

actu

Régions

## Big bang urbanistique en vueLe Soir

**Vanessa Lhuillier**

Mis en ligne jeudi 25 septembre 2014, 9h02

- [Lire aussi : En marge](#)

**BRUXELLES. Charges d'urbanisme, bureau de la planification, passif pour 2015, autant de thèmes qui intriguent architectes, promoteurs et investisseurs. Les ministres passés à la question.**



La déclaration de politique régionale du nouveau gouvernement bruxellois comporte de nombreux changements pour l'urbanisme. © Thierry Du Bois.

Ce mercredi, nombre de professionnels de l'immobilier s'étaient réunis lors du séminaire de Laurence de Hemptinne afin de faire le point sur les grands dossiers stratégiques bruxellois : Nautilus à Anderlecht, la zone du Canal, Neo, la prison de Haren, le palais de justice de la place Poelaert, les Casernes ou encore le stade national.

Mais la vraie star de ce colloque, en dehors de Johan Beerlandt, CEO de Besix, était le nouveau gouvernement bruxellois. Céline Fremault (CDH), ministre du Logement et de l'Environnement, Rudi Vervoort (PS), ministre-président mais surtout de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et enfin Didier Gosuin (FDF), ministre de l'Economie, ont ainsi été passés à la question avec pour bible, la déclaration de politique régionale. Quatre mesures ont été

**1 La norme passive.** Le précédent gouvernement avait acté que toutes les demandes de permis d'urbanismes pour de nouvelles constructions de logements et d'écoles devaient prévoir des bâtiments passifs dès le 1er janvier 2015. Au départ, cette mesure a inquiété le monde de l'immobilier mais, au final, elle a fait de Bruxelles une ville modèle en termes d'écologie. Cependant, alors qu'il ne reste plus que trois mois avant la date fatidique, certains demandent un report de l'entrée en vigueur pour 2017. « *Nous allons examiner le dispositif*, a expliqué Céline Fremault. *Nous devons voir si la norme passive augmente le surcoût et ne complique pas trop les procédures Nous sommes ouverts à la discussion mais c'est aussi une des particularités de Bruxelles qui fait de nous un exemple.* » Passer du passif à « basse consommation » pourrait donc être envisagé par la ministre.

**2 Le Bureau bruxellois de la planification.** Dénomination stalinienne pour certains, volonté de regrouper les services pour plus d'efficacité pour d'autres et notamment pour Rudi Vervoort, la création de la structure est inscrite dans l'accord de majorité. « *Nous souhaitons regrouper plusieurs acteurs comme l'ADT (agence de développement territorial), la direction d'études et de planification, l'IBSA (institut bruxellois de statistique et d'analyse), une partie de la Régie foncière et les cellules chargées de la planification territoriale au sein de Bruxelles-Mobilité, la Stib et de Bruxelles-Environnement. Cela permettra d'augmenter les échanges pour une amélioration des procédures.* » En plus, la Région souhaite créer un « assemblée régional » regroupant la SAF (société d'acquisition foncière), la Régie des bâtiments et le comité d'acquisition afin de gérer le foncier public.

**3 Réduire les délais pour obtenir un permis.** Si la Région veut passer de 4.000 à 6.000 logements produits par an, les promoteurs réclament l'augmentation de la cadence de délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement. Ainsi, pour les procédures mixtes, une cellule regroupera les deux pour que les procédures se rejoignent. L'avis conforme de la Commission royale des Monuments et sites ne sera également plus contraignant si un projet reçoit un avis majoritairement favorable. Cette production plus dense pose cependant question. En effet, les derniers chiffres de l'augmentation de la population montrent que l'IBSA avait surestimé la croissance démographique. Eric Verlinden, CEO de Trevi, met donc en garde promoteurs et Région : « *Ne construisons pas trop et trop vite au risque de provoquer un effondrement du marché. De plus, il faut répondre à la demande existante en construisant des logements de plus petites tailles. C'est une évidence.* »

**4 Faire cohabiter logement et industrie.** Lors de l'établissement du Pras (plan régional d'aménagement du sol) démographique, les professionnels de l'immobilier ont été intrigués par la ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain). Pour eux, les deux fonctions semblent incompatibles, le logement empêchant les entreprises de se développer. « *Mais tout dépend du type d'entreprises*, a rétorqué Didier Gosuin. *Les industries lourdes n'ont plus leur place à Bruxelles et celles qui ont besoin d'espace quitteront la ville. Lorsqu'on développe un nouveau projet dans ces zones, il faut penser industries dans les nouvelles technologies, la chimie, la culture. C'est une nouvelle façon de penser qui permettra de garder des emplois dans la Région tout en offrant les habitations nécessaires.* » Ainsi, la construction de bureaux comme de logements, continuera à engendrer des charges d'urbanisme même si le secteur aimerait bien les voir disparaître.