

‘Good Living’

présentation du rapport | presentatie verslag

Oana Bogdan & Antoine Crahay

21.10.2021

Naar een Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) die met zijn tijd meegaat

Adopté en 2006, ce RRU est un document fondamental qui cadre la forme urbaine de notre Région et donne le cadre dans lequel sont instruites les demandes de permis d'urbanisme mais aussi les actes et travaux qui en sont dispensés mais doivent néanmoins lui être conformes.

La nature réglementaire du RRU est une caractéristique essentielle qui en fait un outil puissant mais dont la forme et le contenu sont strictement cadrés également. À la différence d'un guide ou d'un plan d'orientation, il ne s'agit pas d'édicter des lignes directrices ou des orientations générales mais bien des règles qui doivent ensuite pouvoir être comprises et appliquées par les architectes et les administrations. Ce statut particulier du texte a influencé la manière dont les recommandations de la Commission sont formulées, à chaque fois de la manière la plus précise possible.

Au vu de son importance et de l'évolution des enjeux urbains, il est indispensable qu'il soit en phase avec son temps. Le RRU doit donc suivre l'évolution des pratiques actuelles et anticiper la transformation en cours du territoire bruxellois au profit d'une plus grande résilience et d'une meilleure qualité de vie et de l'environnement, d'un réel 'Good Living'.

Vers un Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui évolue avec son temps

Deze GSV, die in 2006 is goedgekeurd, is een fundamenteel document dat de stedelijke vorm van ons Gewest bepaalt en het kader vormt waarbinnen aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden onderzocht, evenals handelingen en werken die ervan zijn vrijgesteld maar er niettemin aan moeten voldoen.

Het regelgevende karakter van de GSV is een essentieel kenmerk dat haar tot een krachtig instrument maakt, maar de vorm en de inhoud ervan zijn ook strikt omkaderd. Anders dan bij een gids of een beleidsplan gaat het niet om het uitvaardigen van richtlijnen of algemene oriëntaties, maar om regels die vervolgens door architecten en overheden moeten worden begrepen en toegepast. Deze bijzondere status van de tekst is van invloed geweest op de wijze waarop de aanbevelingen van de Expertencommissie zijn geformuleerd, telkens op de meest nauwkeurige wijze.

Gezien de evolutie van de stedelijke problematiek is het van essentieel belang dat de GSV met zijn tijd meegaat. De GSV moet dus de evolutie van de huidige praktijken volgen en anticiperen op de voortdurende transformatie van het Brussels grondgebied ten voordele van een grotere veerkracht en een betere leef- en milieukwaliteit, van 'Good Living'.

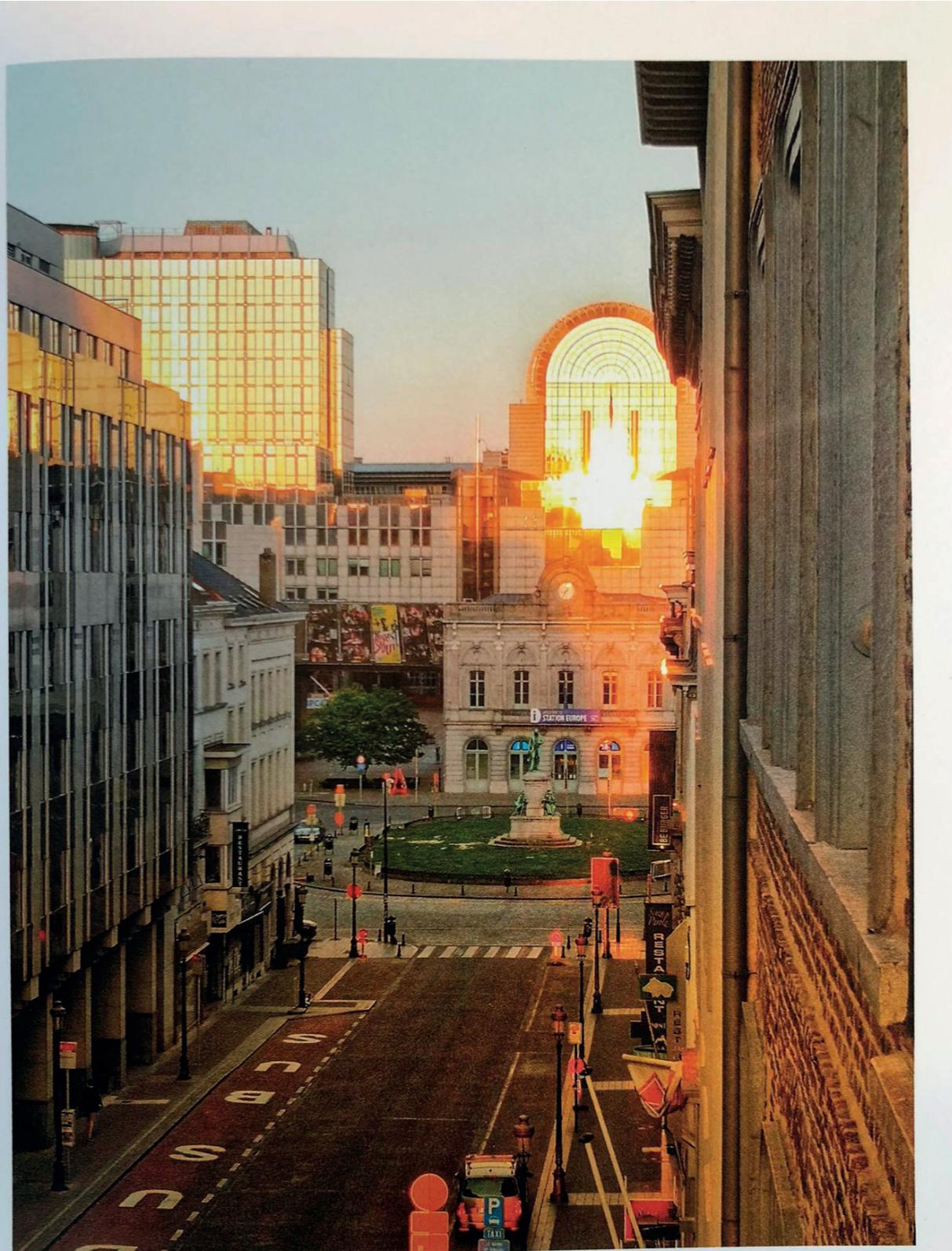
Een evolutie van een momenteel defensieve GSV die gericht is op het onmogelijk maken van wat niet wenselijk is naar een proactieve GSV die gericht is op het mogelijk maken van alles wat wenselijk is en wenselijk zal zijn.

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.



« 'Good Living' servira de fil directeur pour réaliser en collaboration la transition urbanistique de Bruxelles vers une ville à dimension humaine (Pascal Smet). » La notion d'HABITER la Ville au sens large a été au cœur des préoccupations de notre commission d'experts : comment garantir l'accès au logement à tous ? comment concilier la densification souhaitée de la ville avec la préservation de la nature ? comment faire de Bruxelles une ville résiliente ? Le RRU 'Good Living', bien plus que ses prédécesseurs, a pour ambition d'offrir à l'ensemble des utilisateurs de la ville, qu'ils soient habitants et/ou travailleurs, des espaces ouverts et des bâtiments de qualité, appropriables en tout temps et évolutifs.

'Good Living' zal als leidraad dienen voor de gezamenlijke overgang van Brussel naar een stad met een menselijke dimensie" (Pascal Smet). Het begrip 'Good Living' in de breedste zin van het woord stond centraal in de bekommernissen van onze Expertencommissie: hoe de toegang tot huisvesting voor iedereen garanderen? Hoe de gewenste verdichting van de stad verzoenen met het behoud van de natuur? Hoe van Brussel een veerkrachtige stad maken? De GSV 'Good Living' wil, veel meer dan zijn voorgangers, alle gebruikers van de stad, of het nu bewoners en/of werkneemers zijn, open ruimtes en kwaliteitsgebouwen bieden die op elk moment kunnen worden toegeëigend en die kunnen evolueren.



Oana Bogdan 🇧🇪 Brussels | Belgium | April 26 | 8:35 pm

My view is the European Parliament. As an architect, I wonder what will happen to the buildings of all these European institutions around me. Now that the jump to the digital world has been made, it seems improbable that the EU will consume so many resources to keep a huge physical presence here. Will the (too) many office buildings in my neighbourhood transform into housing?

Climat. Inondations en Belgique : cette fois, la catastrophe est chez nous

EUROPE > ENVIRONNEMENT > BELGIQUE > COURRIER INTERNATIONAL - PARIS

Publié le 16/07/2021 - 11:52



Certes, la Belgique a déjà connu des épisodes d'intempéries, et le changement climatique n'est pas le seul facteur à l'origine des inondations dramatiques que connaît le pays ces derniers jours. Mais il devient difficile à ignorer, observe la presse belge.

De uitdaging voor de mensheid in de 21e eeuw is te voorzien in de behoeften van allen binnen de mogelijkheden van de planeet. Om de gezondheid van onze planeet (die onze gezondheid is) te beschermen, hebben we goede architectuur nodig.

Le défi de l'humanité au XXI^e siècle consiste à répondre aux besoins de tous dans les limites des moyens de la planète. Pour protéger la santé de la planète (qui est notre santé), nous avons besoin d'une architecture de qualité.



Jens Aerts

Le RRU 'Good Living' identifie des principes de construction de la ville qui répondent aux enjeux planétaires et humains. Il offre une vision cohérente pour permettre à Bruxelles de continuer à se construire et se transformer pour les générations futures. Une ville: saine, durable, inclusive. Puisqu'il s'applique à la plus petite échelle de l'urbanisme, 'Good Living' se prononce en faveur de l'habitat de qualité au quotidien, de la proximité de la nature, des espaces publics, des plaines de jeux, des écosystèmes renforcés.

De GSV 'Good Living' stelt principes vast voor het bouwen van de stad die een antwoord bieden op mondiale en menselijke uitdagingen. Het biedt een samenhangende visie om Brussel in staat te stellen verder te bouwen en zichzelf om te vormen voor toekomstige generaties. Een stad: gezond, duurzaam, inclusief. Zoals het van toepassing is op de kleinste schaal van de stadsplanning, pleit 'Good Living' voor dagelijks kwaliteitsvol wonen, nabijheid van de natuur, openbare ruimtes, speelpleinen en verbeterde ecosystemen.



Bruxelles a énormément changé ces quinze dernières années, avec notamment une augmentation de plus de 250 000 habitants sur un territoire dont les limites sont restées identiques. Ce paramètre lié au changement climatique et à la pandémie en cours constituent des points de bascule à partir desquels il convient faire évoluer le territoire dans la double perspective de la transition écologique et de la justice sociale. La réflexion que nous avons menée collectivement fixe un premier cap aux orientations que le nouveau RRU 'Good Living' devra prendre afin de rendre le territoire bruxellois plus résilient, et plus équitable socialement. Je me réjouis que nous ayons pu collectivement et en toute collégialité mener à bien ce défi.

