

Lignes directrices

Feuille de Route



Ce document constitue la feuille de route à partir de laquelle Urban.brussels entend déployer son action au cours des prochaines années, dans ses missions de développement territorial et en veillant tout particulièrement à la mise en pratique du bon aménagement des lieux, tant dans le processus d’instruction des permis d’urbanisme que dans l’examen des projets urbains et de rénovation urbaine qu’elle accompagne ou qu’elle contribue à mettre en œuvre.

Cette feuille de route prend forme à partir d’une série de grands constats réalisés par l’administration et s’appuie sur les priorités du Gouvernement régional se déployant notamment dans la Déclaration de Politique Générale pour la législature 2019-2024.

A partir de ces constats, une ligne d’approche est déclinée reprenant les valeurs et les notions qui guideront l’action d’Urban.brussels et de ses agents dans le cadre de leurs missions, au-delà de la simple application de la réglementation en vigueur. L’énoncé de celles-ci permet de fixer un cadre cohérent à leur action et est rendu accessible aux différents intervenants entretenant des interactions avec Urban.brussels.

Constats et défis

Le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale présente un caractère fini et limité qui recouvre la partie centrale d'une vaste agglomération urbaine s'étendant au-delà des frontières régionales. La Région de Bruxelles-Capitale, riche et diversifiée en termes de paysages urbains et naturels, est structurée territorialement par différentes vallées, telles que celles de la Senne, de la Woluwe, du Maelbeek ou du Molenbeek et présente une structure morphologique de nature radioconcentrique au départ du Pentagone qui en constitue le cœur historique. Ce centre historique à haut intérêt patrimonial est complété par de multiples autres centres constitués au départ de quartiers ou d'anciens noyaux villageois absorbés dans l'agglomération. Des éléments de patrimoine y sont également présents et leur mise en valeur y requiert toute l'attention nécessaire.

La Région de Bruxelles-Capitale connaît depuis une quinzaine d'années un développement important, prenant comme point de départ une forte croissance démographique (en 2018, 200.000 habitants en plus par rapport à la situation en 2005) ainsi qu'une croissance de l'emploi (en 2018, 21.000 emplois en plus par rapport à la situation en 2005). Dans un territoire limité, ces phénomènes se sont caractérisés par un investissement progressif des friches et des espaces délaissés (à différentes échelles), une densification du bâti existant, une raréfaction de certains espaces ouverts, une intensification des besoins en mobilité et, corolairement, une congestion automobile croissante malgré un déploiement soutenu de l'offre de transports publics et la mise en place d'une politique favorisant les déplacements piétons et l'usage du vélo, etc.

Pour répondre aux enjeux démographiques, la Région a mené une politique volontariste d'ouverture de fonciers via le développement de « zones stratégiques » et a mis en chantier différentes réformes (RRU, PAD, nouveaux outils de revitalisation urbaine tels que les CRU et la Pdv) en vue de répondre aux besoins de la ville. La contrainte spatiale a également amené au développement de réflexions et de projets repensant la place des activités productives, utilitaires et logistiques en ville, en les imaginant dans des rapports complexes de combinaisons et d'articulations avec des programmes de logements, d'équipements ou de services. De nouveaux espaces verts régionaux ou de proximité ont également été créés et un investissement important de la part des pouvoirs publics a été mené dans la restauration des parcs existants.

Face à cette croissance, à ces différentes évolutions et aux tensions qui peuvent émerger entre certains besoins, il importe de poursuivre le développement urbain par un renforcement de l'attractivité de la ville et de la qualité du cadre de vie. Dans ce contexte, [Urban.brussels](https://www.urban.brussels) défend comme priorité d'actions, la mise en place d'une politique volontariste d'urbanisme de qualité, de pacification des espaces publics et, plus largement, de rénovation du tissu urbain existant.

Celle-ci se développe de façon concomitante avec un urbanisme de la proximité et des circuits courts. Urban.brussels soutient également à l'échelle du logement une rénovation de qualité d'un bâti ancien afin de le rendre salubre, confortable et performant sur le plan énergétique.

Après des années de développement intensif du territoire régional, il importe d'assurer une relation renouvelée de l'usager à son environnement bâti et naturel et d'assurer la résilience et l'habitabilité de la ville.

