déminéralisation, la végétalisation et la gestion intégrée des eaux, la future réglementation doit nettement plus être conçue de façon à tenir compte du risque d'inondation.

On a vu ce qui s'est passé en Wallonie et en Allemagne, et on a eu de la chance que la pluie ne se soit pas abattue sur Bruxelles. Mme Parmentier en dira plus à ce sujet.

La responsabilité première de la politique est d'entamer la déminéralisation. Là où c'est possible, les citoyens peuvent y contribuer. Quand on édicte des règles, il est important de prévoir comment elles seront respectées.

Mme Stoops est favorable à la tendance qui a vu le jour à Gand : lorsque les grandes entreprises minéralisent, elles doivent déminéraliser dans la même proportion, et on donne

aan het verharden van voortuintjes. Het beleid moet overigens het voorbeeld geven.

Als laatste punt verwijst de spreekster naar het dossier van geluidsoverlast. Is hiervan sprake in de GSV? De heer Dirk Lauwaert van VITO bracht een vergelijkende studie naar voor over hoe de stedelijke inkleding veel winst kan opleveren inzake geluidsvervuiling. Het is een paradoxaal stille doder. Wat kan de commissie zeggen betreffende dit aspect (aan welke regels men moet voldoen voor geluidsvervuiling)?

Antwoord: *De GSV gaat over ruimtelijke aspecten. Het bevat bepalingen betreffend de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun omgeving. Zie het Verslag "Good Living", pagina 12-13.*

Tot slot bedankt mevrouw Stoops voor het enorme werk.

Mevrouw Françoise De Smedt bedankt de vertegenwoordigers van de commissie voor hun uitvoerige presentatie en stelt de volgende vragen.

De expertencommissie is zodanig samengesteld dat zij ook vertegenwoordigers van de vastgoedontwikkelingsindustrie omvat. Waarom zijn de vertegenwoordigers van verenigingen uit het veld die werken aan stedenbouw niet aanwezig?

Antwoord: *Aan het IEB werd aangeboden deel uit te maken van de deskundigengroep, maar het gaf er de voorkeur aan niet deel te nemen en een vertegenwoordiger te sturen.*

Er wordt veel gesproken over vereenvoudiging van de GSV. Bestaat niet het gevaar dat vereenvoudiging leidt tot onduidelijke regels die gemakkelijker kunnen worden misbruikt? Werden deze risico's geëvalueerd?

Antwoord: *De expertencommissie heeft een vergelijking gemaakt met andere grote Belgische steden, waar de regelgeving veel minder gedetailleerd is en/of tot minder afwijkingen en kwalitatief betere projecten leidt. Doel is de tekst te vereenvoudigen en te verlichten en zo te zorgen dat de uitgevende instanties over een duidelijk referentiekader beschikken, maar tegelijkertijd de voorgestelde oplossingen kunnen aanvaarden zolang deze aan de gewenste doelstellingen en het gewenste kwaliteitsniveau beantwoorden.*

Kwesties als de stedelijke uitdagingen, de kwaliteit van het leven, het milieu, de binnenzijde van blokken, het overschot aan water dat doorsijpelt, wederopbouw in plaats van sloop, reconversie, zijn aan bod gekomen. Om de klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden, moeten de nodige maatregelen worden genomen.

Bovendien speelt de sociale kwestie een rol. De "doughnut" en zijn solidariteitskring werden genoemd: wij moeten ervoor zorgen dat iedereen erbij hoort. Het is niet duidelijk hoe de toegang tot huisvesting zal worden gewaarborgd.

Op bladzijde 51 van het verslag wordt de kwestie van

un coup d'arrêt à la minéralisation des petits jardins devant les maisons. La politique doit d'ailleurs montrer l'exemple.

En dernier lieu, l'oratrice évoque la question de la pollution sonore. En est-il question dans le RRU ? M. Dirk Lauwaert, du VITO, a présenté une étude comparative sur la façon dont l'environnement urbain peut nettement réduire la pollution sonore. C'est paradoxalement un tueur silencieux. Que peut dire la commission sur ce point (à quelles règles faut-il répondre en matière de pollution sonore) ?

Réponse : *Le RRU porte sur les aspects spatiaux. Il contient des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords. Voir le rapport « Good Living », pages 12-13.*

Pour conclure, Mme Stoops remercie les invités pour l'énorme travail réalisé.

Mme Françoise De Smedt adresse un grand merci aux représentants de la commission pour leur présentation complète et formule les questions suivantes.

La composition de la commission d'experts est telle qu'elle compte des représentants de la promotion immobilière. Pourquoi les représentants des associations du terrain et qui travaillent sur l'urbanisme ne sont-ils pas présents ?

Réponse : *Il a été proposé à IEB de faire partie du groupe d'expert, mais l'association a préféré refuser de participer et d'y déléguer un représentant.*

On parle beaucoup de la simplification du RRU. N'y a-t-il pas un risque à force de simplifier d'avoir des règles plus floues et plus faciles à détourner. Ces risques ont-ils été évalués ?

Réponse : *La commission d'experts a fait la comparaison à d'autres grandes villes belges, où la réglementation est nettement moins détaillée et/ou cela conduise à moins de dérogations et à une meilleure qualité des projets. L'objectif est de simplifier et alléger le texte pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair, mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités.*

Des questions telles les enjeux urbains, la qualité de vie, l'environnement, les intérieurs d'îlots, le surplus des eaux qui percolent, la reconstruction plutôt que la démolition, la reconversion, ont été abordés. Pour faire face à au changement climatique des choses sont à mettre en place.

Par ailleurs la question sociale intervient. Le « doughnut » et son cercle de solidarité ont été évoqués : il faut faire attention à ce que tous soient inclus. On n'a pas bien pu saisir comment sera garanti l'accès à un logement.

À la page 51 du rapport, la question du logement

toegankelijke huisvesting belicht. Werd deze toegankelijkheid via de GSV of het BWRO geanalyseerd?

Antwoord : *Externe deskundigen op het gebied van de vastgoedeconomie hebben ons laten zien dat een vermindering van de oppervlakte niet leidt tot een grotere betaalbaarheid. De marktmechanismen worden beïnvloed door de grondprijzen, het volume van de in een jaar gebouwde woningen en het huisvestingsbeleid.*

De expertencommissie heeft de hervorming van het BWRO en andere instrumenten aanbevolen.

Op bladzijde 74 van het verslag wordt studentenhuisvesting vermeld. Voorgesteld wordt om bij projecten van meer dan 30 eenheden 20% sociale studentenhuisvesting verplicht te stellen. Werden dergelijke mogelijkheden ook overwogen voor het huisvestingsvraagstuk?

Antwoord : *Dat werd niet in overweging genomen voor het gehele woningpark.*

Op bladzijde 35 van het verslag wordt gesproken over renovatie-reconversie en een nota, een overzicht van de koolstofvoetafdruk. Is het bindend genoeg om een nota te vragen die renovatie onmogelijk maakt en moet geen effectbeoordeling worden opgelegd voor afbraak-reconversie?

Antwoord : *De effectbeoordelingen zijn bijzonder omslachtige middelen om de milieu-effecten van een project te beoordelen. Het lijkt niet evenredig of doeltreffend ze voor alle soorten projecten verplicht te stellen. Met de nota wordt beoogd een veel specifieker middel aan te reiken om het gewenste doel te bereiken.*

De Voorzitster vestigt de aandacht van de heer Roberti op het feit dat de heer Tristan Roberti en mevrouw Soetkin Hoessen volgende week samengevoegde vragen om uitleg over het project "Good Living" hebben en geeft hem het woord.

De heer Tristan Roberti dankt mevrouw Bogdan en de heer Crahay voor de presentatie van het verslag van de expertencommissie. Hij dankt hen voor het feit dat zij het onderwerp op de agenda hebben gezet en zijn fractie zal drie keer het woord voeren over het onderwerp, dat bijzonder interessant is.

De door de expertencommissie ontwikkelde aanpak stelt enkele gevastigde elementen van het stedenbouwkundig recht ter discussie en de commissie stelt de juiste vragen : de kwestie van het dichtheidsbeheer, de inpassing van nieuwe constructies in het bestaande stadsweefsel, enz., maar ook meer operationele vragen inzake administratieve werking en met name de "netwerking" van gewestelijke en gemeentelijke administraties. Hoewel dit niet volstrekt duidelijk was in de vier door de regering bepaalde prioritaire thema's, heeft de commissie talrijke aanbevelingen gedaan die rechtstreeks verband houden met de milieuproblematiek en de veerkracht van het grondgebied.

accessible est soulignée. Est-ce que cette accessibilité via le RRU ou le CoBAT a été analysée ?

Réponse : *Des experts externes en économie de l'immobilier nous ont montré qu'une réduction de la surface n'entraîne pas une plus grande accessibilité financière. Les mécanismes du marché sont influencés par le prix des terrains, par le volume de logements construits dans une année et par la politique du logement.*

La commission d'experts a recommandé la réforme du CoBAT et des autres instruments.

À la page 74 du rapport, les logements étudiants sont cités. Il est proposé d'imposer 20% de logements sociaux étudiant pour des projets de plus de 30 logements. Est-ce que des pistes similaires ont été envisagées pour la question du logement ?

Réponse : *Cette question n'a pas été envisagée pour l'ensemble du parc de logement.*

À la page 35 du rapport, il est question de la rénovation-reconversion et d'une note, un bilan carbone. Est-ce qu'il cela sera assez contraignant de demander une note qui rend la rénovation impossible et ne faudrait-il pas imposer une étude d'incidences pour les démolitions-reconstructions ?

Réponse : *Les études d'incidences sont des dispositifs particulièrement lourds qui visent à évaluer l'impact environnemental d'un projet. Cela ne semble pas proportionné, ni efficace de les rendre obligatoires pour tout type de projet. La note vise offre un moyen beaucoup plus spécifique d'atteindre l'objectif visé.*

La Présidente attire l'attention de M. Roberti sur le fait que la semaine prochaine, M. Tristan Roberti et Mme Soetkin Hoessen ont des demandes d'explications jointes sur le projet « Good Living » et lui donne la parole.

M. Tristan Roberti remercie Mme Bogdan et M. Crahay pour la présentation du rapport de la commission d'experts. Il remercie d'avoir mis le sujet à l'agenda et son groupe interviendra trois fois sur le sujet qui est particulièrement intéressant.

L'approche développée par le comité d'experts bouscule certains éléments bien établis du droit de l'urbanisme et le comité pose les bonnes questions : la question de la gestion de la densité, de l'accueil des nouvelles constructions dans les tissus urbains existants, etc., mais aussi des questions plus opérationnelles en matière de fonctionnement administratif et notamment et de « mise en réseau » des administrations régionales et communales entre elles. Par ailleurs, alors que ça n'apparaît pas de manière parfaitement claire dans les quatre thématiques prioritaires confiées par le gouvernement, le comité porte de nombreuses recommandations en lien direct avec la question environnementale et la résilience du territoire.

In dit verslag wordt het idee geopperd dat een nieuwe aanpak mogelijk is. In plaats van genoegen te nemen met enkele aanpassingen in de marge, zou de stedenbouwkundige regelgeving grondig kunnen worden herzien. Zonder het regelgevende karakter van de GSV in twijfel te trekken, nodigt de ontwikkelde aanpak ons uit om af te stappen van de logica van hyperregulering door ambitieuze, bindende doelstellingen vast te stellen, die echter voldoende ruimte laten voor creativiteit en dialoog met de uitgevende instanties. Streven naar resultaatsverbintenis in plaats van middelenverbintenis, met meer interesse voor de kwaliteit van het project dan voor het "messcherp" naleven van de regelgeving.

Deze aanpak zal waarschijnlijk veel architecten aanspreken die zich er regelmatig over beklagen dat zij gedwongen zijn de talrijke regels toe te passen die zijn vastgesteld door het GBP, de GSV, de RCU, het BBP en vele andere regelgeving die samen zeer weinig ruimte voor creativiteit laten en soms resulteren in projecten die niet aan het betrokken perceel zijn aangepast. Bovendien zeggen architecten dat het zo ingewikkeld wordt dat zij nu vaak de hulp van gespecialiseerde juristen nodig hebben om alle lagen van de geldende regels te interpreteren.

De Ecolo-fractie heeft er vanaf het begin van de zittingsperiode op gewezen dat de hervorming van de GSV, waartoe tijdens de vorige zittingsperiode de aanzet was gegeven, weinig ambitieus was en dat het wenselijk was deze hervorming te heroverwegen om te komen tot een document waarin werkelijk rekening wordt gehouden met de uitdagingen die ons gewest momenteel heeft.

Met name werd gewezen op :

- de versterking van het groene karakter van ons Gewest en de beperking van bodemafdekking
- de strijd tegen de invasie van reclame en in het bijzonder het probleem van de lichtreclamepanelen;
- de noodzakelijke bescherming van het erfgoed;
- de integratie van de regels betreffende personen met beperkte mobiliteit, een punt dat in het verslag van de expertencommissie niet erg uitgewerkt is;
- het aanmoedigen van energierenovatie van gebouwen, een essentieel element om ons Gewest in staat te stellen zijn doelstellingen inzake de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen te bereiken, maar ook om duidelijke financiële en sociale redenen;
- en de kwaliteit van de openbare ruimte, die groener en evenwichtiger moet zijn.

Al deze kwesties verdienen meer dan een paar marginale aanpassingen van de bestaande GSV. In dit verband heeft de Ecolo-fractie met belangstelling kennis genomen van de aankondiging die de staatssecretaris in maart jongstleden heeft gedaan om het proces van "Good Living" op gang te brengen teneinde te komen tot een meer volledige hervorming die beter aansluit bij de uitdagingen van onze tijd, in plaats van te trachten de weinig ambitieuze hervorming die onder de vorige zittingsperiode op gang was gebracht tot een goed einde te brengen.

Ce rapport projette dans l'idée qu'une nouvelle approche est possible. Plutôt que de se contenter de quelques ajustements à la marge, la réglementation urbanistique pourrait être revue en profondeur. Sans remettre en cause le caractère réglementaire du RRU, l'approche développée invite à sortir de la logique de l'hyperréglementation en fixant des objectifs ambitieux, contraignants, mais qui préservent un espace suffisant de créativité et de dialogue avec les autorités délivrantes. Viser davantage les obligations de résultat que les obligations de moyens. S'intéresser davantage à la qualité du projet plutôt qu'au respect « au couteau » de la réglementation.

Cette approche parlera probablement à de nombreux architectes qui se plaignent régulièrement d'en être réduits à devoir appliquer les nombreuses règles édictées par le PRAS, le RRU, les RCU, les PPAS et bien d'autres réglementations qui, mises bout à bout, ne laissent que très peu de marge à la créativité et aboutissent parfois à des projets non adaptés à la parcelle concernée. Par ailleurs, les architectes disent que cela devient tellement complexe qu'il leur faut désormais bien souvent avoir recours à l'aide de juristes spécialisés pour interpréter toutes les couches de règles en vigueur.

Le groupe Écolo intervient depuis le début de la législature pour indiquer que la réforme du RRU initiée sous la législature précédente manquait largement d'ambition et qu'il était souhaitable de la reprendre plus en profondeur pour aboutir à un document marquant vraiment la prise en compte des enjeux auxquels notre région est actuellement confrontée.