Brussel is de laatste vijftien jaar enorm veranderd, met een toename van meer dan 250 000 inwoners op een grondgebied waarvan de grenzen onveranderd zijn gebleven. Deze parameter, gekoppeld aan de klimaatverandering en de huidige pandemie, vormen kantelpunten van waaruit het grondgebied moet evolueren in het dubbele perspectief van ecologische overgang en sociale rechtvaardigheid. De reflectie die we collectief hebben gevoerd, zet een eerste koers uit voor de oriëntaties die de nieuwe GSV 'Good Living' zal moeten volgen om het Brussels grondgebied veerkrachtiger en sociaal rechtvaardiger te maken. Ik ben verheugd dat wij deze uitdaging collectief en collegiaal hebben kunnen aangaan.



Sven Grooten

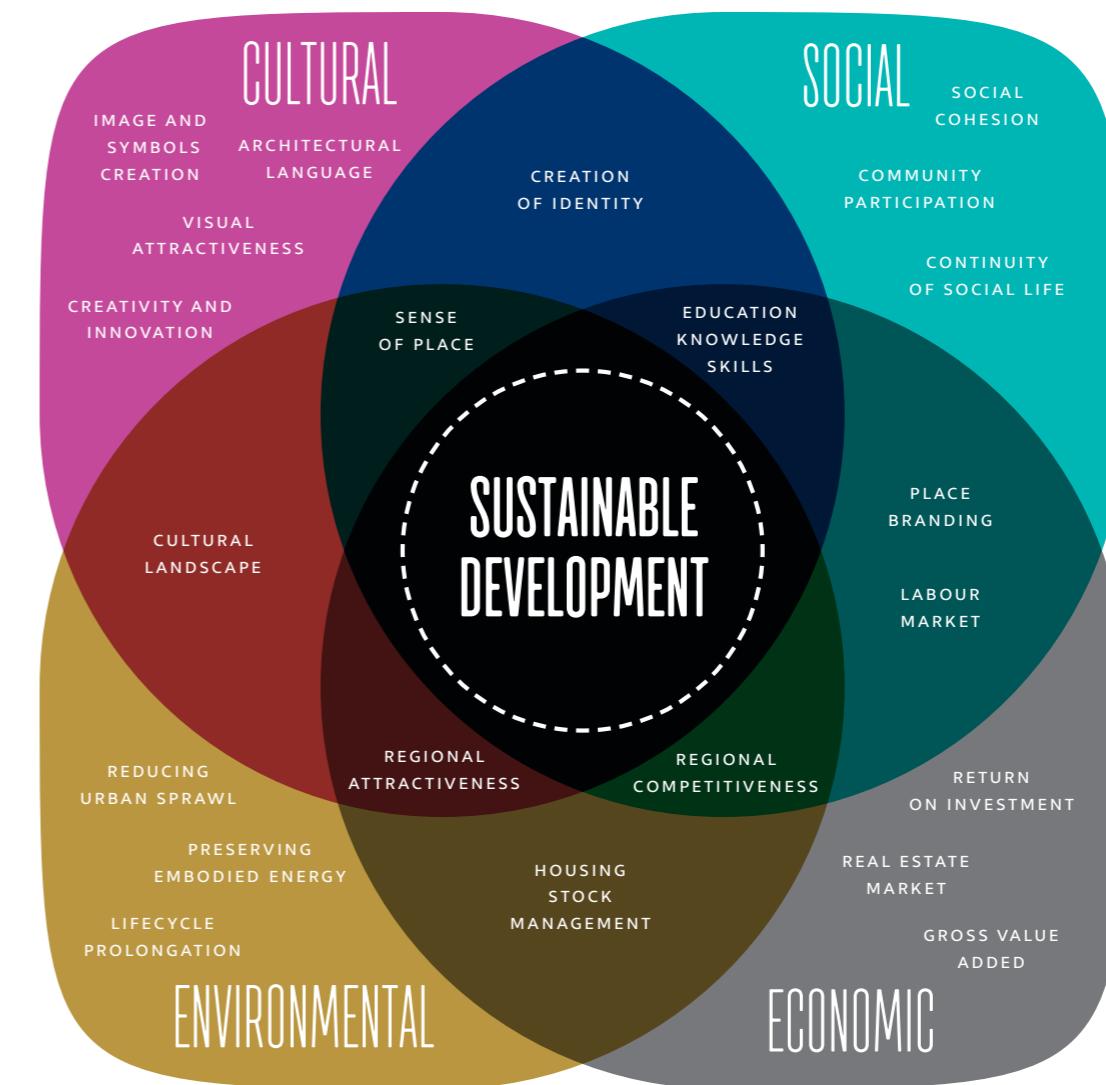
La force de ‘Good Living’ est qu’il est le résultat du travail de douze experts complémentaires qui ont toujours eu un objectif commun en tête pendant tous les débats : une nouvelle réglementation qui garantit la meilleure qualité de vie possible pour les citadins d’aujourd’hui et de demain. ‘Good Living’ apporte une contribution essentielle à un environnement durable, bâti et non bâti, où tout est facile : vivre, travailler, étudier, rencontrer des gens, se déplacer, faire des achats, se détendre, se divertir, etc. Un environnement où tous les lieux – intérieurs et extérieurs – sont confortables, sûrs et adaptés aux plus vulnérables. Un environnement urbain bâti dont la densité et la forme sont adaptées à ses utilisateurs les plus importants : les gens. ‘Good Living’ promeut une ville durable qui s’adapte facilement à nos besoins et/ou désirs en constante évolution et qui favorise et encourage nos relations interpersonnelles à l’intérieur comme à l’extérieur.

De kracht van ‘Good Living’ is dat het resultaat is van het werk van twaalf complementaire experten die tijdens alle debatten steeds één gemeenschappelijk doel voorop stelden: een nieuwe regelgeving die een zo hoog mogelijke levenskwaliteit voor de stedeling van vandaag en morgen garandeert. ‘Good Living’ levert een essentiële bijdrage aan een duurzame bebouwde en onbebouwde eefomgeving waar alles gemakkelijk gaat: wonen, werken, studeren, ontmoeten, zich verplaatsen, winkelen, ontspannen, genieten, ... Een omgeving waar alle plekken -zowel binnen als buiten -comfortabel, veilig en aangepast zijn aan de allerzwaksten. Een bebouwde stedelijke omgeving die een dichtheid en een vorm heeft op maat van haar belangrijkste gebruikers: de mensen. ‘Good Living’ stimuleert een duurzame stad die zich gemakkelijk laat aanpassen aan onze steeds weer veranderende wensen en/of noden en die onze intermenselijke relaties zowel binnen als buiten bevordert en faciliteert.

Globale, Europese en gewestelijke doelstellingen



Objectifs mondiaux, européens et régionaux



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



Thierry Baneton

Bruxelles est unique, ce n'est pas une ville mais un « regroupement » de 19 communes, 2 communautés et une Région, dans laquelle la communautarisation et l'urbanité s'opposent. L'autorité régionale n'a pas les compétences culturelles qui sont aux mains des communautés. Pourtant, notre ville est la voie dynamique de la mixité culturelle, du vivre ensemble sur base de la différence. Devant les grands défis climatiques et sociaux, il ne suffit plus de ralentir les démarches ou de corriger légèrement les règlements. Il faut savoir tout changer et assumer politiquement de nouveaux choix, quitte à déranger ou bousculer les habitudes. Le projet de 'Good Living' est une occasion de façonnner une nouvelle urbanité avec des objectifs et des règles clairs regroupant les aspects sociaux, urbanistiques et climatiques pour préparer son futur en construisant un vrai écosystème urbain. La BRUXELLES de 2030 doit être fortement culturelle, magnifiquement exemplaire et socialement dynamique!

Brussel is uniek: het is geen stad maar een “groepering” van 19 gemeenten, twee Gemeenschappen en een Gewest, waarin communautarisering en stedelijkheid tegenover elkaar staan. De gewestelijke overheid beschikt niet over de culturele bevoegdheden die in handen zijn van de gemeenschappen. Onze stad is echter de dynamische weg van de culturele verscheidenheid, van het samenleven op basis van verschillen. In het licht van de grote klimaat- en maatschappelijke uitdagingen volstaat het niet langer om het proces te vertragen of de regelgeving op kleine punten aan te passen. Wij moeten in staat zijn alles te veranderen en de politieke verantwoordelijkheid op ons te nemen voor nieuwe keuzes, zelfs als dat betekent dat gewoonten moeten worden omgegooid of door elkaar geschud. Het project 'Good Living' is een kans om vorm te geven aan een nieuwe stedelijkheid met duidelijke doelstellingen en regels die sociale, stedenbouwkundige en klimatologische aspecten samenbrengen om de toekomst voor te bereiden door een echt stedelijk ecosysteem op te bouwen. Het Brussel van 2030 moet een hoog cultureel gehalte hebben, fantastisch voorbeeldig en sociaal dynamisch zijn!

Meer dan een hoogwaardige Baukultur?

Au-delà d'une culture de bâtir de haute qualité ?