Urban.brussels entend ainsi défendre un point de vue qui pose comme objectif principal la défense, la valorisation et la création d'un cadre de vie de qualité pour la population bruxelloise tout en tenant compte de la nécessaire adaptation aux mutations et évolutions auxquelles est confrontée la Région bruxelloise.

Cet objectif s'inscrit donc tant dans le contexte actuel de la transition écologique, climatique et environnementale que dans le cadre plus récent d'une prise en compte de la pandémie Covid19 en cours et du nécessaire desserrement spatial que celle-ci implique à court, moyen et long termes.

Approche prônée par Urban.brussels — vision du bon aménagement des lieux

Pour faire face à ces constats et défis, Urban.brussels entend développer une approche qui se développe en quatre axes thématiques correspondant à des cadres de références.

Ceux-ci sont présentés ci-dessous, sans qu'il n'existe de priorisation d'un axe par rapport à un autre.

2.1 Urbanisme circulaire et frugal: la valorisation du bâti existant et du tissu urbain comme vecteur de protection de l'environnement

La densification importante liée à la croissance démographique s'est caractérisée, au niveau du bâti, par une occupation des friches et une rénovation des « chances » qui, pour la plupart, ont disparu.

Les territoires urbanisés se sont également étendus par la ré-urbanisation de sites utilitaires (Tour et Taxis par exemple) et la mutation du bâti (industriel ou tertiaire).

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'une approche circulaire de la ville privilégiant le recyclage de fonciers dégradés et l'intensification de l'usage du sol déjà urbanisé.

A l'heure où la Région bruxelloise s'est engagée à guider ses actions vers la neutralité carbone, il convient également d'envisager davantage une stratégie architecturale de renouvellement du bâti.

La valorisation du bâti et la protection de l'environnement se rejoignent et émergent clairement comme des politiques qui convergent. La rénovation du bâti n'induit pas d'arrêter de construire mais de construire mieux et plus intelligemment et ainsi de pouvoir bénéficier d'un cadre de vie de qualité et d'une ville accueillante, plurielle et apaisée.

La Déclaration de Politique Générale prévoit d'ailleurs une Stratégie de rénovation durable du bâti articulée autour de la mise en œuvre des objectifs climatiques à moyen et à long terme (2030 et 2050). Cette volonté politique s'est concrétisée en avril 2020 par l'adoption par le Gouvernement bruxellois de la stratégie RENOLUTION. L'action d'[Urban.brussels](#) doit s'inscrire dans cette politique et doit la favoriser.

Il convient également de changer de paradigme et d'évoluer tant pour le bâti neuf que pour le bâti à rénover, d'un cadre de pensée de démolition à un cadre de pensée privilégiant la réaffectation, et quand celle-ci s'avère impossible, la déconstruction. Il s'agit également d'appréhender le patrimoine dans une logique de développement durable.

Pour ce faire, les démarches d'économie circulaire doivent être privilégiées et favorisées au niveau de la conception architecturale des bâtiments, que ce soit pour la rénovation du bâti ou dans le cadre de constructions neuves.

2.2 Vers une densification maîtrisée du bâti

La densification du bâti liée à la croissance démographique et de l'emploi a un impact considérable sur Bruxelles et son cadre urbain.

En régime d'augmentation de population sur un territoire fini, il s'agit de cadrer la tendance à la densification par des enjeux d'implantations, de gabarits, de création et de libération d'espaces ouverts afin – d'aboutir à une densification maîtrisée répondant à l'objectif de préservation du cadre de vie. L'analyse comparative des villes, nous enseigne que la pression démographique se traduit trop souvent par la production et la mise sur le marché de logements dont la superficie tend à se restreindre de plus en plus et, concomitamment, dont les montants de vente et de location tendent à augmenter.

Or, la superficie raisonnable des logements est une spécificité à Bruxelles et constitue un élément essentiel dans la qualité de l'habitabilité. L'attention grandissante des citoyens sur leur qualité de vie vient renforcer la nécessité de conserver, voire d'augmenter la superficie des logements.