Avaient été pointés notamment :

- le renforcement du caractère verdurisé de notre Région et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- la lutte contre l'invasion publicitaire et la notamment la problématique des panneaux publicitaires lumineux ;
- la nécessaire préservation du patrimoine ;
- l'intégration des règles concernant les personnes à mobilité réduite, enjeu peu développé dans le rapport du comité d'expert ;
- l'encouragement à la rénovation énergétique du bâti, élément essentiel pour permettre à notre Région d'atteindre ses objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi pour des raisons financières et sociales évidentes ;
- et la qualité des espaces publics qui doivent être plus verts et plus équilibrés.

Toutes ces questions méritent plus que quelques ajustements à la marge du RRU existant. Dans ce contexte, le groupe Écolo avait accueilli avec intérêt l'annonce faite en mars dernier par le secrétaire d'État de lancer le processus « Good Living » afin d'aboutir à une réforme plus complète et plus en phase avec les enjeux de notre temps plutôt que de chercher à faire aboutir la réforme peu ambitieuse qui avait été initiée sous la législature précédente.

De Ecolo-fractie is echter ook bezorgd over het tijdschema. Dit proces werd op gang gebracht in een reeds ver gevorderd stadium van de gewestelijke zittingsperiode en de staatssecretaris had in zijn brief van afgelopen maart aan de parlementsleden een bijzonder voluntaristische agenda aangekondigd, met de aankondiging van een goedkeuring in eerste lezing voor de zomer van 2021 en een openbaar onderzoek in het najaar van 2021. Hij heeft het nu over 2023.

Veel van de punten van het verslag hebben de aandacht getrokken.

• Reclame

Het verslag stelt het volgende : “*De expertencommissie dringt erop aan de aanwezigheid van reclame in de stedelijke ruimte te verminderen*”. Dat standpunt wordt gedeeld, maar waarom wordt geen enkele aanbeveling daarover gedaan ?

Antwoord : zie het Verslag “Good Living”, pagina 27 :

Met het oog op een blijvende kwaliteit van de stedelijke ruimte zullen ook werven en reclame- en uithangborden naargelang hun ligging met de drie hoofdrubrieken worden geassocieerd. De expertencommissie dringt erop aan de aanwezigheid van reclame in de stedelijke ruimte te verminderen en de werven die van invloed zijn op het landschap en de kwaliteit van de stedelijke ruimte vanuit een stedenbouwkundig oogpunt te integreren .

• Integratie van de gebouwen

Dit is uiteraard een van de hoofdpunten van het verslag. De afschaffing van de "dakrandregel" zou een kleine revolutie in ons stedenbouwkundig recht betekenen. En het is waar dat er gevallen zijn waarin deze regel niet gerechtvaardigd is. Deze schrapping kan weliswaar een zeker belang opleveren voor het dichtheidsbeheer, maar houdt ook potentiële risico's in voor het stadslandschap en de harmonie tussen de wijken. Wat zijn de richtsnoeren voor deze nieuwe aanpak? Hoe kan worden voorkomen dat onevenredige projecten brutaal worden ingepast in bestaande stedelijke weefsels?

Antwoord : zie het verslag “Good Living”, pagina 32 :

- *Behoud van een duidelijk en bekend referentiekader voor kleine projecten, waardoor het fijne stedelijk weefsel en zijn kwaliteiten behouden kan blijven.*
- *Het bij de beoordeling van projecten beter in rekening nemen van de context in relatie tot de omvang van een project en het belang ervan in het stedelijk weefsel.*

• Het basisbeginsel van het behoud van bestaande gebouwen in de regelgeving vast te leggen, tenzij er naar behoren gemotiveerde uitzonderingen zijn

Dit beginsel is reeds in sommige RPA's opgenomen en vormt reeds een leidraad voor de administraties. Er moet verder worden nagedacht over de vraag welke criteria uitzonderingen kunnen rechtvaardigen.

Le groupe Écolo est toutefois aussi inquiet pour ce qui concerne le délai. Ce processus a été lancé à un moment déjà avancé de la législature régionale et le secrétaire d'État avait annoncé, dans son courrier de mars dernier adressé aux parlementaires, un agenda particulièrement volontariste, annonçant une approbation en première lecture pour l'été 2021 et une enquête publique à l'automne 2021. Il évoque aujourd'hui 2023.

De nombreux points du rapport ont retenu l'attention.

• Publicité

Le rapport indique que « *La commission insiste sur la nécessité de réduire la présence de la publicité dans l'espace urbain.* ». C'est un point de vue partagé, mais pourquoi n'y a-t-il aucune recommandation en lien avec ce souhait ?

Réponse : Voir le Rapport « Good Living », page 27 :

Dans une optique de qualité, permanente dans l'espace urbain, les chantiers et les publicités et enseignes devraient également être également associés aux trois grands Titres en fonction de leur localisation. La commission insiste sur la nécessité de réduire la présence de la publicité dans l'espace urbain et d'intégrer d'un point de vue urbanistique les chantiers qui impactent le paysage et la qualité de l'espace urbain.

• Intégration des immeubles

C'est évidemment un des principaux points du rapport. L'abandon de la « *règle de la corniche* » serait une petite révolution dans notre droit de l'urbanisme. Et c'est vrai qu'il y a des cas où cette règle ne se justifie pas. Si cet abandon peut présenter un certain intérêt en matière de gestion de la densité, il présente aussi des risques potentiels pour le paysage urbain et l'harmonie des quartiers. Quelles sont les balises qui encadreront cette nouvelle approche ? Comment éviter que des projets mal proportionnés ne s'insèrent brutalement dans des tissus urbains existants ?

Réponse : Voir le Rapport « Good Living », page 32 :

- *Conserver un référentiel clair et connu pour les petits projets, permettant de préserver le tissu mitoyen fin et ses qualités.*
- *Développer la prise en compte du contexte approprié dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.*
- **Établir réglementairement le principe de base de préservation des constructions existantes, sauf exception dûment motivée**

Ce principe est déjà intégré dans certains PAD et est déjà une ligne de conduite des administrations. Il faudrait pousser la réflexion : quels critères peuvent justifier les exceptions ?

Antwoord: In het verslag wordt inderdaad voorgesteld om het behoud van bestaande gebouwen tot norm te verheffen, tenzij er uitzonderingen zijn. Een van de manieren om een dergelijke uitzondering te rechtvaardigen zou zijn een koolstofvoetafdruk op te stellen die het voordeel van de ene optie boven de andere aantoon in termen van broeikasgassen. Dit omvat ook de kwestie van afval en grijze energie in de reeds gebruikte materialen.

- **Koeltenetwerk**

De nota bevat een aantal interessante voorstellen. Groendaken vanaf 20 m² worden al in verschillende gemeenten toegepast. Voor alle projecten van strategische omvang een nota op te leggen over de bijdrage van het project aan de totstandbrenging van een koeltenetwerk en aan de ventilatie van het stedelijk weefsel, en een beginsel van nulzing van regenwater in de riolering aan te nemen. Al deze voorstellen betekenen een verandering en hebben ten volle hun plaats in de huidige bezinning.

- **Openbare ruimtes**

Er zijn ook veel interessante dingen met betrekking tot de openbare ruimte: CBS+, Grwb (geïntegreerd regenwaterbeheer), verminderen van het parkeren door de kosten van bewonerskaarten te verhogen en het aantal kaarten te beperken, voorrang voor actieve vervoerswijzen, beperking van de verharding (minder beton). Het is belangrijk om coherent te zijn met het "Good Move"-plan, waarmee de commissie uiteraard rekening heeft gehouden. Het is interessant om te zien dat de commissie dit punt aan de orde stelt, hoewel het parkeerbeleid op straat niet door de GSV wordt geregeld, maar door een ordonnantie van 2009 en een plan van 2013. Dit herinnert er uiteraard aan dat parkeren een belemmering kan vormen voor de tenuitvoerlegging van een goed stedenbouwkundig beleid.

- **Parking buiten de openbare weg**

Het verslag bevat voorstellen voor parkeerplaatsen buiten de openbare weg. Er werden en worden nog steeds te veel plaatsen gecreëerd. Het is belangrijk om na te denken over de ombouw van deze parkings wanneer ze worden gebouwd. Het autobezet neemt af en alles wijst ernaar dat het zal blijven afnemen.

- **Comfort in de zomer**

De plaatsing van in de gevel geïntegreerde zonneschermen toestaan: dit is een interessant idee gezien de hittegolfperiodes.

- **Splitsing van eengezinswoningen**

Ook op dit punt bevat het verslag een aantal interessante elementen. De splitsing van bestaande woningen moet echt geval per geval worden bekeken. Afhankelijk van het huis in kwestie, de kwaliteiten ervan, de kamerindeling, met een dubbele focus: het behoud van de kwaliteiten van het huis en het comfort van de bewoners. Mevrouw Emmery leest in het verslag dat wordt voorgesteld het volgende te bepalen: Bij de opsplitsing van een huis moet worden gegarandeerd dat ten

Réponse : Le rapport propose effectivement de faire de la préservation des constructions existantes la norme sauf exception. L'une des pistes pouvant motiver une telle exception serait liée à la production d'un bilan carbone démontrant le bénéfice d'une option sur l'autre en terme de gaz à effets de serre. Cela inclut également la question des déchets et de l'énergie grise comprise dans les matériaux déjà mis en œuvre.

- **Réseau de fraîcheur**

La note contient une série de propositions intéressantes. Les toitures vertes à partir de 20 m², cela se pratique déjà dans différentes communes. Imposer une note sur la contribution du projet à la réalisation d'un réseau de fraîcheur et à la ventilation du tissu urbain à tous les projets de taille stratégique, adopter un principe de zéro rejet à l'égout des eaux pluviales. Toutes ces propositions marquent le changement et on pleinement leur place dans la réflexion en cours.

- **Espaces publics**

Beaucoup de choses intéressantes aussi concernant les espaces publics : CBS+, Giep (gestion intégrée des eaux pluviales), diminution du stationnement par augmentation du coût des cartes de riverains et plafonnement du nombre de cartes, priorité aux modes actifs, limitation de l'imperméabilisation (dé-bétonner). Il est important de la cohérence avec le plan « Good Move » dont le comité a visiblement tenu compte. Il est intéressant de voir que, même si la politique du stationnement en voirie ne dépend pas du RRU, mais d'une ordonnance de 2009 et d'un plan de 2013, le comité soulève ce point. Ce qui rappelle évidemment la « contrainte » que fait peser le stationnement, le frein qu'il peut représenter pour mettre en œuvre une politique urbanistique de qualité.

- **Parking hors voirie**

Le rapport contient des propositions en matière de parking hors voirie. On a réalisé des places en surnombre et on continue de le faire. Il est important de réfléchir aussi à la reconversion de ces parkings au moment de leur construction. La possession de véhicules personnels diminue et tout indique qu'elle continuera de diminuer.

- **« Confort en été »**

Autoriser le placement de pare-soleil intégrés à la façade : c'est une réflexion intéressante vu les épisodes de canicules.

- **Division de maisons unifamiliales**

Sur ce point aussi le rapport contient des éléments intéressants. Les divisions d'habitation existantes doivent vraiment être regardées au cas par cas. En fonction de la maison concernée, de ses qualités, de la manière dont les pièces sont agencées avec une double attention : la préservation des qualités de la maison et le confort des occupants. Mme Emmery lit dans le rapport qu'on propose de prévoir que : la maison doit garantir le maintien d'au moins

minste één eengezinswoning met 3 slaapkamers behouden blijft om overmatige splitsing tegen te gaan. Het Gewest kondigt aan dat het wil nadenken over het "ontlasten van bepaalde wijken" en het verdichten van andere. Moeten we niet op territoriaal niveau denken? Zouden we in bepaalde wijken waar de huidige typologie grotendeels wordt gedomineerd door eengezinswoningen, geen splitsingen kunnen aanvaarden die geen woning met 3 slaapkamers handhaven? De heer Roberti noemt vervolgens concrete gevallen in Bosvoorde waar hij steun heeft verleend aan splitsingen in wijken zonder dichtheidsproblemen.

Antwoord : Volgens de aanbevelingen van de Commissie zouden splitsingen mogelijk blijven, maar met een evenwicht dat moet worden gevonden om gezinswoningen te behouden.

Andere opmerkingen :

- Hoe werd rekening gehouden met de conclusies van het openbaar onderzoek betreffende de eerste versie van de hervorming van de GSV?

Antwoord: de commissie heeft een synthese ontvangen van urban.brussels, en heeft die als basis voor de besprekung gebruikt.

- De kwestie van de PBM's komt in het verslag niet veel aan bod, en het lijkt wenselijk hierover verder na te denken.

Antwoord: De kwestie van de PBM's werd parallel met de werkzaamheden van de commissie besproken in een werkgroep met de administratie en de verenigingen. Deze kwestie, die betrekking heeft op zeer specifieke technische begrippen, behoorde niet tot het mandaat dat aan de Commissie werd gegeven.

In het verslag "Good Living" wordt echter op blz. 27 verwezen naar algemene doelstellingen:

Antwoord: Met het oog op inclusie stelt de commissie voor dat de eisen in Titel IV met betrekking tot PBM's worden onderverdeeld in de categorieën "open ruimten" en "bewoonbaarheid", en worden geformuleerd volgens de beginselen van "universal design". Het lijkt zinvol deze eisen op te nemen als volwaardig onderdeel van de kenmerken van de gebouwen en openbare ruimten, in plaats van er een aparte titel van te maken.

- Wat de materialen betreft: het hoog albedo is een interessant element, maar verder denkwerk is nodig over duurzame materialen.

Antwoord: Naast de kwestie van het albedo wordt ook aandacht besteed aan materialen via de bepalingen betreffende het behoud van bestaande constructies en dus de valorisatie van reeds gebruikte materialen. De specifieke kwestie van duurzame materialen is moeilijk te behandelen binnen het toepassingsgebied van de GSV en heeft eerder betrekking op productnormen.

- Zijn er, afgezien van de deelname van gemeentelijke vertegenwoordigers aan de expertencommissie, plannen

un logement familial de type « 3 chambres » pour lutter contre la surdivision. La Région annonce vouloir réfléchir au fait de « dédensifier certains quartiers » et en densifier d'autres. Ne faudrait pas réfléchir au niveau territorial. Dans certains quartiers où la typologie actuelle est largement dominée par les unifamiliales ne pourrait-on pas accepter des divisions qui ne maintiennent pas un logement 3 chambres. M. Roberti évoque ensuite des cas concrets à Boitsfort où il a soutenu des divisions dans des quartiers sans problèmes de densité.

Réponse : Selon les recommandations de la Commission, les divisions resteraient possibles, mais avec un équilibre à trouver pour maintenir du logement pour les familles.

Autres remarques :

- Comment ont été prises en compte les conclusions de l'enquête publique relative à la première version de la réforme du RRU ?

Réponse : La commission a reçu une synthèse d'urban.brussels et l'a utilisée comme base de discussion.

- La problématique des PMR est peu évoquée dans le rapport, il semble souhaitable de poursuivre la réflexion sur ce point.

Réponse : La question des PMR a été abordée en groupe de travail avec l'administration et les associations en parallèle du travail de la commission. En effet cette question, qui renvoie à des notions techniques très spécifiques ne faisait pas partie du mandat donné à la Commission.

Le Rapport « Good Living » évoque toutefois des objectifs généraux en page 27 :

Réponse : Dans une optique inclusive, la commission propose que les prescriptions contenues dans le Titre IV relatif aux PMR soient réparties au sein des catégories « espaces ouverts » et « habitabilité », et soient formulées suivant les principes du Design universel. Il paraît en effet normal d'inclure ces prescriptions comme faisant pleinement partie des caractéristiques des constructions et espaces publics plutôt que d'en faire un Titre à part entière.