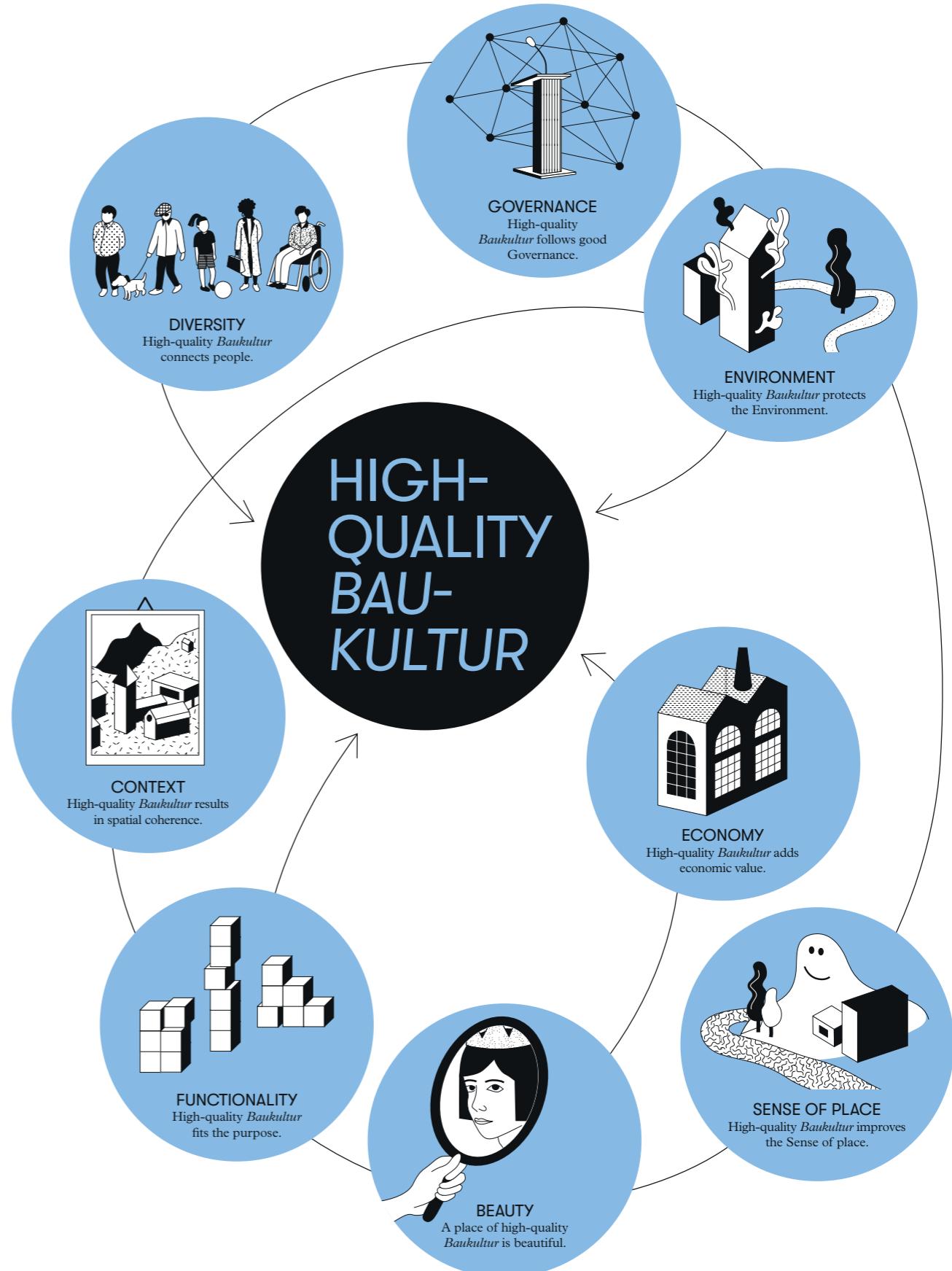
Davos²⁰¹⁸ Declaration

Conference of Ministers of Culture
20 – 22 January 2018, Davos Switzerland

Verklaring van Davos 2018
Conferentie van ministers voor Cultuur
20-22 januari 2018, Davos, Zwitserland

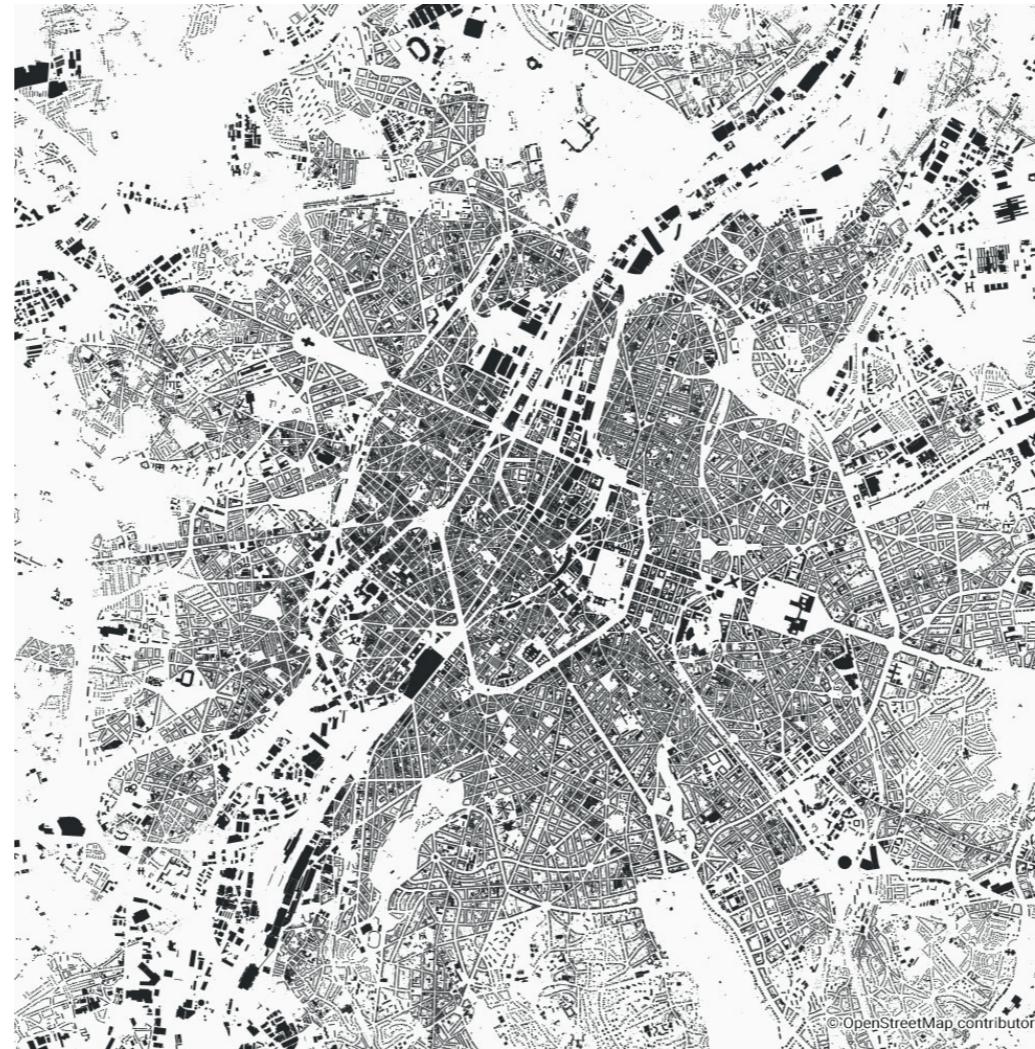
Naar een kwalitatief hoogstaande Baukultur voor Europa

Wij, ministers voor Cultuur en delegatiehoofden van de ondertekenaars van het Europees Cultureel Verdrag en van de waarnemende staten van de Raad van Europa, alsmede vertegenwoordigers van UNESCO, ICCROM, de Raad van Europa en de Europese Commissie, en van de Architects' Council of Europe, de European Council of Spatial Planners, ICOMOS International en Europa Nostra, die van 20 tot en met 22 januari 2018 in Davos, Zwitserland, op uitnodiging van de heer Alain Berset, President van de Zwitserse Bondstaat, hoofd van het federaal ministerie van Binnenlandse Zaken, in het Europees Jaar van het Cultureel Erfgoed 2018, aan de vooravond van de jaarlijkse bijeenkomst van het Wereld Economisch Forum,



Hoogwaardige open ruimte

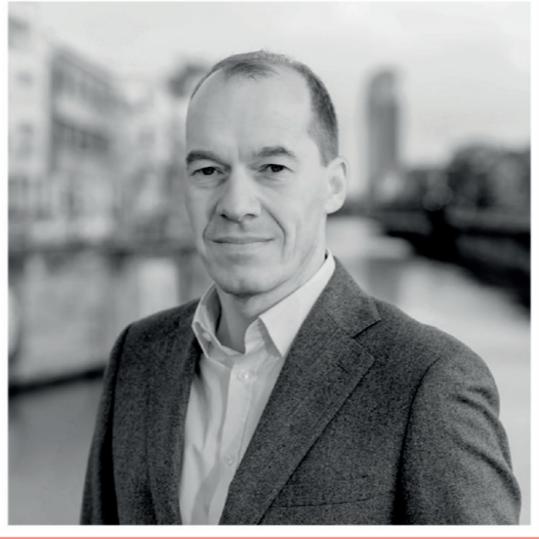
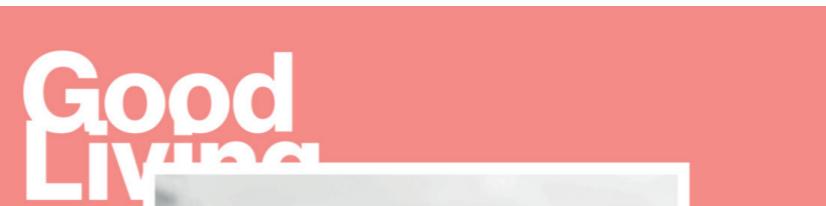
Des espaces ouverts de grande qualité



S'inscrivant dans cette perspective, la Commission d'experts propose de penser l'aménagement du territoire régional au départ de l'espace ouvert existant et de ses qualités. L'espace ouvert ne doit pas être considéré comme «l'espace négatif», comme on le nomme souvent en urbanisme, mais plutôt «l'espace positif», l'espace dont dépend la survie du territoire régional.

Par ailleurs, la récente pandémie Covid19 a démontré à suffisance que la disponibilité d'espace ouvert, sous toutes ses formes publiques ou privatives (parc, place, jardin, trottoir, terrasse, etc.) était un facteur de résilience de la ville.

In dit perspectief stelt de Expertencommissie voor de gewestelijke ruimtelijke ordening te bezien vanuit het oogpunt van de bestaande open ruimte en de kwaliteiten daarvan. De open ruimte wordt niet meer beschouwd als “negatieve ruimte”, zoals dit vaak in de stadsplanning wordt genoemd, maar veeleer als “positieve ruimte”, de ruimte waarvan het voortbestaan van het regionale grondgebied afhangt. Bovendien heeft de recente COVID-19-pandemie voldoende aangetoond dat de beschikbaarheid van open ruimte, in al haar openbare of particuliere vormen (park, plein, tuin, stoep, terras, ...) een factor van veerkracht is in de stad.



Kristiaan Borret

« Les façades sont-elles joliment alignées dans la rue ? » Un règlement d'urbanisme part souvent d'un souci esthétique concernant la façon dont les bâtiments composent le paysage urbain. Avec le nouveau RRU, nous voulons adapter cette perspective de deux manières: non pas tant l'esthétique que le développement urbain durable, et non pas seulement les bâtiments mais aussi les espaces ouverts. Cela correspond aux défis de notre époque et les règles générales d'urbanisme doivent en être le reflet. Je suis heureux que la réforme du RRU se fasse de manière approfondie. Bruxelles aujourd'hui le mérite.

“Zijn de voorgevels mooi geordend in de straat?” Een bouwcode is doorgaans gericht op dit soort esthetische bekommernis over hoe gebouwen het stadsbeeld maken. Met de nieuwe GSV willen we dat perspectief op twee manieren bijstellen: niet zozeer esthetiek maar duurzame stadsontwikkeling, en niet enkel gebouwen maar ook open ruimte. Dat komt overeen met de uitdagingen van onze tijd en daarom moet de algemene stedenbouwkundige regelgeving dat weerspiegelen. Ik ben blij dat de hervorming van de GSV diepgaand wil zijn. Brussel vandaag verdient dat.



La qualité de nos lieux de vie dépend de la qualité des espaces ouverts qui nous entourent. Chaque projet, public ou privé, doit atteindre des performances environnementales suffisantes pour participer à la construction de cette qualité. Ces performances doivent maximiser les services écosystémiques rendus. Elles doivent s'entendre à l'échelle locale, mais auront des effets à l'échelle supra-locale également: grâce à la constitution d'un réseau de fraîcheur, intégré à la trame urbaine, nous parviendrons à préserver un milieu urbain vivant et vivable.