La Déclaration de Politique Générale se prononce pour une densification maîtrisée de la ville, là où de nouveaux projets entrent en interaction avec le tissu urbain existant et mentionne la nécessité d'une vision pour les immeubles de grande hauteur, tout en soulignant l'importance des principes d'intégration paysagère et urbanistique.

La Déclaration de Politique Générale prévoit également que la « politique de l'urbanisme soit mise au service de la qualité de vie des Bruxellois » et décrit toute une série de mesures concrètes à mettre en œuvre dont certaines relèvent du domaine de compétences d'[Urban.brussels](#).

Urban.brussels entend ainsi bien promouvoir et protéger l'habitabilité en ville à travers la promotion de toute mesure architecturale, urbanistique, d'aménagement, qui contribuera à desserrer qualitativement l'espace, ouvrir celui-ci, tout en tenant compte de la contrainte de densité propre à un territoire urbain.

L'habitabilité de la ville renvoie ainsi à toute action qui vise à en augmenter et en accroître la qualité spatiale et d'appropriations possibles, pour des usages privés ou des usages publics.

2.3 Une architecture qui s'inscrit dans le cadre d'une relation renouvelée Ville-Nature

Comme énoncé dans la Déclaration de Politique Générale, l'urgence climatique qui se caractérisera par une augmentation des températures ainsi qu'une augmentation des vagues de chaleur sévère, doit prioritairement être intégrée dans les divers programmes qui seront menées les prochaines années, c'est-à-dire la réalisation de logements, d'équipements, d'espaces publics, d'espaces verts, etc.

La vision traditionnelle de l'architecture et de l'urbanisme doit s'adapter à cette nouvelle priorité en imposant la restauration écologique, en renaturant la ville dans une optique pragmatique, que ce soit à l'échelle des bâtiments, d'espaces publics ou de quartiers anciens ou nouveaux. Il s'agit de préserver l'environnement, et la biodiversité et de donner une nouvelle place à la nature dans la ville. Bien que contradictoire, l'expression de ces besoins peut être vue comme une opportunité qui fonde un nouveau paradigme d'urbanisme, plus écosystémique, plus régénératif, tenant compte également des évolutions architecturales nécessaires pour faire face au défi climatique.

Dans le cas de Bruxelles, ville-région au territoire fini, il s'agit de repenser le modèle de développement urbain, en intégrant le développement de la nature au cœur de la ville, ce qui peut permettre de la densifier projet par projet, tout en la rendant plus vivable.

2.4 Pour une valorisation du bâti comme patrimoine culturel et urbain

La valorisation des qualités du bâti et du paysage urbain sont des objectifs qui doivent être appliqués partout sur le territoire bruxellois, singulièrement parce qu'il s'agit d'un territoire fini, en voie de densification suite à la croissance démographique.

Les qualités liées à ces objectifs de valorisation doivent ainsi se retrouver partout et dans tous les programmes, mais probablement avec des intensités différentes en fonction des lieux et des contextes. Il conviendra ainsi de distinguer les éléments faisant partie du patrimoine bâti majeur (les grands monuments, les ensembles classés ou jouissant d'une protection, etc.) des éléments moindre

valeur patrimoniale mais dont la réaffectation et la réutilisation participent d'une vision régénérative de la ville.

Dans son action, Urban.brussels entend poursuivre l'objectif de valorisation du bâti, que ce soit à travers des dispositifs de protection, ou au moment de la délivrance de permis portant sur sa transformation. Une attention particulière sera aussi portée à la promotion d'une architecture contemporaine de qualité, produite à Bruxelles.

La notion de paysage urbain doit quant à elle être conçue de façon large, dans une acceptation portant tant sur les espaces non bâtis que sur les espaces bâtis ou sur un mix des deux. La valorisation du paysage urbain doit être appréhendée tant à l'échelle humaine de l'usager de l'espace public qu'à celle du paysage panoramique (skyline) de la ville. A l'échelle humaine, Urban.brussels porte une attention particulière à l'intégration volumétrique des projets dans leur environnement urbain au-delà de la simple application de la réglementation en vigueur, en appréciant les projets comme étant un élément participant activement à la scénographie urbaine et en les appréhendant par l'analyse visuelle séquentielle. En ce qui concerne le paysage à l'échelle métropolitaine, Urban.brussels apporte un soin particulier à la conservation et à l'amélioration des grandes perspectives et panorama urbain de manière à valoriser les éléments marquants et structurants de ce paysage.