- En matière de matériaux : l'albédo élevé c'est un élément intéressant, mais il faudrait pousser la réflexion sur les matériaux durables.

Réponse : Outre la question de l'albédo, les matériaux sont également visés au travers des dispositions relatives à la préservation des constructions existantes et donc à la valorisation des matériaux déjà mis en œuvre. La question spécifique des matériaux durables est difficile à régler dans le champ d'application du RRU et résère plutôt à des normes produits.

- Outre la participation de représentants communaux au comité d'experts, est-il prévu d'associer plus largement les

om de gemeenten er meer bij te betrekken? Zijn er bijvoorbeeld plannen om de aanbevelingen van de expertencommissie aan de gemeenten voor te leggen en om hun reacties te vernemen?

Antwoord: *De gemeenten worden nauw bij het gehele proces betrokken. Het verslag van de commissie werd in oktober aan alle gemeenten voorgelegd. Bij de opstelling van de tekst van de GSV, die direct volgt op de opstelling van het verslag en momenteel aan de gang is, zijn ook alle gemeenten betrokken.*

- “het maken van een verbonden netwerk van gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren”: in de andere gewesten (Wallonië) zijn er voortgezette opleidingen die de vertegenwoordigers van de gedelegeerde ambtenaar en de plaatselijke beambten samenbrengen. Een soortgelijk proces zou in ons Gewest moeten worden opgezet.

Mevrouw Ingrid Parmentier feliciteert de expertengroep met haar goede werk en met haar voorstel om de GSV op een andere manier te benaderen. Het bevat veel goede ideeën en uitdagende doelstellingen. Dit belet niet dat er enkele opmerkingen zijn.

Het is jammer dat de aanpassing aan de klimaatverandering en de strijd tegen het verlies aan biodiversiteit niet in de prioritaire thema's zijn opgenomen.

Gelukkig komen deze aandachtspunten toch in de tekst tot uiting, ook al is dat niet voldoende. Mevrouw Parmentier hoopt dat ecologen bij de verdere besprekingen zullen worden betrokken om bij het opstellen van de toekomstige GSV meer rekening te houden met ecosysteemdiensten en met het behoud en de ontwikkeling van de biodiversiteit in de steden.

Het meest opvallende ontbrekende element is dat geen rekening wordt gehouden met de overstromingsrisico's. Zoals "Climat.be", de Belgische federale website voor betrouwbare informatie over klimaatverandering, aangeeft, zijn overstromingen in België de laatste decennia frequenter geworden. De frequentie van deze extreme regenval zal in West-Europa waarschijnlijk toenemen als gevolg van de klimaatverandering.

Tot op heden zijn de gevaar- en risicokaarten voor overstromingen en wateroverlast in het Brussels Gewest slechts indicatief. Zij moeten een juridische waarde krijgen, zodat de GSV en het GBP ernaar kunnen verwijzen, waarbij bebouwing in risicogebieden moet worden vermeden en zij zoveel mogelijk moeten worden gereserveerd voor de groene en blauwe netwerken. Als gebouwd mag worden, moet dit gebeuren op voorwaarde dat geschikte technieken worden gebruikt die de overstromingsrisico's sterk verminderen en dat het water zo veel mogelijk in de bodem kan doordringen.

Bij de bouw van nieuwe gebouwen gaan grondwerken vaak gepaard met een verlaging van de grondwaterlagen, wat niet zonder gevolgen blijft voor de biodiversiteit, aangezien het peil van de grondwaterlaag in de omgeving daalt, wat een negatieve invloed kan hebben op de omringende vegetatie en wetlands. Daarom is het wenselijk om, naast het

communes ? Est-il prévu par exemple de présenter aux communes les recommandations du comité d'experts et d'obtenir leurs réactions ?

Réponse : *Les communes sont étroitement associées à l'ensemble du processus. Le rapport de la commission a été présenté dès le mois d'octobre à l'ensemble des communes. Le processus de rédaction du texte du RRU qui suit directement la rédaction du rapport et est actuellement en cours associe également l'ensemble des communes.*

- « Mise en réseau des administrations régionales et locales » : dans les autres Régions (Wallonie), il existe des formations continues qui rassemblent les représentants du fonctionnaire délégués et les agents locaux. Il faudrait mettre en place un processus similaire dans notre Région.

Mme Ingrid Parmentier félicite le groupe d'experts pour son beau travail et pour avoir proposé de revoir la façon de penser le RRU. Il contient de nombreuses bonnes idées et des objectifs enthousiasmants. Cela n'empêche pas quelques remarques.

Il est dommage que dans les thématiques prioritaires ne se soient pas retrouvées l'adaptation aux changements climatiques et la lutte contre la perte de biodiversité.

Heureusement, ces préoccupations transparaissent quand même dans le texte, même si c'est insuffisant. Mme Parmentier espère que pour la suite des travaux, des écologues seront associés aux discussions afin de renforcer la prise en compte des services écosystémiques et la préservation et le développement de la biodiversité urbaine dans la rédaction du futur RRU.

L'élément absent le plus marquant est la non-prise en compte des risques d'inondation. Comme l'indique « Climat.be », le site fédéral belge pour une information fiable sur les changements climatiques, les inondations observées en Belgique sont devenues plus fréquentes au cours des dernières décennies. Il est fort probable que la fréquence de ces événements pluvieux extrêmes augmente en Europe de l'Ouest en conséquence des changements climatiques.

À ce jour, les cartes d'aléa et de risque d'inondation et de débordement en Région bruxelloise n'ont qu'une valeur indicative. Il conviendrait de leur donner une valeur légale afin que le RRU et le PRAS puissent y faire référence, en évitant de construire dans les zones de risque élevé et en les réservant autant que possible aux maillages vert et bleu. Si des constructions sont autorisées, que ce soit sous condition d'utiliser des techniques adaptées permettant de réduire très fortement les risques liés aux inondations et en favorisant au maximum la possibilité pour l'eau de s'infilttrer dans le sol.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, les travaux de terrassement impliquent souvent des rabattements de nappes phréatiques, ce qui n'est pas sans conséquence pour la biodiversité, car cela abaisse le niveau de la nappe aux alentours, ce qui peut avoir une influence négative sur la végétation et les zones humides avoisinantes. C'est pourquoi,

overstromingsrisico, de bouw van ondergrondse constructies in valleibodems te vermijden om de biodiversiteit te behouden. De GSV zou die kwesties kunnen aanpakken.

Mevrouw Parmentier is het eens met de wens om de GSV te vereenvoudigen en de teksten en verplichtingen lichter te maken, maar zij is van mening dat duidelijke en gekwantificeerde regels nog steeds onmisbaar zijn om de zogenaamde zwakke functies te beschermen, bijvoorbeeld het behoud van volle grondoppervlakken en begroeide oppervlakken, zowel in de openbare ruimten als op particuliere percelen.

De definitie van "kwaliteitsbodem" is zeer nuttig, maar moet worden aangevuld met het feit dat een dergelijke bodem niet wordt aangetroffen boven ondergrondse structuren. Een bodem, zelfs een dikke bodem, boven een ondergrondse structuur kan immers niet worden vergeleken met een natuurlijke diepe bodem wat betreft de ecosysteemdiensten die hij levert, zoals bodem- en grondwateraanvulling en de biodiversiteit die hij kan ondersteunen. Zo zal er bijvoorbeeld nooit een honderd jaar oude boom boven een ondergrondse garage komen te staan, aangezien deze na enkele tientallen jaren opnieuw zal moeten worden afgedicht en de bovengrondse vegetatie zal moeten worden vernietigd. Er is dus geen sprake van dat deze bodems op stenen kunnen worden aanvaard als compensatie van of gelijkwaardig aan volle grondoppervlakken.

In het verslag wordt niet ingegaan op de vraag hoe de percelen kunnen worden vergroend, afgezien van een eventuele verplichting om een boom te planten. Het is echter belangrijk dat de gekozen soorten gunstig zijn voor de biodiversiteit, d.w.z. een meerderheid van inheemse flora en/of honingdragende soorten, fruitbomen en -struiken enz. Leefmilieu Brussel zou een dynamische lijst van deze soorten kunnen opstellen om particulieren en studiebureaus te helpen relevante keuzes te maken. De GSV zou dan naar deze lijst kunnen verwijzen.

Antwoord: *De GSV bevat bepalingen over de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun omgeving, en over de inrichting van de openbare ruimte.*

Menselijke constructies dienen als habitat voor vele in holten levende soorten, die van de openingen in onze gebouwen gebruik maken om te schuilen of hun nesten te bouwen. Moderne gebouwen beschikken echter niet of nauwelijks over dergelijke openingen, en bij renovaties van oudere gebouwen verdwijnen deze ruimtes meestal. De nieuwe GSV is een gelegenheid om de integratie van kunstmatige holten in gebouwen op te leggen om deze verdwijningen te verhelpen (plaatsing van nestkastjes, integratie van holle bakstenen of dakpannen ...). De kosten daarvan zijn verwaarloosbaar.

In de zones die overeenkomen met de groene en de blauwe netwerken moet het mogelijk zijn de voorschriften ten aanzien van de te behouden volle grondoppervlakken en begroeide oppervlakken te verbeteren, evenals het gewenste soort vegetatie (inheemse soorten, honingdragende soorten enz.). Dit zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren met een

outre le risque d'inondation, il est souhaitable d'éviter de construire des structures souterraines dans les fonds de vallée afin de préserver la biodiversité. Le RRU pourrait s'emparer de ces questions.

Mme Parmentier souscrit à la volonté de simplifier le RRU et d'alléger les textes et les obligations, mais elle pense que des règles claires et chiffrées restent indispensables pour protéger les fonctions dites faibles par exemple la préservation des surfaces de pleine terre et végétalisées, tant dans les espaces publics que sur les parcelles privées.

La définition de « sol de qualité » est fort utile, mais elle devrait être complétée du fait qu'un tel sol ne se trouve pas au-dessus de structures souterraines. En effet, on ne peut pas comparer un sol, même épais, au-dessus d'une structure souterraine à un sol profond naturel du point de vue des services écosystémiques qu'il offre, comme la recharge des sols et des nappes phréatiques en eau et la biodiversité qu'il peut porter. On n'aura par exemple jamais d'arbre centenaire au-dessus d'un garage souterrain puisqu'il faudra au bout de quelques décennies en refaire l'étanchéité et donc détruire la végétation en surface. Il n'est donc pas question que ces sols sur dalles puissent être acceptés comme compensation ou équivalents à des surfaces de sol de pleine terre.

Il n'y a pas de considération dans le rapport sur la façon de végétaliser les parcelles, à part une éventuelle obligation de planter un arbre. Or, il est important que les espèces choisies soient favorables à l'accueil de la biodiversité, c'est-à-dire, une présence majoritaire d'espèces de la flore indigène et/ou mellifère, d'arbres et arbustes fruitiers, etc. Bruxelles Environnement pourrait établir une liste évolutive de ces espèces pour aider les particuliers et les bureaux d'études à faire des choix pertinents. Le RRU pourrait alors se référer à cette liste.

Réponse : *Le RRU contient des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords, et à l'aménagement de l'espace public.*

Les constructions humaines servent d'habitat pour de nombreuses espèces dites cavernicoles, qui profitent des interstices de nos constructions pour s'y abriter ou y construire leurs nids. Or, les constructions modernes n'en comportent pas ou peu et les rénovations de constructions anciennes tendent à faire disparaître ces espaces. Le nouveau RRU est une opportunité d'imposer l'intégration aux constructions des cavités artificielles pour remédier à ces disparitions (pose de nichoirs, l'intégration de briques ou de tuiles creuses, etc.). Leur coût est tout à fait marginal.

Les prescriptions relatives aux surfaces de pleine terre et végétalisées à maintenir et au type de végétalisation souhaité (espèces indigènes, mellifères, etc.) devraient pouvoir être renforcées dans les zones correspondant aux maillages vert et bleu. Cela pourrait se faire, par exemple avec une zone de surimpression au PRAS, comme on l'a fait pour les zichées,

overdrukzone in het GBP, zoals werd gedaan voor de GCHEWS, waarnaar de GSV zou kunnen verwijzen. In de gebieden van het blauwe en groene netwerk moet het waterbeheer op perceelsniveau in de eerste plaats gericht zijn op het terugvoeren van water naar het hydrografisch netwerk of naar bestaande of toekomstige wetlands.

Het belang van begroeide binnentuinen voor de biodiversiteit in de stad, de levenskwaliteit en de bestrijding van hitte-eilanden wordt in het document goed belicht. Het laat echter onder bepaalde voorwaarden de deur open voor nieuwe constructies in binnentuinen. De Ecolo-fractie is hier geen voorstander van, aangezien deze constructies in binnentuinen alleen in bepaalde gevallen bij sloop-heropbouw en zonder aantasting van nieuwe open grondoppervlakken zouden mogen worden aanvaard.

De kwestie van de verlichting komt in de tekst nauwelijks aan de orde. Hoewel nachtverlichting vaak noodzakelijk is om de veiligheid en het comfort van de stadsbewoners te garanderen, heeft de lichtvervuiling die daardoor wordt veroorzaakt gevolgen voor zowel fauna en flora als voor de menselijke gezondheid. Aangetrokken of afgestoten door lichtpunten worden vele soorten verstoord in hun dag-nachtritme, in hun trekgedrag en hun verplaatsingen in het algemeen, alsook in hun verhouding prooi/roofdier. Voor nachtactieve soorten is lichtvervuiling een bijkomende factor van versnippering en verandering van habitats, waardoor het groene netwerk niet langer functioneel kan zijn. De GSV zou dit probleem ook kunnen aanpakken door de verlichting te verminderen en geschikte verlichting in de buurt van Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en parken te bevorderen.

De spreekster sluit af met een andere kwestie die in het document weinig aan bod komt: lawaai.

De ontwikkeling van de akoestische kwaliteiten van gebouwen, vooral in gebieden met veel lawaai, is belangrijk. Bijvoorbeeld langs spoorlijnen of grote wegen. Lawaai heeft een verraderlijke invloed op de gezondheid.

Antwoord: *De GSV bevat bepalingen over de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun omgeving, en over de inrichting van de openbare ruimte.*

Mevrouw Isabelle Pauthier bedankt voor het werk van analyse, diagnose en ontwerp. De doelstellingen en voornemens zijn over het algemeen interessant en het is een zeer goede zaak om een volledige herziening uit te voeren.

De commissie stelt een transversale aanpak voor in plaats van thematische "titels" en silo's, en er zijn veel relevante voornemens, die mevrouw Pauthier niet allemaal kan opsommen, behalve één: de noodzaak om eindelijk een uniforme code voor oppervlaktemetingen te hebben, die zowel bij het ontwerp als bij de verkoop wordt opgelegd, zodat gezinnen er zeker van kunnen zijn dat zij de overeengekomen oppervlakten kopen.

Maar het verslag kondigt een liberalisering van de regels aan. Daarom moet ervoor worden gezorgd dat deze liberalisering de trendscenario's niet versnelt, waaronder

auxquelles le RRU pourrait faire référence. Dans les zones de maillage bleu ou vert, la gestion des eaux à la parcelle devrait viser en priorité le renvoi dans le réseau hydrographique ou dans des zones humides existantes ou à créer.

L'importance des intérieurs d'îlots végétalisés pour la biodiversité urbaine, la qualité de vie et la lutte contre les îlots de chaleur est bien mise en évidence dans le document. Mais celui-ci laisse tout de même la porte ouverte, sous certaines conditions, à de nouvelles constructions en intérieur d'îlot. Le groupe Ecolo n'y est pas favorable, ces constructions en intérieur d'îlot devraient uniquement être acceptées dans certains cas lors de démolitions-reconstructions et sans affecter de nouvelles surfaces de sol de pleine terre.