De kwaliteit van onze leefruimtes hangt af van de kwaliteit van de ons omringende open ruimtes. Elk project, of het nu openbaar of particulier is, moet voldoende milieuprestaties leveren om tot deze kwaliteit bij te dragen. Deze prestaties moeten de geleverde ecosysteemdiensten maximaliseren. Zij moeten op lokale schaal worden uitgevoerd, maar zullen ook effecten hebben op een bovenlokale schaal: dankzij de vorming van een koeltenetwerk, geïntegreerd in het stedelijk weefsel, zullen wij erin slagen een levend en leefbaar stadsmilieu in stand te houden.



Bruxelles a longtemps subi l'urbanisme des années 60 dédié à la voiture et a été vidée de ses habitants qui préféraient, pour beaucoup, vivre en périphérie dans des zones plus vertes et plus apaisées. Depuis quelques années Bruxelles, par sa richesse culturelle et son activité, attire de nouveau. Elle est amenée à se densifier. Le défi du RRU 'Good Living' réside dans ce paradoxe : densifier la ville tout en augmentant la qualité de vie. Il s'agira d'être attentif à la compacté des bâtiments pour permettre l'établissement d'espaces ouverts appropriables. Densifier de manière raisonnée, en tenant compte des opportunités du contexte urbain existant. Pouvoir aboutir, parfois même, à la dé-densification de ce même contexte. Bruxelles vit une période charnière qui va la transformer durablement. Le RRU 'Good Living' est un des outils qui doit permettre le succès de cette mutation vers une ville appropriable, inclusive, apaisée, verte et durable.

Brussel heeft lang te lijden gehad onder de autogerichte stadsplanning van de jaren zestig die de stad beroofde van haar inwoners, van wie velen liever aan de rand van de stad woonden in groenere en rustigere gebieden. Sinds enkele jaren trekt Brussel opnieuw mensen aan omwille van zijn culturele rijkdom en activiteit. De stad wordt denser. De uitdaging van de GSV 'Good Living' ligt in deze paradox: de stad verdichten en tegelijk de levenskwaliteit verhogen. Er zal aandacht moeten worden besteed aan de compactheid van de gebouwen om de aanleg van passende open ruimtes mogelijk te maken. Verdichten op een beredeneerde manier, rekening houdend met de mogelijkheden van de bestaande stedelijke context. Soms kan dit zelfs leiden tot de-densificatie van diezelfde context. Brussel maakt een schaarse periode door die het territorium op lange termijn zal veranderen. De GSV 'Good Living' is een van de instrumenten die het welslagen van deze transformatie naar een passende, inclusieve, groene en duurzame stad mogelijk moeten maken.

Leren van Brussel: diversiteit

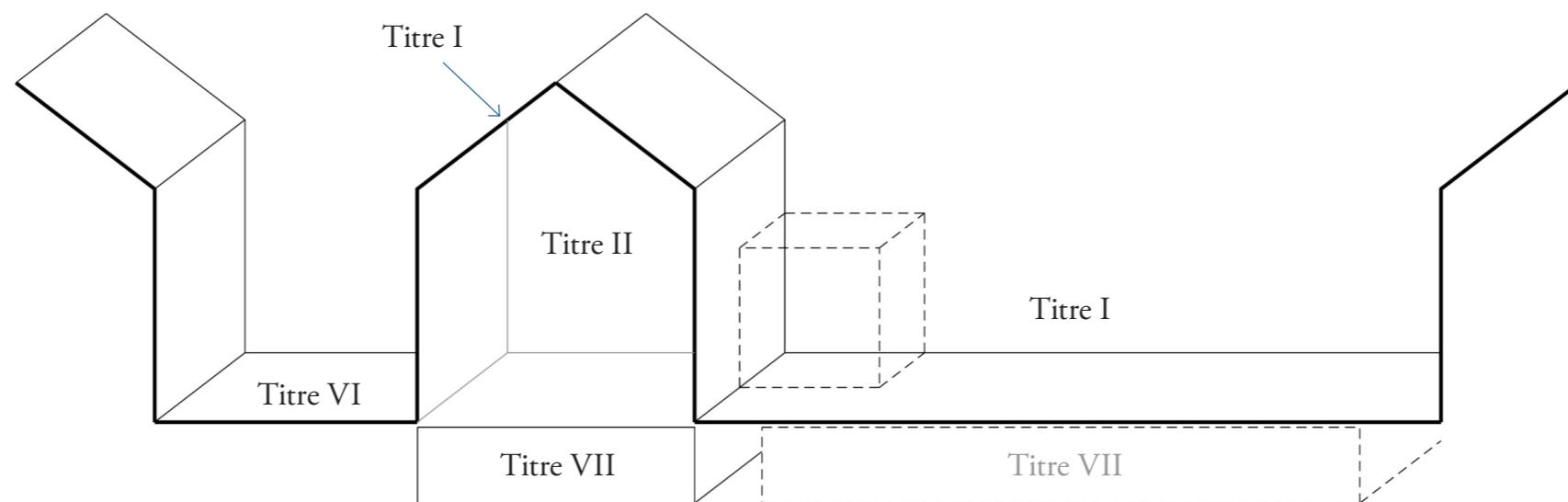
**Apprendre de Bruxelles :
la diversité**



Image | Beeld: Baukunst - Adrien Verschueren - Benoît Delpierre

De GSV zou de diversiteit van het Gewest moeten weerspiegelen

Le RRU doit refléter la diversité de la Région





Le principal défi du nouveau RRU ‘Good Living’ est de répondre aux défis en constante évolution de notre société (aux niveaux urbain, social, économique et écologique), dans le contexte spécifique de Bruxelles et en tenant compte des limites imposées par le cadre d’un règlement. Si l’on veut que le tissu urbain particulièrement diversifié de la Région bruxelloise évolue avec son temps et avec ses habitants, et si l’on veut en même temps construire une vision d’avenir, le cadre juridique doit permettre une plus grande flexibilité, en mettant l’accent sur la qualité et l’habitabilité, qui constitue le fil rouge des recommandations de la commission d’experts.

De grootste uitdaging van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ‘Good Living’ is om een antwoord te bieden op de steeds evoluerende uitdagingen van onze samenleving (op zowel stedenbouwkundig, sociaal, economisch als ecologisch vlak), in de specifieke Brusselse context en rekening houdend met de beperkingen die het reglementair kader van een stedenbouwkundige verordening oplegt. Wil het zeer diverse stedenbouwkundige weefsel van het Brussels gewest mee evolueren met zijn tijd en met haar bewoners, en wilt men tegelijkertijd een visie opbouwen voor de toekomst, dan moet het wettelijk kader meer flexibiliteit toestaan, met de nadruk op kwaliteit en leefbaarheid, hetgeen als een rode lijn loopt door de aanbevelingen van de Expertencommissie.



Luc Eeckhout

Bruxelles est une ville unique en Europe et dans le monde. Nulle part autant de cultures ne se côtoient, nulle part plus de 100 langues ne sont parlées sur un territoire aussi restreint. Ici, vivre et travailler se font à proximité l'un de l'autre. La ville à 15 minutes est une réalité quotidienne pour Bruxelles. Cette vie dynamique nécessite de bons accords, pour rendre possible le 'Good Living' et ne pas le perdre à l'avenir. Le climat change, la ville aussi, et nous devons prendre davantage soin de l'espace non bâti en accordant une attention et de la place pour la nature. Ainsi, construire devient plus que jamais créer des espaces ouverts, pour se rencontrer, pour faire du vélo, pour jouer, mais aussi pour planter des arbres et redonner une chance à la nature. L'espace intérieur et l'espace extérieur se rencontrent dans 'Good Living', ici nous créons un nouvel espace pour l'avenir de Bruxelles.

Brussel is een unieke stad in Europa en in de wereld. Nergens wonen zoveel culturen naast elkaar, nergens worden meer dan 100 talen gesproken op een beperkte oppervlakte. Wonen en werken gebeurt hier dicht bij elkaar. De 15 minuten stad is voor Brussel een dagelijkse realiteit. Dit bruisend leven vraagt om goede afspraken, om the 'Good Living' mogelijk te maken en om dit in de toekomst niet te verliezen. Nu het klimaat verandert, verandert ook de stad en moeten we meer zorg dragen voor de onbebouwde ruimte met aandacht voor ruimte voor de natuur. Daarom wordt bouwen meer dan ooit open-ruimte creëren, om elkaar te ontmoeten, om te fietsen, te spelen maar ook om bomen te planten en de natuur terug een kans te geven. Binnenruimte en buitenruimte ontmoeten elkaar in the 'Good Living', hier scheppen we nieuwe ruimte voor de toekomst van Brussel.

Milieubeperkingen als kansen, focus op resultaatsverbintenissen en dialogoog

Les objectifs formulés par la Commission d'experts dans le présent document utilisent les contraintes environnementales comme des opportunités pour permettre plus de qualité de vie – ce qui inclut la santé de la planète, car elle en dépend beaucoup – dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons visé davantage des obligations de résultat et non de moyens, car l'urbanisme et l'environnement de qualité ne se réalisent pas en fixant une hauteur de corniche. Les objectifs sont ambitieux et contraignants, mais ils préservent un espace suffisant de créativité et de dialogue avec les Administrations en charge.

Les contraintes environnementales comme opportunités, l'accent sur les engagements de résultat et le dialogue

De doelstellingen die de Expertencommissie in dit document formuleert, gebruiken de milieueisen als opportuniteten om de levenskwaliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren, met inbegrip van de gezondheid van de planeet. De Expertencommissie heeft zich meer gericht op resultaatsverbintenissen en niet op middelen, want stedenbouwkundige en milieukwaliteiten worden niet bereikt door een kroonlijsthoogte te bepalen. De doelstellingen zijn ambitieus en restrictief, maar laten voldoende ruimte voor creativiteit en dialoog met de verantwoordelijke overheidsdiensten.

Kwaliteitsgestuurde GSV ipv enkel rechtszekerheid

De ce fait, une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité s'impose. Préserver ou, selon les cas, améliorer les qualités existantes d'un lieu et y créer de nouvelles qualités doit être la priorité de tout projet qui a une incidence spatiale. C'est également l'aspect central de tout discours sur la «culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité». 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»:

1. GOUVERNANCE

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité se fonde sur la bonne gouvernance.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité favorise les processus spécifiques au lieu, axés sur la qualité et dirigés par des acteurs compétents travaillant en équipes. Elle facilite l'engagement du public, apporte une gouvernance participative transparente et inclusive lors de prises de décisions. Elle est attentive à la gestion et au soin du lieu.

2. ENVIRONNEMENT

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité préserve l'environnement.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité contribue à conserver les ressources naturelles et la biodiversité en freinant le changement climatique, en réduisant l'impact environnemental du bâti, notre présence spatiale directe et indirecte, et en soutenant ainsi la durabilité. Elle préserve, promeut et développe un environnement naturel régénérateur et des paysages naturels et culturels variés à travers un usage réduit et responsable du sol, un usage optimal des territoires habités, une mobilité durable, l'efficacité énergétique, et le recours à des méthodes et matériaux de construction durables qui tiennent compte du cycle de vie complet.