Les outils et politiques spécifiques mis en place par urban.brussels

3.1 Concertation préalable à l’instruction des Permis d’Urbanisme

3.1.1. PARTICIPATION AUX COMITÉS D’AVIS DE CONCOURS PUBLICS ET PRIVÉS:

Les agents d’Urban.brussels sont de plus en plus fréquemment appelés à participer de façon active à des comités d’avis de procédure de type « concours » qu’elles soient publiques ou privées.

A travers la participation de ses agents, Urban.brussels entend contribuer à cette dynamique tout en précisant que celle-ci ne préempte pas de l’autonomie de jugement dans le cadre de l’instruction des demandes de Permis d’Urbanisme qui se fera en toute indépendance.

Ainsi, Urban.brussels souhaite contribuer efficacement à la participation aux comités d’avis:

- d’une part en examinant les différentes propositions au regard de leurs contributions à la réalisation des quatre axes thématiques décrits ci-dessus.
- d’autre part en examinant celles-ci sous l’angle de la réglementation et du bon aménagement des lieux.

3.1.2. RÉUNION DU PROJET:

La réforme du Cobat a inscrit la possibilité, préalablement au dépôt de la demande de permis d’urbanisme, pour le porteur de projet de solliciter la tenue d’une réunion de projet auprès de l’autorité délivrante (Urban.brussels ou les Communes).

Afin de pouvoir orienter au mieux le développement des projets et d’en garantir la qualité, Urban.brussels s’inscrit pleinement dans l’opportunité de ce moment d’échanges et encourage les porteurs de projets à demander l’organisation de telles réunions, tout en précisant que celle-ci ne préempte pas d’un aboutissement favorable dans l’instruction de la demande de permis d’urbanisme.

Dans le cadre de l'organisation de ces réunions ou de sa participation aux réunions organisées par les Communes, Urban.brussels entend également examiner le projet présenté au regard de leurs contributions à la réalisation des quatre axes thématiques développés ci-dessus.

3.2 Cohérence d'avis et « Lignes directrices »

Les agents d'Urban.brussels sont amenés dans le cadre de leurs missions à donner des avis sur des propositions ou des projets d'urbanisme qui répondent à la vision de l'institution pour l'aménagement du territoire et la conservation du patrimoine (réunions préliminaires et commissions de concertation).

Cette récolte d'informations techniques et continues permet au regard de la réglementation en vigueur d'identifier les points d'attention en matière d'urbanisme, de patrimoine et d'environnement, et de formaliser les lignes directrices Urban.brussels.

Urban.brussels souhaite ainsi mettre en place un outil d'harmonisation et de cohérence à la décision pour ses agents et de prise en compte des quatre thématiques comme identifiées, prépondérantes et en interconnexion avec l'aménagement du territoire et les moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de la Déclaration de Politique Générale.

Pour appuyer la cohérence de ses décisions, Urban.brussels a élaboré un ensemble de fiches thématiques reprenant les lignes directrices qu'Urban.brussels entend voir observer pour la mise en œuvre de la politique urbanistique et la conception des projets. Ces fiches sont susceptibles d'être complétées et d'être adaptées aux évolutions urbaines.

Il s'agit de documents auxquels les différentes personnes impliquées dans un processus de projet peuvent explicitement se référer et qui sont complémentaires aux documents réglementaires et législatifs.

Les fiches relatives aux lignes directrices sont décrites ci-dessous et sont déclinées en fonction des quatre axes thématiques déclinant l'approche voulue par Urban.brussels permettant d'aboutir à des projets de qualité.