La question de l'éclairage est très peu abordée dans le texte. Si l'éclairage nocturne est bien souvent indispensable pour assurer la sécurité et le confort des citadins, la pollution lumineuse qu'il engendre a un impact tant au niveau de la faune et de la flore que de la santé humaine. Attirées ou repoussées par les points lumineux, de nombreuses espèces sont perturbées dans leur alternance jour/nuit, dans leurs comportements migratoires et leurs déplacements en général ainsi que dans leurs rapports proie/prédateur. Pour les espèces nocturnes, la pollution lumineuse est un facteur supplémentaire de fragmentation et d'altération des habitats, qui peut rendre non fonctionnel le maillage vert. Le RRU pourrait aussi s'emparer de cette question en réduisant l'éclairage et en favorisant un éclairage adapté à proximité des zones Natura 2000, des réserves naturelles et des parcs.

Enfin l'oratrice termine par une autre question peu abordée dans le document : celle du bruit.

Le développement des qualités acoustiques du bâti, en particulier dans les zones bruyantes est important. Par exemple le long des lignes de chemin de fer ou les grands axes routiers. De manière insidieuse le bruit a un impact énorme sur la santé.

Réponse : *Le RRU contient des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords, et à l'aménagement de l'espace public.*

Mme Isabelle Pauthier remercie pour le travail d'analyse, de diagnostic et de conception. Les objectifs et intentions sont généralement intéressants et c'est une très bonne chose que d'opérer une refonte complète.

La commission propose une approche transversale plutôt qu'en « titres » et silos thématiques et il y a de nombreuses intentions pertinentes, Mme Pauthier n'a pas le temps de les énumérer, sauf une : la nécessité d'avoir enfin un code de mesurage des superficies unifié qui s'impose au moment de la conception comme de la vente afin que les ménages soient assurés d'acheter les superficies convenues.

Mais le rapport annonce une libéralisation des règles. Il importe donc de s'assurer que cette libéralisation n'accélère pas les scénarios tendanciels, dont la poursuite du

verdere prijsstijgingen en moeilijkheden bij de toegang tot huisvesting en het recht op de stad.

De operationalisering, de toepassingsgrenzen afhankelijk van de 3 soorten projecten naargelang de omvang en de modaliteiten van de democratische controle (waarborgen) vergen nog werk

De resultaat- in plaats van middelenverplichting veronderstelt een revolutie, maar het is belangrijk de goede inrichtingen van de plaatsen waarop men zich beroept te definiëren en te markeren en de visie van de gewenste stad te verduidelijken.

Mevrouw Pauthier is van mening dat er een derde mogelijkheid is (die in veel landen al lang aan de gang is) in de klassieke (en foutieve of reducerende) Brusselse polarisatie tussen de defensieve, historicistische en culturalistische visie en een visie die alleen in naam modern is, maar die via concepten als skyline, hoogbouw, cluster, greenwashing en liberaal urbanisme altijd de voorrang heeft gegeven aan vastgoedontwikkeling in de winstgevende segmenten van de markt ten nadele van de zwakke functies en het erfgoed.

De GSV heeft echter ook betrekking op het bestaande stadsweefsel indien de renovatie bijvoorbeeld een wijziging van het volume van het gebouw of van het aantal woningen met zich meebrengt.

Het Gewest probeert de schaalwijziging van de projecten te beheren met instrumenten die hetzelfde zijn gebleven. We hebben de afgelopen vijftien jaar een opbod gezien voor de oppervlakten, een aanpak die meer kwantitatief dan kwalitatief is.

Kristian Borret zei tijdens zijn hoorzitting dat in Vlaanderen journalisten hem vroegen: "wie is de architect?" (culturele benadering van architectuur), en in Brussel: "hoeveel m²?" (economische benadering).

Het is een enigszins schadelijke cocktail van een stad van gebruik en een productivistische ruimtecultuur, gebaseerd op een vlucht naar voren, ook al is de stadsvernieuwing er kwalitatief sterk op vooruitgegaan. Het is belangrijk waarborgen en een vorm van democratische controle te handhaven op projecten die indruisen tegen het in het GPDO omschreven stadsproject, die de neiging hebben bestaande kwalitatieve situaties te vernietigen ten voordele van vluchtlijke functies (waarbij bijzondere aandacht moet gaan naar commerciële functies) of die bijdragen tot de financialisering van het vastgoed.

Welke criteria worden overwogen om speculatie tegen te gaan? Is de GCHEWS een relevant criterium?

Antwoord: In het verslag wordt niet voorgesteld de regels te liberaliseren, maar ze aan de context aan te passen, aangrenzende gebouwen op een klein perceel te behouden en de overheid de mogelijkheid te geven de verdichting of ontdichting van een project te objectiveren en te reguleren door middel van een territoriaal instrument dat rekening houdt met de omringende context. Zie met name "Beheer van

renchérissement des prix et les difficultés d'accès au logement et au droit à la ville.

L'opérationnalisation, les périmètres d'application en fonction des 3 types de projets selon l'échelle et les modalités du contrôle démocratique (garde-fous) nécessitent encore du travail

L'obligation de résultat plutôt que de moyens suppose une révolution, mais il importe de définir et baliser le bon aménagement des lieux que vous invoquez et de clarifier la vision de la ville souhaitée.

Mme Pauthier pense qu'une troisième voie est possible (et d'ailleurs à l'œuvre dans de nombreux pays depuis longtemps) dans la polarisation bruxelloise classique (et erronée ou réductrice) entre la vision défensive, historiciste et culturaliste et une vision qui n'a de moderne que le nom, mais qui, à travers des concepts comme le skyline, l'émergence, le cluster, le green washing, l'urbanisme libéral fait la part belle depuis toujours à la promotion immobilière sur les segments rentables du marché au détriment des fonctions faibles et du patrimoine.

Or le tissu urbain existant est également concerné par le RRU dès lors que la rénovation porte sur une modification du volume du bâti ou sur le nombre de logements, par exemple.

La Région essaie de gérer le changement d'échelle des projets avec des outils qui sont restés les mêmes. On assiste depuis une quinzaine d'années à une surenchère aux superficies, approche davantage quantitative que qualitative.

Kristian Borret l'a dit lors de son audition : en Flandre les journalistes lui demandaient : « qui est l'architecte ? » (approche culturelle de l'architecture), à Bruxelles, on lui demande : « combien de m² ? » (approche économique).

Cocktail un peu délétère d'une ville d'usage et d'une culture productiviste de l'espace, axée sur la fuite en avant, même si le renouvellement urbain a fortement gagné en qualité. Il importe de conserver des garde-fous et une forme de contrôle démocratique sur les projets qui vont à l'encontre du projet de ville défini par le PRDD, qui tendent à détruire des situations existantes qualitatives au bénéfice de fonctions volatiles (une attention particulière doit être conservée face aux fonctions commerciales) ou qui concourent à favoriser la financialisation de l'immobilier.

Quels critères sont envisagés pour juguler la spéculation ? La ZICHEE est-elle un critère pertinent ?

Réponse : Le rapport ne prévoit pas de liberaliser les règles, mais bien de les adapter au contexte, de préserver les constructions mitoyennes sur parcellaire fin et de doter les pouvoirs publics de la capacité d'objectiver et réguler la densification ou la dé-densification d'un projet au travers d'un outil territorialisé tenant compte du contexte environnant. Voir notamment « Gérer la densité bâtie au

de densiteit door middel van een territoriaal instrument" in het Verslag "Good Living", blz. 31 en 32.

Wat het erfgoed betreft, worden de problemen van de vorige versie niet aangepakt.

Er zijn ten minste vier punten die om verduidelijking vragen.

- De projectgovernance en het overleg over het ontwerp van GSV;
- De kwestie van de gabaits;
- Hoe kan de doelstelling van bescherming van het erfgoed worden bereikt?
- De kwestie van de parkings.

Governance

Deze aanpak gaat ervan uit dat de zaken de goede kant op gaan. Dit gevoel wordt echter niet noodzakelijk gedeeld en over "emblematische" projecten, hetzij vanwege de locatie, hetzij vanwege de omvang of de bestemming ervan, zal verder worden gediscussieerd, onder meer omdat de concentratie van kapitaal de prijzen oprijft. In het maatschappelijk middenveld dreigt het project te worden gezien als een nieuwe poging tot massale deregulering. Het is belangrijk een minimum aan vertrouwen te herwinnen na de rampzalige episode van de ontwerpen van RPA.

Wat het overleg met het maatschappelijk middenveld betreft: alle werk verloond moet worden. Er is een voldoende brede volksraadpleging en -debat nodig over de mogelijke verschijningsvormen van een project voor een compacte stad, aangezien we weten dat dichtheid tot uitdrukking kan komen in zeer uiteenlopende stedelijke vormen.

Wat de governance betreft, zijn er ten minste twee knopen die moeten worden ontward:

- De ongelijke behandeling van particulieren en grote aanvragers, waar naar een billijker behandeling moet worden gestreefd;
- De plaats van de overlegcommissie in het proces. Er bestaat een consensus over het idee om de overlegcommissie een eerdere plaats in het proces te geven, maar het is belangrijk dat deze operationeel blijft. Zij mag niet ondoeltreffend worden gemaakt. De overlegcommissie moet de mogelijkheid bieden om in een formele, mondelinge confrontatie, die door de autoriteiten wordt genotuleerd, naar de belanghebbenden te luisteren en de projecten te wijzigen.

De kwestie van de gabaits

Inleidende vraag: Zou "Good Living" zoals voorgesteld de bouw van de Up Site-toren mogelijk maken in het 50-perspectief? Het is aan de hand van dit soort vragen dat de relevantie van de voorstellen zal worden beoordeeld.

Antwoord: *Het verslag is geen verordening. Het is dus moeilijk een antwoord te geven, maar a priori lijkt dit specifieke project niet te beantwoorden aan de doelstelling die door de commissie is vastgesteld, d.w.z. het bij de*

travers d'un outil territorialisé » dans le Rapport « Good Living », page 31 et page 32.

En matière de patrimoine les problèmes posés par la version précédente ne sont pas abordés.

Il y a au moins quatre points qui appellent des clarifications.

- La gouvernance de projet et la consultation sur le projet de RRU ;
- La question des gabaits ;
- Comment réaliser l'objectif de préservation du patrimoine ?
- La question des parkings.

La gouvernance

Cette démarche suppose le prérequis que les choses vont dans le bon sens. Or ce sentiment n'est pas nécessairement partagé et des projets « emblématiques », soit à cause du site, soit à cause de leur taille ou de leur affectation vont continuer à faire débat, entre autres parce que la concentration de capital tire les prix vers le haut. Dans la société civile, le projet risque d'être perçu comme une nouvelle tentative de dérégulation massive. Il importe de reconstruire un minimum de confiance après l'épisode désastreux des projets de PAD.

À propos de la consultation de la société civile : tout travail mérite salaire. Une consultation et un débat public assez large s'imposent sur les traductions possibles d'un projet de ville compacte puisqu'on sait que la densité peut s'exprimer dans des formes urbaines très différentes.

En matière de gouvernance, il y a au moins deux nœuds à résoudre :

- La disparité de traitement entre les particuliers et les grands demandeurs où il faut viser une plus grande équité de traitement ;
- la place de la commission de concertation dans le processus. Un consensus se forme sur l'idée de remonter la commission de concertation dans le processus, mais il importe de lui garder son opérationnalité. Elle ne doit pas être vidée de son effectivité. La commission de concertation doit permettre d'écouter les parties prenantes dans une confrontation orale, formelle, et faisant l'objet d'un procès-verbal par les autorités et de modifier les projets.

La question des gabaits

Question préliminaire : « Good Living » tel que représenté rendrait-il possible la construction de la tour Up Site dans la perspective du 50 ? C'est à l'aune de ce genre de questions que sera évaluée la pertinence des propositions.

Réponse: *Le rapport n'est pas un règlement. Il est donc difficile de répondre, mais a priori ce projet particulier ne semble pas répondre à l'objectif défini par la commission à savoir : développer la prise en compte du contexte approprié*

beoordeling van projecten beter in rekening nemen van de context in relatie tot de omvang van het project en het belang ervan in het stedelijk weefsel.

Zijn torens nog steeds het voorkeursmodel? Dit was het geval in het ontwerp van GPDO, en werd gediskwalificeerd door het advies van de GOC over het ontwerp van GPDO en over verscheidene RPA's (waaronder het RPA van de Ninoofsepoort, waarover een negatief advies werd uitgebracht), en vervolgens in november jongstleden door de staatssecretaris afgekeurd over het ontwerp van RPA Wet. Implicit keren de hoogtes terug, bijvoorbeeld via de bekommernis om de sokkels en voeten van gebouwen levendiger te maken. Een hoogte van 4 meter voor de begane grond is in dit geval relevant, maar laten we niet voorbijgaan aan de beslissingscriteria wat de geschiktheid van dit soort projecten betreft.

Antwoord: *De toren is niet "het voorkeursmodel" in het verslag. Het gaat veeleer om een gecontextualiseerde benadering van dichtheid en afmetingen. In het verslag staat alleen dat de benedenverdiepingen levendiger moeten worden gemaakt. De levenskwaliteit in een stad wordt grotendeels bepaald door de kwaliteit van haar openbare ruimte. Wij zijn van mening dat de sokkel van gebouwen, ook als zij particulier eigendom zijn, de openbare ruimte zoveel mogelijk moet activeren. Een hogere benedenverdieping maakt de activiteit van verschillende functies mogelijk, van productieve werkplaatsen tot woningen (hoger geplaatst dan de straat, om de privacy te waarborgen). Het maakt ook latere transformatie mogelijk. De hoogte van de benedenverdieping wordt afgestemd op de hoogte van het gebouw.*

Blijft de dakrand de maatstaf?

Antwoord: *De hoogte van de aangrenzende mandelige gebouwen blijft een referentie om het behoud van het fijne stedelijk weefsel en de kwaliteiten ervan mogelijk te maken. De stad bestaat echter niet alleen uit dit fijne stedelijk weefsel en de regels moeten kunnen worden aangepast aan de context en aan de diversiteit van de projecten. Voor deze andere typologieën moet bij de evaluatie van de projecten dan ook rekening worden gehouden met de passende context in verhouding tot de omvang van het project en het belang ervan in het stedelijk weefsel.*

In de vorige versie van de GSV zou de schrapping van de bepaling die een harmonieuze samenhang tussen constructies van verschillende hoogte beoogt (de huidige artikelen 5 en 6 van Titel I) tot gevolg hebben gehad dat projectontwikkelaars, architecten, stedenbouwkundigen minder rekening houden met dit aspect bij het ontwerpen van hun project. De bouw van blinde gevallen en trapeffecten dreigden het gevolg te zijn.

Antwoord: *In de vorige versie van de GSV werden de bepalingen voor de harmonieuze samenhang tussen aan elkaar grenzende gebouwen wel degelijk gehandhaafd.*

Blijft de schrapping van de bepaling dat de hoogte van gebouwen moet worden aangepast aan het hoogteverschil van een hellende straat (artikel 6 van Titel I) van kracht?

dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.