3. DIVERSITÉ

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité relie les personnes entre elles.

La culture bruxelloise de l'espace urbain reflète et promeut une société inclusive, et favorise les usages mixtes, facilitant ainsi les interactions et le partage des responsabilités, d'où émerge la cohésion sociale et spatiale. Elle aide à former

une culture variée de la planification. L'identité d'une société et d'une culture sont deux paramètres qui ont toujours été dynamiques et hétérogènes. De plus, Bruxelles est la ville dont la population est la plus diverse d'Europe. Il est donc inévitable que cette diversité s'incarne également dans le bâti.

4. ESPRIT DU LIEU

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité renforce l'esprit du lieu sans le figer.

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité présente des caractéristiques qui favorisent la réaction affective des personnes au lieu en leur permettant d'établir une relation positive avec lui. Elle promeut l'attachement au lieu par son caractère distinct et sa forte identité dynamique qui est toujours en évolution, contribuant ainsi à satisfaire aux besoins sociaux, psychologiques et culturels d'aujourd'hui et de demain.

5. FONCTIONNALITÉ

La culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité répond aux besoins.

Les méthodes de conception et de construction de la culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité répondent aux besoins humains en matière de santé, de confort, de sécurité et d'accessibilité. Elles sont durables et les résultats adaptables aux usages et aux objectifs existants et futurs, tout en sauvegardant le patrimoine bâti, la biodiversité et le sol.

Les objectifs formulés par la Commission d'experts dans le présent document utilisent les contraintes environnementales comme des opportunités pour permettre plus de qualité de vie – ce qui inclut la santé de la planète, car elle en dépend beaucoup – dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons visé davantage des obligations de résultat et non de moyens, car l'urbanisme et l'environnement de qualité ne se réalisent pas en fixant une hauteur de corniche. Les objectifs sont ambitieux et contraignants, mais ils préservent un espace suffisant de créativité et de dialogue avec les Administrations en charge.

Nous avons 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».

Un RRU orienté vers la qualité plutôt que vers la seule sécurité juridique

Dit vraagt om een **Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte**. Het behoud of, in voorkomend geval, de verbetering van de bestaande kwaliteiten van een plaats en het creëren van nieuwe kwaliteiten moet de prioriteit zijn van elk project dat een ruimtelijke impact heeft. 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 definiert:

1. GOVERNANCE

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte is gebaseerd op goed bestuur.

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte bevordert plaatsgebonden, kwaliteitsgerichte processen onder leiding van competente actoren die in teamverband werken. Het vergemakkelijkt de betrokkenheid van het publiek en zorgt voor transparant en inclusief participatief bestuur bij de besluitvorming. Zij besteedt aandacht aan het beheer en de verzorging van de plek.

2. MILIEU

De Brusselse cultuur van kwalitatieve stedelijke ruimte houdt het milieu in stand.

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte draagt bij tot het behoud van natuurlijke hulpbronnen en biodiversiteit door de klimaatverandering af te remmen, de milieu-impact van de bebouwde omgeving, onze directe en indirekte ruimtelijke aanwezigheid te verminderen en zo duurzaamheid te ondersteunen. Het behoudt, bevordert en ontwikkelt een regeneratieve natuurlijke omgeving en diverse natuurlijke en culturele landschappen door een vermindert en verantwoord landgebruik, een optimaal gebruik van bewoonde gebieden, duurzame mobiliteit, energie-efficiëntie, en het gebruik van duurzame bouwmethoden en materialen die rekening houden met de volledige levenscyclus.

3. DIVERSITEIT

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte verbindt mensen.

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte weerspiegelt en bevordert een inclusieve samenleving en moedigt gemengd gebruik aan, wat interacties en gedeelde verantwoordelijkheden vergemakkelijkt, waaruit sociale en ruimtelijke cohesie voortkomt. Het helpt een

diverse planningscultuur tot stand te brengen. De identiteit van een samenleving en een cultuur zijn twee parameters die altijd dynamisch en heterogeen zijn geweest. Bovendien is Brussel de stad met de meest diverse bevolking van Europa. Het is dan ook onvermijdelijk dat deze diversiteit ook in de gebouwen tot uiting komt.

4. GEEST VAN DE PLEK

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte versterkt de geest van de plek zonder die vast te leggen.

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte heeft kenmerken die de affectieve reactie van de mensen op de plek bevorderen en hen in staat te stellen er een positieve relatie mee op te bouwen. Het bevordert de gehechtheid aan de plek door zijn specifiek karakter en zijn sterke dynamische identiteit die altijd in ontwikkeling is, en helpt zo te voorzien in de sociale, psychologische en culturele behoeften van vandaag en morgen.

5. FUNCTIONALITEIT

De Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte beantwoordt aan de behoeften.

De ontwerp- en bouwmethoden van de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte beantwoorden aan de menselijke behoeften inzake gezondheid, comfort, veiligheid en toegankelijkheid. Zij zijn duurzaam en de resultaten zijn aanpasbaar aan bestaande en toekomstige gebruiksdoeleinden en doelstellingen, terwijl het gebouwde erfgoed, de biodiversiteit en de bodem worden gevrijwaard.

De doelstellingen die de Expertencommissie in dit document formuleert, gebruiken de milieueisen als opportuniteiten om de levenskwaliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren, met inbegrip van de gezondheid van de planeet. De Expertencommissie heeft zich meer gericht op resultaatverbintenis en niet op middelen, want stedenbouwkundige en milieukwaliteiten worden niet bereikt door een kroonlijsthoogte te bepalen. De doelstellingen zijn ambitieus en restrictief, maar laten voldoende ruimte voor creativiteit en dialoog met de verantwoordelijke overheidsdiensten.

De Expertencommissie 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".



Pierre-Alain Franck

La réforme du RRU est ambitieuse à bien des égards: rencon-
trer les défis environnementaux d'aujourd'hui et de demain,
améliorer la qualité de vie dans les bâtiments & dans les
espaces ouverts et permettre la densification de manière à
rencontrer les besoins démographiques et économiques de
la Région Bruxelles-Capitale. Le défi de cette réforme est de
taille et ne se réalisera qu'à la condition d'aller de pair avec
une Gouvernance différente dans la gestion de l'aménagement
du territoire et des permis. La proposition de réforme dépasse
ainsi le cadre strict du RRU et entend insuffler une nouvelle
forme de collaboration entre acteurs publics et privés, bien
plus collaborative qu'auparavant tout en préservant la sécurité
juridique requise pour garantir les projets immobiliers de
qualité en Région bruxelloise.

De hervorming van de GSV is in vele opzichten ambitieus:
een antwoord bieden op de milieu-uitdagingen van vandaag
en morgen, de levenskwaliteit in gebouwen en open ruimtes
verbeteren en verdichting mogelijk maken om tegemoet te
komen aan de demografische en economische behoeften
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De uitdaging van
deze hervorming is groot en kan alleen worden verwezenlijkt
als zij hand in hand gaat met een ander bestuur bij het beheer
van het grondgebruik en de vergunningen. Het hervormings-
voorstel gaat dus verder dan het strikte kader van de GSV
en wil een nieuwe vorm van samenwerking tot stand brengen
tussen publieke en private actoren, die veel meer op samen-
werking is gericht dan voorheen, zonder afbreuk te doen aan
de rechtszekerheid die nodig is om kwalitatieve vastgoed-
projecten in het Brussels Gewest te garanderen.

10 Belangrijke aanbevelingen

10 Recommendations clés

Les recommandations de la Commission sont réparties en deux catégories:

1. des recommandations transversales qui portent sur l'ensemble des Titres du RRU ou sur le rapport du RRU avec d'autres outils;
 2. des recommandations thématiques qui visent spécifiquement un Titre particulier du RRU.
-

Les recommandations sont dans certains cas directement applicables dans le cadre de la réforme du RRU (recommandation dite de ‘Type 1’ – ①).

Dans d'autres cas, elles nécessitent un travail d'étude ou la mise en place d'outils de suivi préalable importants qui risquent de rendre leur intégration difficile à court terme (recommandation dite de ‘Type 2’ – ②). Elles restent malgré tout utiles pour donner un cap et démarrer dès à présent le travail pour permettre leur intégration.

Enfin certaines recommandations dépassent le seul cadre du RRU et renvoient à la réforme d'autres outils réglementaires ou planologiques afin de parvenir à l'objectif ‘Good Living’ (recommandation dite de ‘Type 3’ – ③).

De aanbevelingen van de Expertencommissie zijn onderverdeeld in twee categorieën:

1. Transversale aanbevelingen die betrekking hebben op alle titels van de GSV of op de relatie van de GSV met andere instrumenten;
 2. Thematische aanbevelingen die specifiek gericht zijn op een bepaalde titel van de GSV.
-

De aanbevelingen zijn in sommige gevallen rechtstreeks toepasselijk in het kader van de GSV-hervorming (zogenoemde ‘Type 1’-aanbeveling ①).

In andere gevallen vereisen zij een aanzienlijke hoeveelheid studiewerk of het opzetten van voorafgaande bewakingsinstrumenten, hetgeen de integratie ervan op korte termijn kan bemoeilijken (de zogenoemde ‘Type 2’-aanbeveling ②). Niettemin zijn zij nog steeds nuttig om een richting aan te geven en nu met het studiewerk te beginnen om de integratie ervan mogelijk te maken.

Ten slotte gaan sommige aanbevelingen verder dan alleen het kader van de GSV en verwijzen zij naar de hervorming van andere regelgevings- of planningsinstrumenten om de doelstelling ‘Good Living’ te bereiken (de zogenaamde ‘Type 3’-aanbeveling ③).

Révision de la structure des Titres

Regrouper les Titres principaux en trois catégories:

Urbanité/Espaces ouverts/Habitabilité^①

CONSTATS

Le RRU actuel est composé de 7 Titres qui divisent une même matière en autant de cahiers. Cette structure s'est développée historiquement, étape par étape, et apparaît aujourd'hui comme l'accumulation de thématiques plutôt que comme un ensemble cohérent. Elle offre un même

niveau d'importance à certaines questions essentielles (le logement, les caractéristiques des constructions...) tandis que d'autres s'avèrent nettement plus accessoires (les chantiers, le stationnement hors voirie, la publicité...). L'ordre des Titres est également aujourd'hui assez confus.

OBJECTIFS

L'objectif est de proposer une nouvelle structure permettant de hiérarchiser le contenu et le regrouper en ensembles cohérents.

SOLUTIONS

Regrouper les «Titres» principaux en trois catégories^①:

1. Urbanité

Ce Titre regrouperait tout ce qui concerne l'ensemble des caractéristiques de l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, à la rue et aux constructions et contexte environnant.

2. Espaces ouverts

Ce Titre aborderait des prescriptions relatives à l'ensemble des espaces non bâties, qu'il s'agisse d'espaces ouverts sur le domaine public ou sur le domaine privé (donc y compris les espaces non bâties des parcelles privatives).