↳ URBANISME CIRCULAIRE ET FRUGAL : LA VALORISATION DU BÂTI EXISTANT ET DU TISSU URBAIN COMME VECTEUR DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- **Réaffectation**
Comment peut-on réaffecter un bâtiment ?
- **Démolition – reconstruction**
Quand peut-on démolir et reconstruire un immeuble ?
- **Démolition**
Complément fiche démolition / reconstruction – grille de justification démolition – Fiche technique INTERNE (FTI)

↳ VERS UNE DENSIFICATION MAÎTRISÉE DU BÂTI

- **Division**
Quand, où et comment peut-on diviser une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements ?
- **Rehausse**
Quand et comment peut-on rehausser un immeuble ?
- **Émergence**
Où, quand et comment peut-on envisager une émergence ?
- **L'espace extérieur lié au logement (création de terrasse, utilisation commune des jardins, etc.), intégré au sein d'un immeuble**
Comment aménager l'espace extérieur lié au logement ?
- **Lotissement ou division parcellaire en cœur d'îlot de ville verte**
Quand, où et comment peut-on diviser une parcelle en plusieurs parcelles ?
- **Interactions entre divers programmes au sein d'un ou plusieurs immeubles**
Que nécessite l'aménagement de divers programmes au sein d'un ou plusieurs immeubles ?
- **Nouvelles formes d'habitat dans le cadre de projet de rénovation (Collocation – cohabitation – habitat kangourou – habitat groupé)**
Comment adapter le bâti aux nouvelles formes d'habitat ?

↳ UNE ARCHITECTURE QUI S'INSCRIT DANS LE CADRE D'UNE RELATION RENOUVELÉE VILLE-NATURE

- **Intérieur d'îlot**
Comment valoriser les intérieurs d'îlot ?
- **Abords**
Comment valoriser les abords ?
- **Paysage urbain – alignement d'arbres**
Comment appliquer le principe d'alignement d'arbres ?
- **Paysage urbain – conservation d'arbre(s) dans les projets**
Comment évaluer la pertinence du maintien des arbres dans le cadre d'un nouveau projet ?
- **Paysage urbain – conservation d'arbres dans les projets sur les parcelles non bâties – fiche technique interne (FTI)**
Comment préserver les qualités écologiques et paysagères d'une parcelle non bâtie dans le cadre d'un projet de construction ?

↳ POUR UNE VALORISATION DU BÂTI COMME PATRIMOINE CULTUREL ET URBAIN

- **Paysage urbain – Tracé structurant**
Comment envisager l'aménagement des tracés structurants ?
- **Isolation du bâti existant**
Comment améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment existant ?
- **Plan Lumière**
Comment faut-il éclairer la ville ?
- **Les mesures de sécurité SIAMU**
Dans le cadre d'une rénovation / réaffectation, comment répondre aux exigences et aux normes de sécurité incendie ?

Rénovation urbaine: vers un cadre d'actions renouvelé

La première réglementation en matière de rénovation urbaine traite uniquement des Contrats de Quartier qui représentent historiquement l'outil premier de la rénovation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale. Ils s'organisent autour d'une contractualisation entre la Région et les Communes, sur un programme d'investissement public. La Commune coconstruit le programme et est le gestionnaire du projet ainsi que le maître d'ouvrage pour une très grande partie des projets physiques et non-physiques.

En 2016, un renouvellement du cadre de la rénovation urbaine a été réalisé par la création de nouveaux programmes, à savoir les Contrats de Rénovation urbaine (CRU) et les programmes de la politique de la Ville, ces derniers étant hérités de la VIème réforme de l'Etat. Le nouvel outil que constitue le CRU, a pour objectif d'élargir tant les échelles que la nature des programmes urbains mobilisés. Il a été créé de fonction concomitante à l'adoption de la ZRU (la Zone de Revitalisation Urbaine) qui a remplacé l'EDRLR et dont la nature essentielle est qu'elle est une zone composée de secteurs statistiques, dans laquelle les conditions de vie des habitants sont moins bonnes que dans les autres secteurs statistiques de la Région bruxelloise.

La Déclaration de Politique Générale ambitionne également de revoir le cadre d'actions de la rénovation urbaine en introduisant deux nouvelles typologies d'actions:

Le Contrat d'îlot qui se caractérise par une action forte et concentrée dans l'espace et dans le temps sur un ensemble d'opérations à mener sur un îlot entièrement, ou partiellement construit;

Le Contrat d'axe qui se caractérise par une action forte en investissements immobiliers et d'espaces publics autour d'un axe linéaire de déplacements, principalement dédié aux transports publics et aux mobilités douces.