Les tours constituent-elles toujours le modèle préconisé ? C'était le cas dans le projet de PRDD, cette option a été disqualifiée par l'avis de la CRD sur le projet de PRDD et sur plusieurs PAD (dont le PAD de la Porte de Ninove qui a fait l'objet d'un avis négatif) puis désavoué en novembre dernier par le secrétaire d'État à propos du projet de PAD Loi. Implicitement, les émergences reviennent par exemple à travers la préoccupation d'animer les socles et pieds d'immeuble. Prévoir des rez-de-chaussée à 4 mètres est pertinent, dans ce cas, mais ne faisons pas l'économie des critères de décision quant à l'opportunité de ce type de projet.

Réponse : *La tour n'est pas « le modèle préconisé » par le rapport. Il s'agit plutôt de prévoir une approche contextualisée de la densité et des gabarits. Le rapport indique uniquement que les rez-de-chaussée doivent être animés. La qualité de vie dans une ville est en grande partie déterminée par la qualité de son espace public. Nous pensons que le socle des bâtiments, même s'il s'agit d'une propriété privée, doit activer l'espace public autant que possible. Un rez-de-chaussée plus haut permet l'activité de différentes fonctions, des ateliers productifs aux logements (placés plus haut que la rue, afin de garantir l'intimité). Il permet également une transformation ultérieure. La hauteur du rez est proportionnée à la hauteur de la construction.*

La corniche reste-t-elle la valeur de référence ?

Réponse : *La hauteur des mitoyens voisins reste une référence pour le permettre de préserver le tissu mitoyen fin et ses qualités. Toutefois, la ville n'est pas constituée que de ce tissu de mitoyen fin et les règles doivent pouvoir s'adapter au contexte et à la diversité des projets. Il s'agit donc pour ces autres typologies de développer la prise en compte du contexte approprié dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.*

Dans la version précédente du RRU, la suppression de la disposition visant à établir un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes (actuels articles 5 et 6 du Titre I) aurait eu pour effet que les porteurs de projets, architectes, urbanistes tiendront moins compte de cet aspect lors de la conception de leur projet. La construction de pignons aveugles et d'effets d'escalier risquaient d'en résulter.

Réponse : *La version précédente du RRU maintenait bel et bien les dispositions relatives au raccord harmonieux entre constructions voisines.*

La suppression de la disposition visant à adapter la hauteur des constructions en fonction du dénivélé d'une rue en pente (article 6 du Titre I) reste-t-elle d'actualité ?

Antwoord: De commissie heeft zich niet uitgesproken over een volledige tekst die alle artikelen van de GSV omvat. Zij brengt aanbevelingen uit en stelt oplossingen voor voor de opstelling van de nieuwe tekst.

Deze zeer specifieke kwestie zal in de werkgroepen worden besproken.

Bescherming van het erfgoed

Er bestaat een spanning tussen het streven naar een efficiënte EPB en het behoud van de gevels, een belangrijke vector van de Brusselse identiteit, aangezien we het geluk hebben te beschikken over een stedelijk weefsel dat zeker heterogeen is, maar dat vaak grote kwaliteiten bezit: edele materialen, lijstwerkpatronen, gevelrelief, overstekken van kroonlijsten, overstekken van balkons, vensterkozijnen, sleutels, steigergaten enz.

In het vorige ontwerp van GSV werd de voorkeur gegeven aan de isolatie van gebouwen aan de buitenzijde (gevels, dak), wat, vooral wat de straatgevel betreft, het risico inhoudt dat schade wordt toegebracht aan het gebouwenerfgoed van Brussel zoals het vandaag bestaat. De toevoeging van bepleistering bovenop isolatie bedreigt namelijk de eigenheid van de Brusselse gebouwen met het risico dat de gevels worden gebanaliseerd, terwijl een identiek energieresultaat zou kunnen worden bereikt door de gevels van binnenuit te isoleren. De isolatie van binnenuit moet worden gecontroleerd om hygrothermische risico's (condensatie, schimmel enz.) te voorkomen.

Antwoord: De expertencommissie heeft de holistische vierdomeinenbenadering van duurzame ontwikkeling als kader gebruikt, waarin de culturele pijler even belangrijk is als de sociale, de ecologische en de economische pijler (http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). Oude gebouwen zijn belangrijk, want zij vertegenwoordigen de geschiedenis en de cultuur. Zij dragen bij tot de identiteit van een stad. Zij getuigen van waar wij vandaan komen, aan wie wij dit te danken hebben en op wiens schouders wij staan.

Het ontwerp van GSV voorzag in een verhoging met twee meter van de maximaal toegestane hoogte van gsm-antennes. Die verhoging zou een aanzienlijke impact hebben op het landschap.

Antwoord: De commissie heeft aanbevelingen gedaan en oplossingen voorgesteld voor de belangrijkste of meest impactvolle aspecten van de GSV. Zij kon zich niet uitspreken over alle technische bepalingen en voorzieningen die onder de GSV vallen. Deze kwestie werd dus niet specifiek behandeld.

De kwestie van de parkings

De heer Tristan Roberti heeft de kwestie van het aantal parkeerplaatsen ter sprake gebracht. Het is belangrijk dat het begrip oppervlakte wordt losgekoppeld van het aantal toegestane plaatsen.

Tot besluit denkt mevrouw Pauthier dat getracht wordt

Réponse : La commission ne s'est pas prononcée sur un texte complet couvrant l'ensemble des articles du RRU. Elle émet des recommandations et propose des solutions pour la rédaction du nouveau texte.

Cette question très spécifique sera examinée dans le cadre des groupes de travail.

La préservation du patrimoine

Il existe une tension entre l'objectif d'atteindre une PEB performante et la préservation des façades, vecteur principal de l'identité bruxelloise puisque nous avons la chance d'avoir un tissu urbain certes hétérogène, mais qui présente souvent de grandes qualités : noblesse des matériaux, modénatures, relief des façades, débord de corniches, débords de balcon, appuis de fenêtres, clés, trous de boulin, etc.

Le projet précédent de RRU favorisait l'isolation du bâti par l'extérieur (façades, toiture), ce qui engendre, spécialement en ce qui concerne la façade à rue, un risque d'atteinte au patrimoine bâti bruxellois tel qu'il existe aujourd'hui. En effet, l'ajout d'une pose d'enduit sur isolant menace la singularité du bâti bruxellois avec un risque de banalisation des façades, et ce, alors qu'un résultat énergétique identique pourrait être obtenu en isolant les façades de l'intérieur. L'isolation par l'intérieur doit être maîtrisée afin d'éviter des risques hygrothermiques (condensation, moisissures...).

Réponse : La commission d'experts a utilisé comme cadre l'approche holistique à quatre domaines du développement durable, dans laquelle le pilier culturel est aussi important que le pilier social, environnemental et économique (http://blogs.encatc.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). Les bâtiments anciens sont importants, car ils représentent l'histoire et la culture. Ils contribuent à l'identité d'une ville. Ils témoignent d'où nous venons, de qui nous sommes redevables et sur les épaules de qui nous nous tenons.

Le projet de RRU prévoyait d'augmenter de deux mètres la hauteur maximale admise des antennes de téléphonie mobile. Cette rehausse engendrerait un impact paysager non négligeable.

Réponse : La commission a émis des recommandations et proposé des solutions sur les aspects les plus importants du RRU ou ayant le plus d'impact. Elle n'a pas pu se prononcer sur l'ensemble des dispositions et dispositifs techniques visés par le RRU. Cette question n'a donc pas spécifiquement été abordée.

La question des parkings

M. Tristan Roberti a abordé la question du nombre de places de parkings. Il importe de découpler la notion de superficies et le nombre de places autorisables.

En conclusion Mme Pauthier pense que l'on tente de

een antwoord te geven op de aporie van het verleden en herinnert zij eraan dat haar aandacht uitgaat naar de governance en de waarborgen van de stedelijke democratie en het stadsproject, dat toegankelijk moet blijven en dat de Brusselse identiteit en erfgoed moet versterken.

Mevrouw Marie Nagy heeft het document “Good Living” gelezen en vindt het zeer interessant. De aanpak gaat in een richting die de DéFI-fractie kan steunen. De zorg voor gebouwen, de openbare ruimte en de interactie tussen beide is een manier om de regelgeving inzake ruimtelijke ordening te benaderen die positief lijkt.

Het idee van vereenvoudiging van wat in de loop van de tijd een tamelijk ingewikkeld document is geworden, is een belangrijk element. Mevrouw Nagy is van mening dat haar fractie over het geheel genomen positief staat tegenover de aanpak, op voorwaarde dat wordt nagegaan wat er in de verordening komt te staan.

Hier zijn enkele belangrijke en positieve elementen: de bezinning over de bodem, het beperken van de waterondoorlatendheid, de erkenning van de waarde van het hebben van een volle bodem enz. Wat het waterbeheer betreft, heeft mevrouw Nagy de opmerkingen van mevrouw Parmentier gehoord dat dit niet ver genoeg gaat. Het afvalwater van nieuwe gebouwen uit het riool houden is echter al een heel belangrijk idee. Het idee om water te hergebruiken om overbelasting van de riolen te voorkomen is een ander. Dit zijn aanbevelingen die snel kunnen worden uitgevoerd. Het is dus niet een van die ideale ideeën die door gebrek aan middelen niet kunnen worden verwezenlijkt.

De aandacht voor de benedenverdieping in de Noord- of Leopoldwijk komt overeen met een reëel probleem. In de bestaande situatie verbergen veel handelszaken de benedenverdiepingen en dit is problematisch voor het idee van porositeit en interactie tussen de binnenkant en de buitenkant van de openbare ruimte. Dit creëert gevoelens van onveiligheid en gebrek aan zich thuis voelen op straat. Dit is een van de rijke elementen waarover moet worden nagedacht. Men moet tegenover een ingang van een gebouw kunnen staan. In sommige soorten gebouwen is de voordeur echter erg klein en moeilijk te vinden. In de relatie tussen gebouwen en de openbare ruimte moet aan dit punt bijzondere aandacht worden besteed.

De converteerbaarheid van gebouwen, kantoren, winkels en parkings is belangrijk omdat de wereld verandert. De structuur van het gebouw (bv. de hoogte van het plafond) maakt het soms duur of zelfs onmogelijk om het tot woning om te bouwen. Vanuit dit idee om het gebouw in beweging te brengen, is deze denkoefening voor nieuwe constructies essentieel. Er moet worden voorzien in toepassingen die in de loop van de tijd kunnen evolueren.

Mevrouw Nagy hoopt dat het denkwerk over coliving en tiny houses zijn gang zal gaan. Hoe kunnen we het denkwerk over kangoeroewonen en de converteerbaarheid van gebruiksvormen ontwikkelen? In een van zijn antwoorden op een mondelinge vraag was de staatssecretaris hier eerder voorstander van. In het verslag wordt hier niet naar verwezen, maar het bevat wel passages over alternatieve huisvesting.

répondre à l'aporie du passé et elle rappelle que son attention se porte sur la gouvernance et les garde-fous de la démocratie urbaine et du projet de ville qui doit rester accessible et qui valorise l'identité bruxelloise et son patrimoine.

Mme Marie Nagy a pris connaissance du document « Good Living » qu'elle trouve totalement intéressant. La démarche va dans un sens que le groupe DéFI peut soutenir. Se préoccuper du bâti, de l'espace public et de l'interaction entre les deux est une manière d'aborder la réglementation en matière d'urbanisme qui paraît positive.

L'idée de simplifier ce qui est devenu au fil du temps un document assez complexe est un élément important. Mme Nagy trouve que globalement, l'approche sous réserve d'examiner ce qui sera dans le règlement est donc bienvenue pour son groupe.

Voici quelques éléments importants et positifs : la réflexion sur les sols, limiter l'imperméabilisation de sols, la reconnaissance de la valeur d'avoir des sols de pleine terre, etc. Sur la gestion de l'eau, Mme Nagy a entendu les remarques de Mme Parmentier qui trouve que cela ne va pas assez loin. Pourtant, ne pas rejeter à l'égout les eaux usées des nouvelles constructions est une idée déjà très importante. L'idée de réutiliser les eaux pour ne pas surcharger les égouts en est une autre. Ce sont des recommandations que l'on pourra faire aboutir rapidement. Dès lors ce n'est pas de ces idées idéales que l'on ne peut pas réaliser faute de moyens.

L'attention portée au rez-de-chaussée dans le quartier Nord ou Léopold correspond à un problème réel. Dans la situation existante, beaucoup de commerces occultent les rez-de-chaussée et cela est problématique dans l'idée d'une porosité et d'interaction entre l'intérieur et l'extérieur de l'espace public. Cela crée des sentiments d'insécurité et de non-appropriation de la rue. C'est un des éléments riches auxquels il faut réfléchir. Il convient de se trouver face à une entrée de bâtiment. Or, dans certains types de constructions, la porte d'entrée est très petite et difficile à trouver. Dans la relation entre le bâti et l'espace public il y a là une attention particulière à avoir sur ce point.

La convertibilité du bâti, des bureaux du commerce et des parkings est importante parce que le monde évolue. Une des difficultés rencontrées dans la structure du bâti (par exemple la hauteur du plafond) rend parfois coûteux, voire impossible, la reconversion en logement. Dans cette idée de faire bouger le bâti, cette réflexion pour les nouvelles constructions est essentielle. Il faut prévoir des usages qui peuvent évoluer dans le temps.

Mme Nagy espère que les réflexions sur le co-living et les « tiny houses » iront leur chemin. Comment développer la réflexion sur l'habitat kangourou et la convertibilité des usages ? Dans une de ses réponses à une question orale, le secrétaire d'État s'y est montré plutôt favorable. Le rapport ne s'y réfère pas, mais il contient des passages sur les logements alternatifs.

Antwoord: In het verslag wordt voorgesteld de converteerbaarheid van gebouwen te vergroten en meer flexibiliteit in de interne organisatie van woningen mogelijk te maken. Deze aanbevelingen zijn erop gericht gebouwen in de loop van de tijd te laten evolueren en zich aan te passen aan nieuwe manieren van wonen.

Een interessant voorstel betreft de situatie van de beschikbare parkeerplaatsen en de wens om de verplichtingen inzake parkeerplaatsen af te stemmen op de plaats waar men zich bevindt. Ook het type huisvesting wordt besproken. Het verplichten van de bouw van sociale woningen of van de aanleg van één parkeerplaats per woning is duur en onproductief. Het element dat moet worden opgelegd is de mogelijkheid om de beschikbare parkeerplaatsen gemakkelijk te gebruiken voor de mensen uit de buurt. Daartoe moeten zij van buitenaf toegankelijk zijn en mogen zij niet te gemakkelijk toegang verschaffen tot de woningen van het gebouw. Dit zijn interessante benaderingen van het verslag.

Mevrouw Nagy is veel meer van haar stuk gebracht door en zet vraagtekens bij de sterke wens om hoge gebouwen toe te staan en deze mogelijkheid te ontsluiten door zich te bevrijden van de verplichting zich aan te passen aan de kroonlijsten of rekening te houden met de hoogte van naburige gebouwen.

De loskoppeling en de mogelijkheid om steeds hoger te bouwen werden als een element van speculatie aan de orde gesteld in het andere verslag, het “Good Living”-verslag over huisvesting in Brussel onder leiding van de heer Benoît Moritz. Mevrouw Nagy is sceptisch over de wens om te zeggen dat de goede inrichting van de ruimte en het algemene denkwerk over de wijk zullen beslissen over de in acht te nemen hoogten. Zij is bereid hierover te discussiëren, maar het lijkt in de richting te gaan die het grote probleem is, namelijk het ontbreken van duidelijke criteria, wat tot veel afwijkingen leidt. Dit leidt tot een scheefrekking in de behandeling van dossiers volgens criteria die wij niet begrijpen, waarbij sommige al dan niet afwijkingen krijgen. Dit leidt vervolgens tot een prijsstijging omdat de koper duurder koopt in de hoop meer verdiepingen te kunnen bouwen. Het behoud van een band met de gebouwen rondom de nieuwbouw is een element van stedenbouwkundige samenhang. Men moet verbanden willen tussen de bestaande architectuur en wat gepland is.