3. Habitabilité

Ce Titre intègrerait les prescriptions relatives à l'organisation interne des immeubles afin de leur assurer une bonne qualité de vie tant pour les logements que pour d'autres types d'immeubles (bureaux, équipements, parkings...). La mise en place de critères communs d'habitabilité permet d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles dans le temps, d'une fonction à une autre.

Dans une optique inclusive, la Commission propose que les prescriptions contenues dans l'ancien Titre IV relatif aux PMR soient réparties au sein des catégories «espaces ouverts» et «habitabilité», et soient formulées suivant les principes du Design universel¹⁵. 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.

Dans une optique de qualité permanente dans l'espace urbain, les chantiers et publicités et enseignes seront également associés au 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

Recommandations transversales

Herziening van de structuur van de Titels

Groepeer de hoofdtitels in drie categorieën:

Stedelijkheid/Open Ruimtes/Bewoonbaarheid^①

BEVINDINGEN

De huidige GSV bestaat uit zeven Titels die eenzelfde materie in evenveel cahiers verdelen. Deze structuur is historisch gegroeid, stap voor stap, en lijkt vandaag eerder als een opeenstapeling van thema's dan als een samenhangend geheel. Aan bepaalde essentiële punten

(huisvesting, kenmerken van de gebouwen, enz.) wordt evenveel belang gehecht als aan andere, die duidelijk meer van secundair belang zijn (bouwwerven, parkeren buiten de straat, reclame, enz.) De volgorde van de titels is nu ook nogal verwarring.

DOELSTELLINGEN

Het doel is een nieuwe structuur voor te stellen die het mogelijk maakt de inhoud hiërarchisch te structureren en in samenhangende reeksen te groeperen.

OPLOSSINGEN

Groepeer de belangrijkste “Titels” in drie categorieën^①:

1. Stedelijkheid: deze titel omvat alle kenmerken van de bouwschil, met inbegrip van de relatie tot de open ruimte, tot de straat en tot de omringende gebouwen en context.
2. Open ruimtes: deze titel zou betrekking hebben op eisen voor alle onbebouwde ruimtes, ongeacht of het gaat om open ruimtes op openbaar of privaat domein (d.w.z. met inbegrip van onbebouwde ruimtes op private percelen).
3. Bewoonbaarheid: in deze titel zouden de voorschriften over de interne organisatie van de gebouwen worden opgenomen, teneinde een goede leefbaarheid te garanderen, zowel voor woningen als voor andere soorten gebouwen (kantoren, uitrusting, parkeerterreinen, enz.). De vaststelling van gemeenschappelijke bewoonbaarheidsriteria maakt het gemakkelijker om de herbestemming van gebouwen in de tijd, van de ene functie naar de andere, te overwegen.

Vanuit een inclusief perspectief stelt de Expertencommissie voor om de eisen in de voormalige Titel IV met betrekking tot PBM te verdelen in de categorieën “bewoonbaarheid” en “open ruimtes”, en te formuleren volgens de beginselen van Universal Design¹⁶. 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.

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.

Sector-overschrijdende aanbevelingen

Renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité de l'Administration à motiver en fonction des objectifs^{①③}

CONSTATS

L'instruction des demandes de permis d'urbanisme est actuellement principalement axée sur la vérification de la conformité à la règle qui est supposée garantir le bon aménagement des lieux. Or la notion de bon aménagement des lieux est très riche et recouvre un champ plus large que le simple respect des règles. Dans d'autres villes, belges et européennes, cette notion est beaucoup plus utilisée qu'à Bruxelles, y compris dans la motivation légale de l'octroi ou du refus de permis. Un projet «conforme» n'est pas forcément un bon projet, et à l'inverse un bon projet nécessite parfois de déroger aux règles. L'évaluation de la notion de bon aménagement

nécessite donc de faire appel à une évaluation globale de la qualité du projet notamment en tenant compte d'éléments tels que la durabilité, la préservation du patrimoine, la fonctionnalité des espaces créés, le choix des matériaux, etc.

L'instruction et le traitement des demandes de permis d'urbanisme manquent aujourd'hui d'uniformité et de continuité. La politisation peut dans certains cas créer un manque de stabilité et une déresponsabilisation des fonctionnaires et agents traitants. Les fonctionnaires régionaux et communaux ne sont, par ailleurs, pas mis en réseau ce qui renforce les différences de traitement.

OBJECTIFS

- Recentrer le travail d'instruction des permis d'urbanisme, d'un contrôle du respect de la règle vers une évaluation transversale du bon aménagement des lieux en ce compris la prise en compte des règles.
- Empowerment de l'Administration et développement d'une culture urbaine de qualité commune.

SOLUTIONS

- 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^①
- 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^①
- Développer une culture de dialogue avec l'Administration permettant de baser 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^①
- 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^③
- Modifier le CoBAT¹⁶ pour imposer la réunion de projet pour tout projet de taille stratégique¹⁷ ou soumis à RIE¹⁸ pour amorcer le travail de co-construction avec les Administrations^③
- Rendre les données accessibles pour l'analyse et le traitement statistique des permis^③

RÉFÉRENCES

Le Pavillon de l'Arsenal (Paris) est un lieu de débat public et d'animation scientifique autour des enjeux contemporains d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement du territoire. Il organise des activités qui convoquent tant les professionnels que les habitants ou le simple visiteur. Il permet de créer et diffuser une culture partagée de l'urbanisme.

Recommendations transversales

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^{①③}

BEVINDINGEN

De behandeling van de bouwaanvragen is momenteel hoofdzakelijk gericht op de controle van de naleving van de voorschriften, die een goede ontwikkeling van het gebied moeten waarborgen. Het begrip "goede plaatselijke aanleg" is echter zeer breed en bestrijkt een ruimer gebied dan de eenvoudige naleving van de regels. In andere Belgische en Europese steden wordt dit begrip veel meer gebruikt dan in Brussel, onder meer in de wettelijke motivatie om vergunningen toe te kennen of te weigeren. Een "conform" project is niet noodzakelijk een goed project, en omgekeerd vereist een goed project soms een afwijking van de regels. De beoordeling van het begrip "goede aanleg" vereist derhalve een

algemene evaluatie van de kwaliteit van het project, waarbij rekening wordt gehouden met elementen zoals duurzaamheid, behoud van het erfgoed, functionaliteit van de gecreerde ruimtes, keuze van de materialen, enz.

Er is momenteel een gebrek aan uniformiteit en continuïteit bij het onderzoek en de behandeling van planningsaanvragen. Politisering kan in sommige gevallen leiden tot een gebrek aan stabiliteit en aan verantwoordelijkheid van de betrokken ambtenaren en functionarissen. Bovendien staan de regionale en gemeentelijke ambtenaren niet in voldoende contact met elkaar, wat de verschillen in behandeling nog versterkt.

DOELSTELLINGEN

- Heroriëntering van de behandeling van bouwaanvragen en van de controle op de naleving van de regels naar een transversale evaluatie van de goede plaatselijke aanleg, waarbij de regels in acht worden genomen.
- Empowerment van de Administratie en ontwikkeling van een Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte.

OPLOSSINGEN

- 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^①
- Ambtenaren bijstaan bij het argumenteren 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^①
- 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^①
- 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^③
- Wijziging van de BWRO¹⁶ om voor elk project van strategische omvang¹⁷ waarvoor een MER moet worden opgesteld, de projectvergadering verplicht te stellen¹⁸ om co-creatief studiewerk met de Overheidsdiensten te beginnen^③
- Gegevens beschikbaar stellen voor analytische en statistische verwerking van vergunningen^③

REFERENTIES

Het Pavillon de l'Arsenal (Parijs) is een plaats van openbaar debat en wetenschappelijke animatie over hedendaagse vraagstukken op het gebied van architectuur, stedenbouw en ruimtelijke ordening. Het organiseert activiteiten die aantrekkelijk zijn voor professionals als de inwoners of de eenvoudige bezoeker. Het maakt het mogelijk een gemeenschappelijke cultuur van stedenbouw te creëren en te verspreiden.

Sector-overschrijdende aanbevelingen

Gérer la densité bâtie au travers d'un outil territorialisé^{①②③}

CONSTATS

Le RRU 2006 permet de gérer les gabarits et l'enveloppe capable des constructions. Son rôle est essentiellement d'assurer une cohérence et une intégration urbanistique locale. La gestion de la densité dépasse largement la question de l'intégration visuelle de l'immeuble. Elle fait appel à un contexte plus large qui implique la prise en compte de la densité bâtie existante du quartier, son accessibilité, la desserte en transports en commun, le degré d'équipement et de commerces, la présence d'espaces verts etc.

Le sol est rare: nous devons utiliser cet espace de vie avec parcimonie. Habiter de manière plus proche et plus compacte est également plus économique et plus durable.

OBJECTIFS

- Habiller le RRU à traiter de la question de la densité bâtie, au-delà des seules notions de gabarit et profondeur.
- Considérer la possibilité d'une plus grande densité à certains endroits en vue de préserver les espaces ouverts et permettre la création d'équipements d'intérêt collectif.
- Établir des règles qui permettent de définir clairement les espaces ouverts.
- Objectiver et réguler la densification ou la dé-densification d'un projet au travers d'un outil territorialisé tenant compte du contexte environnant.

On conserve plus de place pour des espaces verts et pour protéger les sols ailleurs. En Région de Bruxelles-Capitale, le taux d'imperméabilisation a quasi doublé entre 1955 (26%) et 2006 (47%)¹⁹. S'ajoutent à cela les inégalités d'accès aux espaces verts existants: le territoire régional²⁰ compte au total environ 8 000 hectares d'espaces verts dont 70 % se trouvent en périphérie, contre 10 % au centre-ville. Les espaces verts accessibles au public représentent 19 % de la surface du territoire régional. Un Bruxellois sur cinq se trouve dans une zone de carence en espaces verts. Le redéploiement de la nature et des espaces verts de qualité en centre-ville, dans les quartiers densément bâties est socialement indispensable.

SOLUTIONS

- Fixer dans le RRU des principes généraux permettant de traiter de la densité d'un projet en lien avec le quartier, le contexte, l'accessibilité, l'offre d'équipement, en espaces verts, etc. La prescription pourrait être formulée de la sorte: «Le projet présente une densité bâtie équilibrée par rapport au contexte environnant pertinent (ce qui veut dire qu'elle ne doit pas toujours être comparable), à l'accessibilité du site, à la disponibilité d'équipements et d'espaces verts. Tout projet portant sur une superficie de plancher brute de plus de 1000 m², relatif à la construction ou l'extension ou le changement d'affection d'un immeuble s'accompagne d'une note motivant la densité construite proposée au regard de ces critères» ①
- En parallèle, lancer une étude pour établir une cartographie sous forme de SIG dynamique de la densité existante et des différents critères de qualité. La cartographie comprendra toutes les données qui sont nécessaires à la compréhension de la densité. Par exemple: rapport plancher/sol, densité en logements par hectare, accessibilité piétonnes, accessibilité aux transports en commun, accessibilité aux espaces verts, densité d'équipements et services, offre d'espaces de jeux. Cette carte dynamique permettrait une objectivation de la situation d'un projet au regard d'une situation existante et pourrait être accessible en ligne ②
- Actualiser la carte en permanence au travers d'un lien avec la base de données des permis d'urbanisme octroyé ②
- La carte devrait être disponible au moment de l'entrée en vigueur de l'article du RRU relatif à la densité ②
- Prévoir dans le CoBAT la possibilité pour les demandeurs de pouvoir introduire la note relative à la densité accompagnée d'une étude volumétrique du projet en amont de la demande de permis d'urbanisme et obtenir un avis engageant de l'Administration sur la densité visée ③

1. Urbanité

Beheer van de densiteit door middel van een territoriaal instrument^{①②③}

BEVINDINGEN

De GSV 2006 maakt het mogelijk het gabaret en de schil van gebouwen te beheren. Haar rol bestaat er hoofdzakelijk in om te zorgen voor samenhang en lokale stedelijke integratie.