A côté de ces nouveaux outils, Urban.brussels entend disposer d'un Guide opérationnel dans sa politique de revitalisation urbaine afin d'offrir une vision opérationnelle cohérente sur un large territoire, tout en mettant en avant le rôle à jouer par l'ensemble des acteurs opérationnels (BE, BM, Citydev, SLRB, Beliris, STIB, Communes,). Cette vision opérationnelle a également pour objectif de

disposer d'une vue d'ensemble dans la combinaison des outils de revitalisation urbaine.

Urban.brussels entend mener ces programmes en assurant qu'ils s'inscrivent dans les objectifs de durabilité, avec une vision à long terme et sans impact négatif sur l'environnement.

Urban.brussels entend également veiller, outre les aspects urbanistiques qualitatifs, à garantir au travers de cette politique de revitalisation urbaine, l'accessibilité des différents projets pour tous (logements de qualité accessibles financièrement, équipements de base en suffisance dont des écoles et des crèches, activités culturelles, sportives ou sociales, ...) et l'expression par les habitants de leurs besoins en matière de qualité de vie (via la participation citoyenne).

A côté de l'objectif principal de la revitalisation urbaine d'agir dans les quartiers fragilisés, des actions et projets répondant à des enjeux de mixité sociale ou urbanistiques sont à préconiser sur d'autres zones que la ZRU, par exemple pour des motifs de mixité sociale (projets répondant aux urgences liées au logement).

Face à l'insalubrité, l'inconfort et la faible performance énergétique d'un bâti ancien, Urban.brussels a également pour ambition de réformer, d'amplifier et de simplifier l'accès aux primes à l'amélioration de l'habitat.

4.1 Médiatisation aux enjeux de l'architecture

A côté du travail important de sensibilisation à ses missions, Urban.brussels se donne comme objectif de soutenir l'architecture bruxelloise sous toutes ses formes, de la mise en valeur du patrimoine à l'architecture contemporaine, en passant par la rénovation urbaine. Afin d'amplifier la sensibilisation, Urban.brussels entend développer des événements fédérateurs, réunissant aussi bien les professionnels que les amateurs.

Urban.brussels a également pour ambition de constituer une plateforme ouverte au débat d'idées et un centre d'expertise de ses métiers. Pour nourrir et partager cette expertise, Urban.brussels compte notamment s'appuyer sur des échanges internationaux ciblés et sur un nouveau programme de formation propre à ses matières.

Tous ces événements et initiatives de sensibilisation, sous forme de colloques, de tables rondes, de journée d'études, de conférences, d'appel à projets ou de soutien de projets s'inscriront dans le cadre des quatre thématiques de la vision d'Urban.brussels.

4.2 Simplification et digitalisation des procédures

Urban.brussels entend revoir les outils d'informations au public et d'accès aux services pour simplifier le parcours du citoyen et les rendre les plus pertinents

possibles, en segmentant clairement les publics cibles (citoyens, entreprises, commerçants, ...) et les projets visés.

Cela passe par la refonte complète des sites Internet d'Urban.brussels, par la mise en place d'une plateforme intelligente pour la gestion des primes attribuées par Urban.brussels ainsi que par la dématérialisation de l'instruction de la demande de permis qui doit intégrer l'enjeu de la fracture numérique et ainsi proposer des solutions qui garantissent les mêmes opportunités à chaque citoyen.

La Déclaration de Politique Générale prévoit, d'ailleurs, en matière d'urbanisme de simplifier et rationaliser les procédures de permis d'urbanisme ainsi que de raccourcir les délais de procédure, tout en tenant compte de la nécessité pour les acteurs de l'aménagement du territoire bruxellois de disposer du temps nécessaire raisonnable pour accomplir leur mission et obligations, notamment issues de directives européennes.

Enfin, Urban.brussels entend rendre le futur de ses demandes de permis et de primes essentiellement digital, pour accélérer la délivrance de ceux-ci, gagner en visibilité pour l'ensemble des acteurs, et diminuer les « overhead » administratifs actuels.