Antwoord: Handhaven van een duidelijke en bekende referentiekader voor de kleine projecten, waardoor het fijn mandelig weefsel en de kwaliteiten ervan behouden kunnen blijven. Ontwikkelen van het in overweging nemen van de juiste context bij de evaluatie van projecten in relatie tot de omvang van het project en het belang ervan in het stedelijk weefsel.

Mevrouw Nagy is geïnteresseerd in het idee van duidelijker criteria inzake dichtheid. Waarom geen vloeroppervlakte/grondoppervlakte-criterium opleggen? Alle actoren zouden met zekerheid moeten weten wat op een bepaald stuk grond kan worden gebouwd. Dit zou situaties voorkomen waarin aanvragers hopen te krijgen wat niet mogelijk is, maar wat dankzij een afwijking wel zou kunnen:

Réponse : Le rapport propose d'augmenter la convertibilité des bâtiments et de permettre plus de flexibilité dans l'organisation interne des logements. Ces recommandations visent notamment à permettre aux immeubles d'évoluer dans le temps et de s'adapter aux nouveaux modes d'habiter.

Une proposition intéressante concerne la situation pour des places de parking disponibles et la volonté de moduler les obligations en matière de places de parking aux lieux où l'on se trouve. Aussi, le type de logement est abordé. Obliger à construire des logements sociaux ou obliger de prévoir une place de parking par logement est coûteux et non productif. L'élément à imposer est celui de la capacité de pouvoir utiliser facilement les parkings disponibles par les gens du quartier. Pour cela il faut les rendre accessibles de l'extérieur et de ne pas avoir une perméabilité trop facile avec les logements de l'immeuble. Ce sont des approches du rapport qui sont intéressantes.

Mme Nagy est beaucoup plus interloquée et se questionne sur la volonté forte de permettre des immeubles élevés et de déverrouiller cette possibilité en se libérant de l'obligation de s'aligner aux corniches ou de tenir en compte la hauteur avec les bâtiments voisins.

Le décrochage et la possibilité de construire de plus en plus haut ont été soulevés comme un élément de spéculation par l'autre rapport, le « Good Living » sur le logement à Bruxelles sous la direction de M. Benoît Moritz. Mme Nagy accueille avec scepticisme la volonté de dire que le bon aménagement des lieux et la réflexion globale sur le quartier décideront des hauteurs à respecter. Elle est prête à en débattre, mais cela semble aller vers le sens qui est le problème majeur à savoir le manque de critères clairs ce qui suscite nombre de dérogations. Cela crée une distorsion dans le traitement des dossiers selon des critères qui nous échappent où certains obtiennent ou non des dérogations. Ceci alimente alors une hausse des prix parce que le demandeur achète plus cher en espérant pouvoir construire plus d'étages. Maintenir un lien avec le bâti qui entoure la nouvelle construction est un élément de cohérence urbanistique. Il faut vouloir des liens entre l'architecture existante et ce qui est projeté.

Réponse : Conserver un référentiel clair et connu pour les petits projets, permettant de préserver le tissu mitoyen fin et ses qualités. Développer la prise en compte du contexte approprié dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.

Mme Nagy est intéressée par l'idée d'avoir des critères plus clairs sur la densité. Pourquoi ne pas imposer un critère de P/S ? Tous les acteurs connaîtraient de manière certaine ce qu'il est possible de construire sur un terrain donné. Ceci permet d'éviter des situations où des demandeurs espèrent obtenir ce qui n'est pas possible, mais qui pourrait l'être parce que l'on déroge : il y a dans ce cas des recours et des retards.

in dat geval zijn er beroepen en vertragingen.

Antwoord: Het opleggen van een V/G-criterium zou leiden tot volledige transparantie en minder speculatie. Om tot een V/G per stuk grond te komen is echter een enorme hoeveelheid werk nodig, gespreid over verschillende jaren. Het is ook niet gemakkelijk om tot een V/G te komen die werkelijk relevant is voor alle toepassingen op een stuk grond. Deze coëfficiënt zou moeten worden aangepast naar gelang van het soort project en de ontwikkeling van de context, hetgeen de tenuitvoerlegging van een dergelijk regelgevingssysteem vrij ingewikkeld zou maken.

De openbare ruimten en doelstellingen bevatten interessante elementen. De PBM-aanpak is niet erg uitgewerkt. Het zal misschien in de 90 voorstellen. Worden de verenigingen die de personen met een handicap verdedigen hierbij betrokken en ondervraagd? Wat men ook zegt, en hoewel er de afgelopen twintig jaar ontzagelijk verbeteringen zijn aangebracht, worden we geconfronteerd met steeds moeilijkere voetpaden voor mensen met beperkte mobiliteit of mensen met kinderwagens of gewoon voetgangers. Er is steeds meer congestie van allerlei aard in de openbare ruimte. Het vrijmaken van het gebied van elk commercieel, informatief of ander gebruik om alleen meer of minder valide voetgangers toe te laten hindernisvrije paden mogelijk te maken, is een doelstelling die moet worden ontwikkeld.

Antwoord: De kwestie van de PBM's is gelijktijdig met de werkzaamheden van de commissie besproken in een werkgroep met de administratie en de verenigingen. Daarom is ze minder aanwezig in het verslag. Deze kwestie, die betrekking heeft op zeer specifieke technische begrippen, maakte immers geen deel uit van het aan de commissie verleende mandaat.

In het verslag "Good Living" wordt echter op blz. 27 verwezen naar algemene doelstellingen:

Vanuit een inclusieve optiek stelt de commissie voor om de in Titel IV opgenomen eisen m.b.t. de PBM's onder te verdelen in de categorieën "open ruimtes" en "bewoonbaarheid", en te formuleren volgens de beginselen van het universal design. Het lijkt normaal deze eisen op te nemen als volwaardig onderdeel van de kenmerken van de gebouwen en de openbare ruimten, in plaats van er een aparte titel van te maken.

Dergelijke congestie betreft vaak openbare diensten of dergelijke. Er moet worden aangegeven of de vrije ruimte van 1,5 m voor voetgangers moet worden gehandhaafd. Het is mogelijk tot 2 m te gaan en toch ten minste een zekere ruimte voor voetgangers te waarborgen.

Eén element dat in de tekst niet aan bod komt, is de kwestie van het erfgoed, niet het groot erfgoed, maar het klein erfgoed. Het is de ziel die maakt dat we graag in de stad wonen, de charme van de gevels, het is de hoop op eenheid in verscheidenheid. Brussel is een diverse stad, maar er is een rode draad in deze stedenbouw met zeer interessante architectuur. Er is een positieve erven die ons in staat stelt goed te leven. De erkenning van de stad is een belangrijk

Réponse : Imposer un critère P/S conduirait à une transparence totale et à moins de spéculations. Cependant, arriver à un P/S par terrain nécessite un travail gigantesque étalé sur plusieurs années. Il n'est pas évident non plus d'arriver à un P/S réellement pertinent pour tous les usages sur un terrain. Il s'agirait de décliner ce coefficient en fonction du type de projet et de l'évolution du contexte ce qui rendrait la mise en place d'un tel système réglementaire assez complexe.

Les espaces publics et les objectifs contiennent des éléments intéressants. L'approche PMR n'est pas très développée. Cela le sera peut-être dans les 90 propositions. Les associations qui défendent les personnes handicapées sont-elles associées et interrogées ? Quoi qu'on en dise et s'il existe indéniablement des améliorations depuis les vingt dernières années, on est devant des trottoirs de plus en plus difficiles pour les personnes à mobilité réduite ou des personnes avec un landau ou de simples piétons. Il y a de plus en plus d'encombres de toutes sortes de l'espace public. Le libérer de tout usage commercial, informatif ou autre pour juste permettre aux piétons plus ou moins valides et permettre des cheminement sans obstacle est un objectif à développer.

Réponse : La question des PMR a été abordée en groupe de travail avec l'administration et les associations en parallèle du travail de la commission. C'est pour cette raison qu'elle est moins présente dans le rapport. En effet cette question, qui renvoie à des notions techniques très spécifiques ne faisait pas partie du mandat donné à la commission.

Le Rapport « Good Living » évoque toutefois des objectifs généraux en page 27 :

Dans une optique inclusive, la commission propose que les prescriptions contenues dans le Titre IV relatif aux PMR soient réparties au sein des catégories « espaces ouverts » et « habitabilité », et soient formulées suivant les principes du Design universel. Il paraît en effet normal d'inclure ces prescriptions comme faisant pleinement partie des caractéristiques des constructions et espaces publics plutôt que d'en faire un Titre à part entière.

Ces encombres sont d'ailleurs souvent des services publics ou assimilés. Il faut préciser si l'on veut maintenir le 1,5 m de libre pour les piétons. On peut aller jusque 2 m en garantissant à tout le moins un certain espace pour le piéton.

Un élément sans écho dans le texte c'est la question du patrimoine, pas le grand patrimoine, mais le petit patrimoine. Il est l'âme qui fait que nous aimons vivre en ville, l'agrément des façades, il est cette espèce d'unité dans la diversité. Bruxelles est une ville diverse, mais il existe un fil conducteur de cet urbanisme avec une architecture très intéressante. Il y a là un patrimoine positif qui permet de vivre bien. L'agrément de la ville est un élément important qui est fait de

element dat wordt gevormd door zaken die een erfgoedensemble vormen. Dit wordt bedreigd door het gebrek aan aandacht ervoor, vooral in de renovatievoorstel voor de komende 30 jaar.

Mevrouw Pauthier herinnerde eraan dat we naar isolatie-eisen toe gaan, waarvan sommige vragen oproepen. We gaan de achtergevels isoleren. Hoe zit het met voorgevels? Zal alle bestaande variëteit verdwijnen? Is dit de stad die we willen verfraaien? Kunnen we binnen isoleren? Vaak is er niet genoeg ruimte en zijn er interessante elementen in het interieur die de stad de moeite waard maken om in te wonen. Reflecties over de GSV moeten deze vragen bevatten. Een meer holistische visie op de manier van leven in plaats van technische voorschriften die reeds worden toegepast op nieuwe woningen en die niet kunnen worden opgelegd aan bestaande gebouwen die erkend zijn als interessant om in te wonen. Dit is een echte vraag.

Antwoord: De expertencommissie heeft de holistische vierdomeinenbenadering van duurzame ontwikkeling als kader gebruikt, waarin de culturele pijler even belangrijk is als de sociale, de milieu- en de economische pijler (http://blogs.enca.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). Oude gebouwen zijn belangrijk omdat zij geschiedenis en cultuur vertegenwoordigen. Zij dragen bij tot de identiteit van een stad. Zij laten zien waar wij vandaan komen, aan wie wij te danken hebben en op wiens schouders wij rusten.

Een groot aantal instanties is of zal worden geraadpleegd. Is de KCML erbij betrokken of zal ze erbij betrokken worden? Het is belangrijk dit niet alleen te doen voor het grote erfgoed, maar ook voor uitzichten, ensembles, enz.

Antwoord: De Expertencommissie inzake "Good Living" heeft rekening gehouden met de opmerkingen van de KCML over de GSV 2019.

Daarnaast is de DCE ook nauw betrokken bij de redactie van de werkzaamheden die momenteel aan de gang zijn. De KCML zal opnieuw worden geraadpleegd tijdens het goedkeuringsproces van de tekst.

Een ander voorbeeld dat interpelleert: de daken. De GSV bepaalt dat technische installaties niet zichtbaar zijn voor nieuwe constructies en dat zij in het gebouw moeten worden geïntegreerd. We kunnen niet toestaan dat er nog een verdieping wordt gewonnen door deze installaties zichtbaar te laten. Wat vindt de commissie van deze kwestie?

Antwoord: De technische installaties moeten in het gebouw worden geïntegreerd.

Over de opsplitsing van gebouwen wordt gezegd dat wanneer de notarissen de gebouwen bezoeken, zij vaststellen dat de gebouwen in meer woningen zijn verdeeld dan is aangegeven. De huidige wettelijke bepalingen worden dus omzeild. In het verslag wordt voorgesteld opsplitsingen van gebouwen toe te staan, maar mevrouw Nagy vraagt zich af hoe het zit met de verplichting om ten minste één wooneenheid met drie slaapkamers te behouden. Het doel is

choses qui forment un ensemble patrimonial. Celui-ci est menacé par le peu d'attention qu'on lui porte notamment dans les propositions de rénovation d'ici 30 ans à venir.

Mme Pauthier a rappelé que l'on va aller vers des impositions d'isolation dont certain posent question. On isolera des façades arrière. Des façades avant ? Toute la variété existante va-t-elle disparaître ? Est-ce cela la ville que nous voulons embellir. Peut-on isoler à l'intérieur ? Souvent il n'y pas assez d'espace et il existe des éléments intéressants à l'intérieur qui font que l'on aime habiter la ville. Les réflexions sur le RRU doivent inclure ces questions. Comment avoir une vision plus holistique du mode d'habiter plutôt que des prescriptions techniques qui sont déjà appliqués au logement neuf et qui ne peuvent pas être imposés au bâti existant qui est reconnu comme intéressant à l'habiter. Voilà une vraie question.

Réponse : La commission d'experts a utilisé comme cadre l'approche holistique à quatre domaines du développement durable, dans laquelle le pilier culturel est aussi important que le pilier social, environnemental et économique (http://blogs.enca.org/culturalheritagecountsforeurope/wp-content/uploads/2015/06/CHCFE_FULL-REPORT_v2.pdf). Les bâtiments anciens sont importants, car ils représentent l'histoire et la culture. Ils contribuent à l'identité d'une ville. Ils témoignent d'où nous venons, de qui nous sommes redatables et sur les épaules de qui nous nous tenons.

De nombreuses instances ont été consultées ou le seront. La CRMS est-elle impliquée ou le sera-t-elle ? Il est important de le faire certes pour le grand patrimoine, mais aussi sur les vues, les ensembles, etc.

Réponse : La commission d'experts « Good Living » a tenu compte avec les remarques de la CRMS sur le RRU 2019.

Par ailleurs la DPC est également étroitement associée aux travaux de rédaction actuellement en cours. La CRMS sera à nouveau consultée dans le processus d'approbation du texte.

Un autre exemple de ce qui interpelle : les toitures. Le RRU prévoit que les installations techniques ne sont pas visibles pour les nouvelles constructions et qu'elles doivent faire l'objet d'une intégration dans le bâti. On ne peut pas permettre de gagner encore un étage en laissant apparentes ces installations. Comment la commission appréhende cette question ?

Réponse : Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration dans le bâti.

Sur la division d'immeubles on dit que quand les notaires font le tour les immeubles, ils constatent que les immeubles sont divisés en plus de logements qu'il n'est déclaré. Donc, l'on contourne les dispositions légales actuelles. On projette dans le rapport d'autoriser les divisions d'immeubles, mais Mme Nagy s'interroge sur l'obligation énoncée de laisser au minimum un logement trois chambres. L'objectif est de garder les familles sur le territoire, mais n'est-ce pas une

gezinnen in de buurt te houden, maar is het niet een uiterst rigide concept dat vereist dat er, ongeacht de situatie, drie slaapkamers worden gevonden en behouden? Zou dit er niet toe bijdragen dat men blijft opsplitsen zonder een vergunning aan te vragen, ongetwijfeld ten nadele van degenen die dat wel doen? Het zou waarschijnlijk beter zijn om van de realiteit uit te gaan en een andere aanpak te proberen.