Het beheer van de dichtheid gaat veel verder dan de kwestie van de visuele integratie van het gebouw. Het vraagt om een bredere context waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande densiteit van de wijk, de toegankelijkheid ervan, het openbaar vervoer, de mate van uitrusting en winkels, de aanwezigheid van groene ruimtes, enz.

Grond is schaars: we moeten zuinig omgaan met deze leefruimte. Dichterbij en compacter wonen is ook meer economisch en duurzaam. Er blijft meer ruimte over voor groenvoorzieningen en voor de bescherming van de

bodem elders. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het percentage waterondoorlaatbare oppervlakte bijna verdubbeld tussen 1955 (26%) en 2006 (47%)¹⁹. Bovendien is er sprake van ongelijke toegang tot bestaande groene ruimtes: het regionale grondgebied telt in totaal ongeveer 8 000 hectare aan groene ruimtes, waarvan 70 % aan de rand ligt, tegen 10 % in het stadscentrum. De voor het publiek toegankelijke groene ruimtes vertegenwoordigen 19 % van de oppervlakte van het regionale grondgebied²⁰. In Brussel woont één inwoner op vijf in een zone met een tekort aan groene ruimte. De inzet van bijkomende natuur en kwaliteitsgroen in het stadscentrum en in dichtbebouwde gebieden is maatschappelijk onontbeerlijk.

OPLOSSINGEN

- Vaststellen van algemene principes in de GSV voor de aanpak van de densiteit van een project in relatie tot de buurt, de context, de toegankelijkheid, het aanbod van voorzieningen, groene ruimtes enz. De aanbeveling zou als volgt kunnen worden geformuleerd: «Het project vertoont een evenwichtige densiteit in verhouding tot de relevante omringende context (hetgeen betekent dat deze niet altijd vergelijkbaar hoeft te zijn), de toegankelijkheid van het terrein en de beschikbaarheid van voorzieningen en groene ruimtes. Elk project met een bruto vloerooppervlakte van meer dan 1000 m², dat betrekking heeft op de bouw, uitbreiding of functiewijziging van een gebouw, moet vergezeld gaan van een nota waarin de voorgestelde densiteit in het licht van deze criteria wordt toegelicht ①
- Parallel hieraan een studie opzetten om de bestaande densiteit en de verschillende kwaliteitscriteria dynamisch in kaart te brengen in een GIS (Geographic Information System). De cartografie zal alle gegevens bevatten die nodig zijn om de densiteit te begrijpen. Bijvoorbeeld: de vloer/terrein index, dichtheid van woningen per hectare, toegankelijkheid voor voetgangers, toegankelijkheid tot het openbaar vervoer, toegankelijkheid tot groene ruimtes, nabijheid van voorzieningen en diensten, aanbod van speelterreinen. Deze dynamische kaart zou het mogelijk maken de situatie van een project te objectiveren ten opzichte van een bestaande situatie en zou online toegankelijk moeten zijn ②
- De kaart voortdurend bijwerken via een link naar de databank van verleende bouwvergunningen ②
- De kaart moet beschikbaar zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van het artikel over densiteit van de GSV ②
- In de BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) de mogelijkheid opnemen voor aanvragers om de nota betreffende de densiteit samen met een volumetrische studie van het project in te dienen vóór de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning om van de Administratie een bindend advies te krijgen over de beoogde dichtheid ③

Gabarits: Vers une 3^e catégorie d'immeubles ^①

CONSTATS

Le Titre 1 du RRU actuel prévoit une catégorisation des constructions suivant qu'elles soient implantées dans une logique de mitoyenneté ou de construction isolée. La Commission constate que cette catégorisation fonctionne pour des parcelles de taille réduite où situées dans des tissus urbains constitués mais s'avère peu opérante sur des parcelles de grande surface (pour lesquelles les niveaux de référence peuvent s'avérer multiples) ou dans des territoires en mutation pour lesquelles la référence aux gabarits existants s'avère peu pertinente. À titre

d'exemple, dès lors qu'une parcelle en situation de mitoyenneté partielle se caractérise par une certaine taille, des logiques de découpes (via la création de nouvelles rues) interviennent qui rendent inopérantes les règles d'implantation et de gabarits au profit d'une situation hybride, à cheval entre les deux modes. Un autre exemple porte sur les territoires de deuxième couronne en cours de mutation dont les gabarits de référence à considérer sont parfois peu pertinents.

OBJECTIFS

- Préserver 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.
- Permettre le développement de projets architecturaux qualitatifs qui ont un sens par rapport à leur contexte urbanistique.
- Réduire le nombre de dérogations pour permettre de concentrer le travail de l'administration sur l'évaluation de la qualité du projet.

SOLUTIONS

- Préserver les grands principes des règles prévues dans la réforme de 2019 pour le mitoyen fin (petits immeubles dans des alignements continus) ^①
- Étudier la possibilité d'introduire un régime administratif plus léger pour les dérogations mineures qui respectent les objectifs de qualité ^①
- Étudier la possibilité d'introduire dans ces règles, la prise en compte de la dimension de la voirie ou de l'espace public, de la taille des parcelles et des îlots avoisinants, des gabarits des immeubles dans un périmètre plus large que les seuls voisins immédiats ^①
- Créer une troisième catégorie d'immeubles pour compléter les règles relatives aux immeubles mitoyens et isolés. Celle-ci viserait les projets en mitoyenneté dont la taille rend la fixation du gabarit et de l'implantation en référence aux seuls voisins immédiats peu opérante. Pour ces projets, l'implantation et les gabarits de la construction seraient basés sur le contexte urbanistique environnant. Celui-ci devrait être décrit pour tenir compte notamment de: la largeur de l'espace public en vis-à-vis, le dialogue avec d'autres bâtiments dans un contexte proche, l'unité typo-morphologique dans laquelle se situe le projet, le positionnement dans la scénographie urbaine, etc. Les critères pour entrer dans cette catégorie doivent être étudiés et pourraient être liés à la taille de l'immeuble ^①
- Appliquer la définition du contexte environnant repris ci-dessus aux immeubles isolés ^①

Activering van een stedelijke plint: het terugwinnen van de sokkel van gebouwen ^①

BEVINDINGEN

De benedenverdiepingen van gebouwen zijn, door hun position als plint, het scharnier tussen de bovenverdiepingen en de straat, tussen het privé domein en het openbare domein, waarvan zij in zekere zin het verlengstuk zijn, al was het maar visueel. De Expertencommissie merkt op dat zowel bij nieuwbouw als bij renovatie meer aandacht moet

worden besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige behandeling van de benedenverdiepingen. Dit fundamentele niveau, dat het aanknopingspunt van een gebouw met zijn context bepaalt, wordt namelijk al te vaak op dezelfde manier behandeld als de bovenliggende niveaus.

DOELSTELLINGEN

Verbetering van de architectonische behandeling en de organisatie van het plan (reflectie op de aan de straat liggende functies) van de sokkel van de gebouwen om een positieve interactie met de openbare ruimte te realiseren.

OPLOSSINGEN

- Besteden van bijzondere aandacht aan de architectonische behandeling van de benedenverdieping ^①:
 - Stel de minimumhoogte van de eerste verdieping vast op 4 m boven straatniveau. De benedenverdieping moet hoger zijn dan de bovenverdiepingen om verschillende functies mogelijk te maken.
 - Verbied garagedeuren op gevels van minder dan 8 m breed.
 - Leg over de breedte van het gelijkvloers een minimum aandeel transparante geveloppervlakte op om blinde gevels te vermijden.
 - Beperk de plaats voor technische ruimtes in de gevel.
 - Geef diepte aan dorpels en gevelopeningen voor mogelijke informele momenten: zitplaatsen, beplanting.
- Specifieke regels vaststellen voor de benedenverdiepingen van gebouwen in de categorie "hoge gebouwen" ^② ^①

REFERENTIES

Studentenresidentie en universiteits (Parijs)
Architecten Bourbouze en Graïndorge en 5IN4E. De sokkel is hoog en grotendeels beglaasd. Het biedt allerlei voorzieningen en onderscheidt zich duidelijk van de bovenste verdiepingen, waar studentenkamers zijn ondergebracht.

CONSTATS

L'eau est une ressource renouvelable. Les périodes de sécheresse augmentent en été. Les périodes d'humidité augmentent en hiver. La ville doit s'adapter à ce climat changeant, avec davantage de phénomènes extrêmes. Actuellement les eaux pluviales sont mélangées aux eaux grises et noires et rejetées à l'égout. Le RRU dans sa

version actuelle impose uniquement aux constructions la mise en place d'une citerne de récupération.

Le projet de RRU 2019 aménage de nombreuses précisions sur la gestion des eaux pluviales mais avec pour conséquence de créer des normes complexes et difficilement applicables.

OBJECTIFS

- Gérer durablement les eaux de pluies et prévenir les inondations.
- Rendre les eaux de pluie à la nature (nappes et réseau hydrographique de surface).
- Être plus économies en eau et prévoir davantage de stockage des eaux de pluie.
- Mieux protéger nos bâtiments contre les eaux pluviales.
- Préserver une réglementation claire et simple à appliquer.

SOLUTIONS

- Adopter un principe de «zéro rejet à l'égout»²⁶ des eaux pluviales pour les projets de construction neuve. La gestion des eaux pluviales devra se faire sur la parcelle en laissant le choix des techniques à mettre en place. Si, en raison d'une configuration particulière un projet ne parvient pas à gérer ses eaux pluviales localement, il devra fournir une note technique motivant les raisons et détaillant les techniques proposées au sein du projet pour limiter les rejets^①
- Imposer en cas de construction neuve que les ouvertures situées au niveau du sol soient surélevées d'une hauteur minimale de 10 cm afin que les eaux pluviales ne puissent pas pénétrer dans le bâtiment^①

BEVINDINGEN

Water is een hernieuwbare hulpbron. De droge periodes nemen toe in de zomer. Natte periodes nemen toe in de winter. De stad moet zich aanpassen aan dit veranderende klimaat, met meer extreme weersomstandigheden. Momenteel wordt het regenwater gemengd met grijs en zwart water en geloosd in de riolering. De huidige GSV

vereist alleen dat gebouwen een regenwatertank installeren.