Antwoord: *Doel van de bepaling is toegankelijke huisvesting voor gezinnen te behouden en een al te grote opplitsing te voorkomen.*

Het zou teleurstellend zijn een regelambitie te moeten inperken omdat er inbreuken zijn. Het gaat er veeleer om de middelen te verschaffen om overtredingen te controleren en de regels te doen naleven. De regels lijken in dit geval niet onevenredig te zijn.

Mevrouw Céline Fremault wenst niet in herhaling te vallen. Zij is van mening dat de aanpak van de staatssecretaris een reeks positieve voornemens bevat. Zij hebben tot doel de evolutie van de huidige praktijken op te volgen en te anticiperen op de huidige transformatie van het grondgebied met meer veerkracht, meer levenskwaliteit en aandacht voor de milieu- en klimaatsituatie. Het tijdschema zal niet worden gevuld. In het beste geval zal het medio 2023 in werking treden. In de tussentijd zal een besluit over vrijstellingen worden genomen. Sommige kleinere werken zullen van vergunningen worden vrijgesteld zolang zij in overeenstemming zijn met de dan van kracht zijnde GSV.

De aanpak is naast de bedoelingen ook interessant. Hij omvat een bepaalde methodologie met een Expertencommissie. De 14 gedetailleerde vergaderingen met 90 transversale aanbevelingen werden voorgesteld. De aanbevelingen over het bouwprofiel, de dichtheid, de nieuwe manieren van wonen, cohousing en coliving, de openbare ruimte en de parkeergelegenheid buiten de straat zijn interessante elementen. Ze zijn relevant op het vlak van wat we doormaken in de 19 gemeenten en van de Covid-crisis die onze visie heeft omgegooid.

Er wordt gesproken over de integratie van begrippen als dichtheid en diepteprofielen. Dit is allemaal nog heel vaag. Mevrouw Fremault wil in dit stadium niet vooruitlopen op het debat over renovatie-sloop of over de binnenterreinen van huizenblokken. Mevrouw Fremault wil echter een eerste analyse maken.

Een analyse terwijl we in een stadium zijn dat nog midden in de voltooiing van deze tekst zit die achterloopt op het schema wat betreft het openbaar onderzoek. Het zou aanmatigend zijn om een standpunt in te nemen. Wij wachten nog steeds op de GOC en het advies van de Raad van State om tot een redelijker en realistischer oordeel te komen.

In april 2021 juichte het cdH het idee van “Good Living” toe. Mevrouw Fremault vroeg om een telling van het aantal vergunningen in afwijking van Titel 1 van de GSV en een tijdschema. Jammer dat het aantal vergunningen in afwijking niet meer steun aan de werkgroep heeft gegeven. Is dit een element dat in dit stadium nog ontbreekt? Deze informatie zou iets aan het licht hebben gebracht van de omslachtigheid

conception hyperrigide qui impose, quel que soit la situation de trouver et maintenir trois chambres ? Cela ne va-t-il pas contribuer à continuer à diviser sans demander de permis, au risque certes de ceux qui agissent de la sorte ? Il conviendrait sans doute de partir de la réalité et de tenter une approche différente.

Réponse : *La disposition vise à préserver du logement accessible pour les familles et d'éviter la surdivision.*

Il serait décevant de devoir réduire une ambition réglementaire au nom du fait qu'il y a des infractions. Il s'agit plutôt de se donner les moyens de contrôler les infractions et de faire respecter les règles. Celles-ci ne semblent en l'occurrence pas disproportionnées.

Mme Céline Fremault souhaite éviter les redites. Elle estime que la démarche du secrétaire d’État contient une série d'intentions positives. Elles ambitionnent de suivre l'évolution des pratiques actuelles d'anticiper la transformation en cours sur le territoire avec plus de résilience, plus de qualité de vie et une attention à la situation environnementale et climatique. Le calendrier ne sera pas suivi. À la mi 2023 au mieux, elle entrera en application. Un arrêté sur les dispenses sera pris dans l'intervalle. Certains travaux de minime importance seront dispensés de permis pour autant que conformes au RRU alors en vigueur.

La démarche est intéressante au-delà des intentions. Elle comprend une méthodologie particulière avec un comité d'experts. Les 14 réunions détaillées et instruites avec 90 recommandations transversales ont été présentées. Les recommandations sur les gabarits, la densité, les nouveaux modes d'habiter, le cohousing et le coliving, l'espace public et le stationnement hors voirie sont des éléments intéressants. Ils ont une pertinence par rapport à ce que l'on vit dans les 19 communes et la crise du Covid qui a bouleversé nos visions.

Il est question d'intégrer des notions de densité et de gabarit de profondeur. Or nous nous situons dans des contours encore flous. Mme Fremault ne veut pas préempter à ce stade le débat sur la rénovation-démolition ou sur les intérieurs d'ilots. Mme Fremault souhaite pourtant en faire une première analyse.

Et ceci à un stade encore moyen de l'aboutissement de ce texte en retard sur le calendrier pour ce qui est de l'enquête publique. Arrêter une position serait présomptueux. On attend encore la CRD et l'avis de conseil d'État pour se forger une opinion plus raisonnable et réaliste.

Le cdH avait accueilli favorablement en avril 2021 l'idée du « Good Living ». Mme Fremault demandait le comptage du nombre de permis en dérogation du titre 1^{er} du RRU et un calendrier. Il est dommage que le nombre de permis en dérogation n'ait pas plus étayé le groupe de travail. Est-ce un élément qui manque encore à ce stade-ci ? Cette information aurait décelé une partie de la lourdeur du RRU actuel et le

van de huidige GSV en het probleem dat ontstaat door het karakter zonder onderscheid tussen belangrijke of minder belangrijke afwijkingen. De Raad van State heeft deze onderscheidingsmogelijkheid voor de overlegcommissie niet behouden met een mechanisme zonder de omslachtigheid van een openbaar onderzoek. Het zou nuttig zijn geweest dit idee uit te werken om de hoge instantie te overtuigen.

Antwoord: *De commissie heeft de afwijkingen van de bestaande tekst en de meest problematische artikels geanalyseerd. De aanbevelingen zijn met name op deze analyse gebaseerd.*

De huidige tekst van de GSV is omslachtig, complex, nogal conservatief en defensief met betrekking tot de verdediging van de ruimtelijke ordening. Er dient herinnerd te worden aan de economische context waarin de tekst werd uitgewerkt: de stedenbouwkundige strijd en de komst van het Gewest.

Men moest zich doen gelden en een van de verdiensten van de oorspronkelijke tekst was de grote precisie ervan, een te grote technische precisie die de burgers en de verenigingen zich hebben toegeëigend.

Het is nog te vroeg om dat te zeggen, maar spreekster meent, met de nodige voorzichtigheid, dat "Good Living" de tegenovergestelde richting uitgaat, namelijk die van flexibiliteit van interpretatie in het nieuwe paradigma. De vraag tijdens het wetgevingsproces was of de tekst nauwkeurig genoeg zou zijn om de burgers in staat te stellen hun weg te vinden rond de bakens die niet langer aangepast waren.

"Good Living" werd minder verwacht door de burgers dan door de projectdragers. De notie "stand still" zal zich opdringen.

Mevrouw Fremault betreurt het dat er geen duidelijker en preciezere richtsnoeren waren. De bedoeling was om zo breed mogelijk te zijn, ongetwijfeld met de wens om het werk niet te politiek te maken en deze opties aan de politici over te laten.

Antwoord: *Het verslag behandelt duidelijk alle kwesties die in zijn mandaat waren opgenomen en gaat op sommige punten zelfs verder dan dat mandaat. De belangrijkste aanbeveling is echter dat in de tekst van de GSV doelstellingen moeten worden geformuleerd in termen van resultaten in plaats van middelen, hetgeen de redactie, de complexiteit en het volume van de GSV-teks ten goede zou komen.*

Titel I wordt herwerkt in het licht van de huidige bezorgdheid. Is dit ook het geval voor de milieu- en klimaatregelgeving? Dit zullen zeer actuele maatregelen zijn voor de huidige en toekomstige generaties, die recht hebben op een veerkrachtigere en sociaal rechtvaardiger Gewest.

Antwoord: *Ja.*

Overwegende dat het aanbevelingen zijn, gaan ze

problème qui vient des dérogations sans distinctions dans leur caractère majeur ou mineur. Le Conseil d'État n'a pas retenu cette possibilité de distinction pour la commission de concertation avec un mécanisme sans la lourdeur d'une enquête publique. Il eut été utile de développer cette idée pour convaincre la haute instance.

Réponse : *La commission a analysé les dérogations au texte existant et les articles les plus problématiques. Les recommandations sont notamment basées sur cette analyse.*

Le texte actuel du RRU est lourd, complexe, plutôt conservateur et défensif pour défendre l'aménagement du territoire. Il faut rappeler le contexte économique dans lequel il a été élaboré : les luttes urbaines et l'avènement de la Région.

Il y avait la nécessité de s'affirmer et un des mérites du texte de départ était sa grande précision, une trop grande précision technique que les citoyens et les associations se sont appropriée du reste.

Il est trop tôt pour l'affirmer, mais l'oratrice avec toute la prudence qui s'impose, pense que « Good Living » prend le chemin inverse à savoir celui de la flexibilité de l'interprétation au nouveau paradigme. La question dans le trajet législatif est alors de savoir si le texte aura assez de précision pour que les citoyens se retrouvent par rapport aux balises qui n'étaient plus adaptées.

« Good Living » était moins attendu par les citoyens que par les porteurs de projets. La notion de « stand still » va s'imposer.

Mme Fremault regrette que l'on ne retrouve pas plus de lignes directives claires et précises. L'intention d'être le plus large possible a été suivie avec sans doute la volonté de ne pas faire un travail trop politique afin de laisser ces options au politique.

Réponse : *Le rapport se positionne clairement sur l'ensemble des thématiques qui étaient dans son mandat et va même au-delà sur certains sujets. La recommandation principale est toutefois de prévoir un texte de RRU qui fixe plutôt des objectifs de résultat que de moyens ce qui permet de simplifier la rédaction, la complexité et le volume de texte du RRU.*

Le titre I est retravaillé à l'aune des préoccupations actuelles. Est-ce aussi le cas pour les réglementations environnementales et climatiques ? Ce seront des mesures très actuelles pour les générations actuelles et à venir qui ont droit à hériter d'une Région plus résiliente et socialement équitable.

Réponse : *Oui.*

Considérant que ce sont des recommandations, elles ne

natuurlijk niet diep genoeg. Ze zijn stof tot nadenken. Het zal niet gemakkelijk zijn om deze flexibiliteit op gemeentelijk niveau te beheren. Er zal een nieuwe stedenbouwkundige cultuur worden opgelegd, maar er zal behoefté zijn aan kortweg middelen of educatieve middelen. Een configuratie die zo traag is als voor NOVA is niet mogelijk. Het is de vraag naar de afstemming tussen de verschillende machtsniveaus en wie de voorwaarden voor succes zijn.

Antwoord: Zie rapport “Good Living”, pagina 28:

- *Het maken van een verbonden netwerk van gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren die belast zijn met de behandeling van aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen. Dit netwerk moet worden onderbouwd met vormingssessies, conferenties, bezoeken aan projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en daarbuiten, tentoonstellingen, uitwisselings- en netwerksessies.*
- *Ambtenaren bijstaan bij het beargumenteren en motiveren van adviezen over bouwaanvragen, die meer gebaseerd zijn op de goede plaatselijke aanleg en het al dan niet bereiken van de door de gewestelijke planning vastgestelde doelstellingen.*
- *Ontwikkelen van een cultuur van dialoog met de Administratie die het mogelijk maakt motivering te baseren op voorbereidende vergaderingen en werkzaamheden die vóór de indiening van de aanvraag zijn uitgevoerd. Vanuit dit oogpunt worden de aanvraag en vervolgens de verlening van de vergunning de succesvolle afsluiting van een proces van uitwisseling waarin de kwaliteit van het project centraal staat*
- *Wijziging van het BWRO om een projectvergadering op te leggen voor elk project van strategische omvang of waarvoor een MER vereist is, teneinde de werkzaamheden in verband met de medebouw met de administraties op gang te brengen.*
- *Gegevens beschikbaar stellen voor analyse en statistische verwerking van vergunningen. (Dit omvat uiteraard een update van NOVA).*

Op het vlak van de handicap, heeft mevrouw Marie Nagy er terecht op gewezen dat bij de huidige werkzaamheden niet voldoende rekening is gehouden met de personen met een beperkte mobiliteit. Het getuigt van zwakheid om niet te wijzen op een aantal doelgroepen in de stad die het alle dagen moeilijk hebben. De analyse is goed, maar degenen die in de stad wonen zijn wat afwezig. De kwestie van de handicap is nochtans van fundamenteel belang. Het gevaar bestaat dat de doelstelling van “Good Living” waarbij het niet om gebouwen, maar om mensen gaat, uit het oog wordt verloren. Het is nog steeds mogelijk om te corrigeren en met de sector te werken. Andere steden hebben hieraan gewerkt en mevrouw Fremault vernoemt de stad Troyes als voorbeeld.

Antwoord: De kwestie van de PBM's kwam aan bod tijdens de werkgroep met de administratie en de verenigingen, gelijktijdig met de werkzaamheden van de commissie. Daarom is het minder aanwezig in het verslag. Deze vraag, die betrekking heeft op zeer specifieke technische begrippen, maakte immers geen deel uit van het aan de commissie verleende mandaat.

vont pas naturellement assez en profondeur. Elles nourrissent la réflexion. Il ne sera pas facile de gérer cette flexibilité au niveau communal. Une nouvelle culture de l'urbanisme va s'imposer, mais il y aura une nécessité des moyens tout court ou pédagogique. Une configuration aussi lente que pour NOVA n'est pas envisageable. C'est la question de l'articulation entre les différents niveaux de pouvoir et qui sont les conditions de la réussite.

Réponse : Voir le Rapport « Good Living », page 28 :

- *Mettre en réseau les fonctionnaires communaux et régionaux travaillant sur l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Ce réseau devrait être animé autour de moments de formation, conférences, de visites de projets situés en Région de Bruxelles-Capitale et en dehors de celle-ci, d'expositions, de moments d'échange et de networking*
- *Assister les fonctionnaires dans l'argumentation et la motivation des avis relatifs aux demandes de permis d'urbanisme en se basant plus sur le bon aménagement des lieux et l'atteinte ou non des objectifs fixés par la planification régionale.*
- *Développer une culture de dialogue avec l'Administration permettant de fonder les motivations sur les réunions préparatoires et le travail effectué en amont du dépôt de la demande. Dans cette optique, la demande puis l'obtention du permis deviennent la conclusion réussie d'un processus d'échanges centré sur la qualité du projet.*
- *Modifier le CoBAT pour imposer la réunion de projet pour tout projet de taille stratégique ou soumis à RIE pour amorcer le travail de co-construction avec les Administrations.*
- *Rendre les données accessibles pour l'analyse et le traitement statistique des permis. (Cela inclut évidemment une mise à jour de NOVA.)*

À propos du handicap, Mme Marie Nagy a justement pointé le fait que le travail actuel n'a pas suffisamment pris en considération les personnes à mobilité réduite. C'est le maillon faible de ne pas pointer une série de publics en déséquilibre dans la ville au quotidien. L'analyse est bonne, mais ceux qui vivent dans la ville sont un peu absents. La question du handicap est pourtant fondamentale. On risque de passer à côté de l'objectif de « Good Living » qui ne parle pas de bâtiments, mais bien de personnes. Il est encore possible de corriger et travailler avec le secteur. D'autres villes ont fait un travail et Mme Fremault cite en exemple la ville de Troyes.

Réponse : La question des PMR a été abordée en groupe de travail avec l'administration et les associations en parallèle du travail de la commission. C'est pour cette raison qu'elle est moins présente dans le rapport. En effet cette question, qui renvoie à des notions techniques très spécifiques ne faisait pas partie du mandat donné à la commission.

In het verslag over “Good Living” wordt echter op blz. 27 verwezen naar algemene doelstellingen:

Vanuit een inclusief perspectief stelt de expertencommissie voor om de eisen in de voormalige Titel IV met betrekking tot de PBM’s te verdelen in de categorieën “bewoonbaarheid” en “open ruimtes”, en te formuleren volgens de beginselen van Universal Design. Het lijkt zinvol deze eisen op te nemen als volwaardig onderdeel van de kenmerken van gebouwen en openbare ruimtes, in plaats van er een aparte titel van te maken.

Tot slot, hoe zit het met de genderdimensie. Hoe wordt er rekening mee gehouden? Deze wijziging van de parameters is in het belang van de bewoners, maar valt deze dimensie binnen de opdracht van de commissie?

Antwoord: De commissie heeft de genderproblematiek besproken. Het wordt weerspiegeld in het bredere thema van de inclusie, dat deel uitmaakt van de grondslag van de hervorming van de GSV.

IV. Antwoorden van mevrouw Oana Bogdan, voorzitter van de expertencommissie, en de heer Antoine Crahay, technisch manager van city tools¹

Mevrouw Oana Bogdan, voorzitster van de expertencommissie, dankt de commissieleden voor de vele vragen en feedback. Zij herinnert eraan dat dit een belangrijk moment is, aangezien men samen met juridische deskundigen werkt aan het schrijven van de drie titels van de toekomstige GSV.

In het algemeen herinnert zij eraan dat de GSV een vrij ruimtelijk instrument is. Natuurlijk hebben we geprobeerd om op een indirecte manier invloed uit te oefenen, bijvoorbeeld het feit dat op de benedenverdiepingen meer winkels moeten komen. Wij kunnen de ruimte niet programmeren via de GSV, maar door te zeggen dat de benedenverdieping 4 m hoog moet zijn, kunnen zich daar allerlei activiteiten ontplooien.

Met de 19 gemeenten waarop het van toepassing is, kun je niet te specifiek zijn. Het is moeilijk en interessant tegelijk. Daarom werden veel aanbevelingen gedaan buiten de GSV om. Ze staan in het verslag, maar niet in de GSV. Gehoopt wordt dat alle andere aanbevelingen op een andere manier in het beleid zullen worden opgenomen.

De commissie werkte met feedback van ongeveer 30 organisaties en vroeg hen met name hoe zij de nieuwe GSV voor ogen hadden. Dit omvatte feedback over de hervorming

Le Rapport « Good Living » évoque toutefois des objectifs généraux en page 27 :

Dans une optique inclusive, la commission propose que les prescriptions contenues dans le Titre IV relatif aux PMR soient réparties au sein des catégories « espaces ouverts » et « habitabilité », et soient formulées suivant les principes du Design universel. Il paraît en effet normal d'inclure ces prescriptions comme faisant pleinement partie des caractéristiques des constructions et espaces publics plutôt que d'en faire un Titre à part entière.

Enfin, quid de la dimension générée. Comment est-elle prise en considération ? Cette évolution des paramètres se fait au service des habitants, mais cette dimension est-elle du ressort de la commission ?

Réponse : La commission a discuté de la question du genre. Il est reflété dans le thème plus large de l’inclusion, qui fait partie des fondements de la réforme du RRU.

IV. Réponses de Mme Oana Bogdan, présidente de la commission d’experts et de M. Antoine Crahay, prestataire technique de city tools²

Mme Oana Bogdan, Présidente de la commission d’experts remercie les commissaires pour les nombreuses questions et le feed-back. Elle rappelle que le moment est important puisque l’on travaille ensemble avec des experts juridiques à l’écriture des trois titres du RRU futur.

De manière générale, elle rappelle que le RRU est un instrument plutôt spatial. Bien sûr on a essayé d’influencer les choses de manière indirecte par exemple les rez-de-chaussée doivent compter plus de commerces. On ne peut pas programmer l’espace par le RRU, mais en disant qu’il faut 4 m en hauteur pour le rez-de-chaussée, on peut y faire toutes sortes d’activités.

Avec les 19 communes auquel il s’applique, on ne peut pas se montrer trop spécifique. L’exercice est à la fois difficile et intéressant en même temps. Pour cette raison de nombreuses recommandations ont été faites en dehors du RRU. Elles sont dans le rapport, mais pas dans le RRU. On espère que toutes les autres recommandations seront reprises par la politique d’une autre manière.

La commission a travaillé avec le feed-back d’une trentaine d’organisations en leur demandant notamment comment ils voyaient le nouveau RRU. Cela comportait un

¹ Vanaf bladzijde 37 vindt men een aantal antwoorden die meteen tijdens de vergadering werden gegeven. De overige antwoorden werden achteraf gegeven en werden in schuine druk ingevoegd in de tekst hierboven.

² À partir de la page 37 l’on retrouvera quelques réponses données immédiatement en réunion. Les autres réponses ont été fournies par après et figurent en italique dans le texte ci-dessus.

van 2019 en over de toekomst. De commissie heeft de rest niet zelf samengesteld, maar vzw Inter-Environnement Bruxelles (IEB) heeft aanzienlijke feedback gegeven en er werd aan IEB voorgesteld deel uit te maken van de expertengroep, maar de vereniging gaf er de voorkeur aan niet deel te nemen en een vertegenwoordiger af te vaardigen.

De commissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeenten. Sinds de werkgroepen actief zijn, zijn alle gemeenten erbij betrokken. Zij maken deel uit van de hervorming. Het rapport werd voorgelegd aan de gemeenten, Leefmilieu Brussel, de MIVB, de GOC, de BGHM, enz. Het proces is behoorlijk verrijkt met feedback.

De heer Antoine Crahay voegt eraan toe dat dit verslag in oktober is voltooid. Vanaf dat moment werd het redactieproces op gang gebracht, dat zich niet alleen op het verslag van de expertencommissie baseert. Het wordt uitgevoerd in een proces van mederedactie met alle gemeenten en alle administraties. Het proces is omslachtig en rijk. Het is vrij positief vast te stellen dat er een vorm van enthousiasme is, ook van de kant van de gemeentebesturen. Er wordt een dynamiek op gang gebracht. Wij zijn nog maar net begonnen met het op transparante wijze opstellen van teksten die nog niet definitief zijn. Er is een echte samenwerking tussen de verschillende gemeentelijke groepen en de vakmensen, die de ideeën in wetteksten komen omzetten? Het is dit proces dat zal leiden tot de definitieve versie van de tekst.

Dit gaat erg goed. De versie 2019 van de GSV was een gewestelijk werk dat ter raadpleging aan de gemeenten was voorgelegd, wat moeilijker bleek. Dit is een poging om die trend te keren.

Mevrouw Bogdan legt uit dat zij nota heeft genomen van alle vragen en vraagt hoe deze moeten worden beantwoord.

De inclusie van personen met een handicap is geen onderwerp dat buiten beschouwing werd gelaten. De inclusie is een van de fundamentele waarden, maar vanwege de zeer technische aard ervan werd dit buiten de directe werkingssfeer van de expertencommissie gebracht en in een specifieke werkgroep behandeld. De heer Crahay nam hieraan deel. Ook hier moet er veel worden nagedacht en herschreven.

De kwestie van het werken met doelstellingen werd reeds in levendige debatten besproken. Het is dan ook normaal dat de commissieleden hierover vragen hebben. De GSV is op zich niet voldoende. Ze is niet sterk genoeg om alle doelstellingen te verwezenlijken.

Een van de vaststellingen van de commissie is dat men zich dient te refereren aan andere Belgische en Europese steden. De administratieve en wetgevende praktijken moeten met elkaar worden vergeleken. De inflatie van de regelgeving draagt daar niet aan bij. Een van de eisen is dat alle parameters in de regelgeving moeten worden geregeld. Om het werk van de afgifte van vergunningen te verlichten, is dit niet de juiste manier. De doelstellingen (goede inrichting, respect voor de bouwprofielen, enz.) moeten duidelijk worden vermeld en er moet worden gemotiveerd hoe zij al dan niet worden bereikt.

feed-back sur la réforme de 2019 et sur l'avenir. La commission ne s'est pas composée elle-même du reste, mais Interenvironnement (IEB) a fourni un feed-back considérable et il a été proposé à IEB de faire partie du groupe d'expert, mais l'association a préféré refuser de participer et d'y déléguer un représentant.

La commission compte de représentants des communes. Depuis qu'opèrent les groupes de travail, toutes les communes sont impliquées. Elles font partie de la réforme. Le rapport a été présenté devant les communes, Bruxelles Environnement, la STIB, la CRD, la SLRB, etc. Le processus est assez riche en feed-back.

M. Antoine Crahay ajoute que le rapport constitue un moment finalisé en octobre. À partir de là, le processus de rédaction a été mis en route et qui se base pas seulement sur le rapport de la Commission d'experts. Il est réalisé dans un processus de corédition avec l'ensemble des communes et l'ensemble des administrations. Le processus est lourd et riche. Il est assez positif de constater une forme d'engouement y compris de la part des administrations communales. Une dynamique se met en place. L'on commence à peine à rédiger de manière transparente avec des textes qui ne sont pas finalisés. Il existe une véritable association de divers groupes communaux et de praticiens qui viennent traduire les idées dans des textes de loi ? C'est ce processus qui aboutira à la version finale du texte.

Cela se passe très bien. La version du RRU de 2019 était un travail régional qui avait été soumis à consultation des communes ce qui s'est avéré plus difficile. On tente ici d'inverser cette tendance.

Mme Bogdan explique avoir noté toutes les questions et demande comment il est prévu d'y répondre.

L'inclusion des personnes handicapées n'est pas une thématique qui a été écartée. L'inclusion est une des valeurs fondamentales, mais en raison de leur nature très technique cela a été écarté du champ d'action directe de la commission d'experts pour être traité dans un groupe de travail spécifique. M. Crahay y a participé. Ici aussi il y a un gros travail de réflexion et de réécriture à faire.

La question de travailler avec des objectifs a fait l'objet de vifs débats. Il est donc normal que des questions se posent de la part des commissaires à ce propos. Le RRU seul ne sera pas suffisant. Il n'est pas assez fort pour réaliser tous les objectifs.

Un des constats de la commission est la nécessité de se référer à d'autres villes belges et européennes. Il faut comparer les pratiques administratives et législatives. L'inflation de la réglementation ne facilite rien. Une revendication est celle que tous les paramètres soient réglés par la réglementation. Pour alléger le travail de délivrance des permis, ce n'est pas ce qu'il convient de faire. Il faut énoncer clairement les objectifs (bon aménagement, respect des gabarits, etc.) et motiver comment ils sont atteints ou pas.

De commissie legt de nadruk op de in overwegingneming van de context. Soms is er bij grote projecten sprake van een ongeschiktheid van de regel ten opzichte van de context en dat moet worden vermeden. Tussen mandelige gebouwen blijken de regels die bijvoorbeeld voor kroonlijsten zijn vastgesteld, zeer doeltreffend te zijn. Er is een ontoereikendheid bij grote projecten waar de aansluiting niet het na te leven centrale begrip is. Dichtheid en stedelijke samenstelling zijn hier belangrijke begrippen. Dit is wat we een holistische aanpak kunnen noemen.

Voorts moet een dialoog worden aangegaan met de administratie nog vóór de aanvraag van een vergunning. Er moet in een zo vroeg mogelijk stadium over de projecten worden gesproken. Het rapport beveelt dit aan en in andere steden werkt het vrij goed. De burger moet weten dat hij met de administratie in dialoog kan treden. De nieuwe stedenbouwkundige cultuur met de gemeente en tussen de gemeente en het Gewest is al begonnen met het schrijfproces. De zelfkritische houding van urban.brussels en de gemeenten is toe te juichen. De definitieve versie zal het moment van de waarheid zijn, maar wij moeten deze dynamiek benutten.

Mevrouw Bogdan voegt er meer algemeen aan toe dat de GSV een communicatie-instrument moet zijn. Het mag geen cryptische tekst zijn die alleen door specialisten wordt begrepen. De GSV moet gebruiksvriendelijk zijn voor wie eenvoudigweg zijn veranda wil verbouwen. Ze is het eens met de opmerking dat eerst een dialoog met de administratie moet worden aangegaan alvorens een vergunning kan worden aangevraagd. Elke regel moet vergezeld gaan van een duidelijk doel. De stedenbouwkundige werkzaamheden worden samen met de burgers verricht.

De heer Crahay voegt eraan toe dat net daarom het schrijfwerk in drie kolommen wordt gedaan: de tekst, de doelstelling en de illustratie daarvan, soms in een schema.

De Voorzitster dankt de genodigden voor hun werk en voor de uitgebreide informatieverlening.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteurs

Céline FREMAULT
Marie NAGY

De Voorzitter

Isabelle EMMERY

La commission met l'accent sur la bonne prise en compte du contexte. Parfois dans de grands projets il existe une inadaptation de la règle par rapport au contexte et c'est ce qu'il faut éviter. Entre mitoyens il s'avère que les règles énoncées des corniches par exemple sont assez opérantes. Il existe une inadaptation sur les projets de grande dimension où le raccordement n'est pas la notion centrale à respecter. La densité, la composition urbaine sont ici des notions importantes. C'est ce qu'on peut appeler une approche holistique.

Il faut aussi établir le dialogue avec l'administration plus en amont et avant la demande de permis. Les projets doivent arriver le plus tôt possible dans un espace de dialogue. Le rapport le préconise et dans d'autres villes cela marche plutôt bien. Le citoyen doit savoir qu'il peut entrer en dialogue avec l'administration. La nouvelle culture de l'urbanisme avec la commune et entre la commune et la Région est déjà en cours avec le processus d'écriture. L'attitude d'autocritique d'urban.brussels et des communes est une chose à saluer. La version finale sera le moment de vérité, mais il faut capitaliser sur cette dynamique.

Mme Bogdan ajoute de manière générale que le RRU doit être un outil de communication. Il ne faut pas qu'il soit un texte cryptique seul compris des spécialistes. Le RRU doit être « user friendly » pour celui qui veut simplement transformer sa véranda. Elle rejoint la remarque d'arriver à un dialogue avec l'administration avant d'avoir une demande de permis. Chaque règle doit être accompagnée d'un objectif clair. Le travail urbanistique se fait ensemble avec les citoyens.

M. Crahay ajoute que justement, le travail d'écriture pour toutes ces raisons énoncées se fait en trois colonnes à savoir : le texte, l'objectif et son illustration parfois avec un schéma.

La Présidente remercie les invités pour leur travail et les nombreuses informations qui ont été communiquées.

Confiance est faite aux rapporteuses pour la rédaction du rapport.

Les Rapporteuses

Céline FREMAULT
Marie NAGY

La Présidente

Isabelle EMMERY