Het ontwerp van de GSV 2019 bevatte veel verduidelijkingen over beheer van regenwater, maar met als gevolg dat er complexe en moeilijk te handhaven normen ontstonden.

DOELSTELLINGEN

- Regenwater duurzaam beheren en overstromingen voorkomen.
- Terugvoer van regenwater naar de natuur (grondwater- en oppervlaktewatersysteem).
- Efficiënter met water omgaan en meer regenwater opslaan.
- De gebouwen beter beschermen tegen overstromingen.
- Behoud van duidelijke en gemakkelijk toe te passen voorschriften.

OPLOSSINGEN

- Vaststellen van het principe van “geen lozing van regenwater in de riolering”²⁶ voor nieuw bouwprojecten. Het regenwaterbeheer moet op het perceel worden uitgevoerd, waarbij de keuze van de toe te passen technieken open wordt gelaten. Indien een project vanwege een bepaalde configuratie niet in staat is zijn regenwater lokaal te beheren, moet het een technische nota voorleggen waarin de redenen hiervoor worden toegelicht en waarin de voorgestelde technieken om de lozingen te beperken in detail worden beschreven^①
- Bij nieuw bouw voorschrijven dat openingen die zich op het gelijkvloers bevinden, met een minimumhoogte van 10 cm worden verhoogd, zodat geen regenwater het gebouw kan binnendringen^①

Simplifier le contenu du RRU sur les espaces publics^①

CONSTATS

Le Titre VI du RRU actuel est rédigé de manière normative et défensive.

Cette optique vise à garantir des dimensions pour chaque élément mais est en réalité peu efficace en termes de qualité à atteindre (spatiale et environnementale).

Par ailleurs, urban.brussels est en train de rédiger de «lignes directrices» ainsi qu'un «Vade-mecum des espaces publics» qui permettra de donner des orientations claires

du bon aménagement des lieux tout en offrant une flexibilité dans l'octroi des permis d'urbanisme.

La Commission constate également que les espaces ouverts sont traités dans des Titres différents selon qu'ils soient publics (Titre VI) ou privés (Titre I). Dans ce dernier cas, ils sont traités comme des abords de construction ce qui diminue l'importance de ces espaces et de leurs connexions aux autres espaces ouverts.

OBJECTIFS

- Regrouper dans un seul Titre les espaces ouverts publics et privés.
- Simplifier la réglementation et offrir plus de flexibilité dans la conception des espaces publics.

SOLUTIONS

- Fixer des objectifs à prendre en compte pour l'aménagement, plus que des normes à respecter ①
- Regrouper au sein du nouveau Titre 2 l'ensemble des espaces ouverts publics et privés ①

Vereenvoudiging van de inhoud van de GSV voor openbare ruimtes^①

BEVINDINGEN

Titel VI van de huidige GSV is normatief en defensief opgesteld.

Deze aanpak is erop gericht de dimensies voor elk element te garanderen, maar is in feite niet erg doeltreffend wat betreft de te bereiken ruimtelijke en ecologische kwaliteit.

Bovendien werkt urban.brussels momenteel aan "richtlijnen" en een "Vademecum voor openbare ruimtes" die een duidelijke richting zullen geven voor de juiste

organisatie van buitenruimtes en tegelijkertijd flexibiliteit zullen bieden bij het verlenen van bouwvergunningen.

De Expertencommissie merkt ook op dat open ruimtes in verschillende titels worden behandeld, naargelang zij openbaar (titel VI) of particulier (titel I) zijn. In het laatste geval worden zij behandeld als omgevingswerken voor gebouwen, hetgeen afbreuk doet aan het belang van deze ruimtes en hun verbindingen met andere open ruimtes.

DOELSTELLINGEN

- Openbare en particuliere open ruimtes samenbrengen in één enkele titel.
- Vereenvoudiging van de regelgeving en meer flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte.

OPLOSSINGEN

- Doelstellingen vastleggen waarmee bij de planning rekening moet worden gehouden, in plaats van normen waaraan moet worden voldaan ①
- Alle openbare en particuliere open ruimtes samenbrengen in de nieuwe Titel 2 ①

Fixer un minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité sur la parcelle^①

CONSTATS

La logique actuelle des projets urbains est pensée au départ des possibilités de construction.

Un autre regard consisterait à regarder les possibilités de densification au départ du non bâti et de ses qualités afin de préserver au maximum les sols de qualité. Ces sols offrent une qualité biologique qui les rend précieux pour le maintien et le développement d'un réseau de

fraîcheur. Cette approche est absente de la réglementation actuelle mais se retrouve dans la stratégie 'Good Soil'^③ qui vise à une meilleure gestion et préservation des sols. L'objectif de cette nouvelle gestion durable et intégrée des sols est d'améliorer encore et toujours le cadre de vie des bruxellois en préservant le fragile substrat sur lequel ils vivent.

OBJECTIFS

- Faire percer la logique de la stratégie 'Good Soil' dans la réglementation.
- Protéger les sols de qualité existants considérés comme une ressource non renouvelable.

SOLUTIONS

- Maximiser l'emprise au sol des espaces non bâtis: un minimum de 30% de la parcelle est non bâtie et en pleine terre^①
- Intégrer la notion de «sol de qualité»^② dans le RRU et favoriser sa préservation^①
- Réaliser les projets dans une optique de maintien des sols de qualité existant sur le terrain. L'implantation des constructions minimise l'emprise sur les sols de qualité^①
- Éviter de minéraliser les sols de qualité existants. Leur aménagement contribue au maillage vert et bleu ainsi qu'à la constitution du réseau de fraîcheur^①
- Valoriser la présence de sols de qualité dans l'aménagement des abords des constructions^①
- Imposer que les espaces ouverts du projet contribuent, le cas échéant, à la requalification des sols de faible qualité^①

RÉFÉRENCE-S

Le «Jardin de la liste rouge» (Rode lijst tuin par Buroharro paysagistes) est un jardin urbain qui incorpore un ensemble d'espèces végétales indigènes menacées (sur la liste rouge). C'est un plaidoyer pour la biodiversité en ville et le jardinage responsable.

2. Espaces ouverts

Een minimum aan open ruimte met hoge bodemkwaliteit aanleggen op het perceel^①

BEVINDINGEN

De huidige logica van stadsprojecten is gebaseerd op de mogelijkheid om te bouwen.

Een andere opvatting zou zijn om de mogelijkheden van verdichting te bekijken vanuit de onbebouwde ruimte en de kwaliteiten daarvan, om zoveel mogelijk bodemkwaliteit te behouden. Deze bodems bieden een biologische kwaliteit die ze waardevol maakt voor de instandhouding en de ontwikkeling van een groen-blauwe

koeltenetwerk. Deze benadering ontbreekt in de huidige regelgeving, maar komt wel tot uiting in de strategie 'Good Soil'^③, die erop gericht is het bodembeheer en de instandhouding van de bodem te verbeteren. Het doel van dit nieuwe duurzame en geïntegreerde bodembeheer is de leefomgeving van de Brusselaars verder te verbeteren door de kwetsbare ondergrond waarop zij leven in stand te houden.

DOELSTELLINGEN

- De logica van de strategie 'Good Soil' in de regelgeving te laten doorsijpelen.
- Bestaande bodemkwaliteit beschermen als een niet-hernieuwbare hulpbron.

OPLOSSINGEN

- Maximaliseren van de oppervlakte van onbebouwde ruimtes: minimaal 30% van het perceel is onbebouwd en waterdoorlaatbaar^①
- Het begrip "kwaliteitsbodem"^③ integreren in de GSV en het behoud ervan bevorderen^①
- Projecten ontwikkelen met het oog op het behoud van de bestaande bodemkwaliteit op het terrein. Gebouwen moeten zo worden gesitueerd dat de invloed op de kwaliteit van de bodem tot een minimum wordt beperkt^①
- De verharding van bestaande kwaliteitsbodems vermijden. Hun ontwikkeling draagt bij tot het groene en blauwe netwerk en tot de vorming van het koeltenetwerk^①
- De aanwezigheid van kwaliteitsvolle bodems bij de ontwikkeling van de omgeving van gebouwen versterken^①
- Eisen dat open ruimtes in het project, waar passend, bijdragen tot het herstel van bodems van lage kwaliteit^①

45

2. Open ruimtes

REFERENTIES

De 'Rode lijst tuin' (Buroharro Landscaping) is een stadstuin waarin een reeks bedreigde inheemse plantensoorten is opgenomen. Het is een pleidooi voor biodiversiteit in de stad en verantwoord tuinieren.

45

Flexibilité dans l'organisation interne du logement^{①②③}

(2)

OBJECTIFS

- Maintenir la taille globale des logements, mais introduire plus de flexibilité dans l'organisation interne du logement.
- Permettre la convertibilité et la modularité intérieure des locaux pour une plus grande souplesse d'agencement et flexibilité.
- Développer la ventilation et l'éclairement naturels des logements.
- Uniformiser les méthodes de calcul des superficies construites.
- Rendre plus attractif le logement collectif.
- Permettre l'adaptation des logements aux PMR.

SOLUTIONS

- Passer de règles de minimum de surface par pièce à des règles de minimum de surface⁴⁰ par logement. La taille d'un logement serait liée au nombre de chambres. Cela permettrait d'établir un tableau de surface assez simple et efficace pour les logements en fonction du nombre de chambres ①
- Développer un code de mesure des surfaces pour clarifier et uniformiser la méthode de calcul pour le brut et le net tant au niveau urbanistique que dans les pratiques de vente ②③
- Imposer une double orientation à tous les logements à l'exception des studios et appartement avec une chambre ①
- Conserver des normes d'équipements minimum de chaque logement avec pour chaque unité d'habitation au moins les fonctions suivantes ①:
 - une cuisine permettant la préparation des repas pour un nombre de personnes en rapport avec le nombre de chambres dont dispose le logement;
 - salle de bain et wc: en nombre suffisant lié au nombre de chambres ou d'occupants;
 - rangement privatif: surface minimum de 1m²/ chambre avec cloisonnement flexible pour favoriser la reconversion. Peut-être situé dans ou à l'extérieur du logement;
 - local poubelle permettant le tri des déchets & local vélos / poussettes: surface suffisante liée au nombre d'occupants mais peuvent être répartis au sein des logements ou sur les paliers de distribution. Les locaux communs sont trop contraignants dans les petits immeubles et sous-exploités ou insalubres dans les immeubles de taille en l'absence d'une conciergerie.
 - Le nombre et les superficies prévus pour ces locaux devront être motivés dans une note jointe à la demande de permis d'urbanisme.

RÉFÉRENCE-S

40 logements modulables et un espace partagé (Dijon).
Les pièces de ces logements sont toutes de taille identique et peuvent soit servir de séjour ou chambre ou espace de travail selon les besoins des habitants. Architecte: Sophie Delhay.

9 logements collectifs (Pessac). Grâce à une dissociation de la structure et des cloisons, ces logements proposent des cloisonnements modulables et une adaptabilité des différentes unités dans le temps. Architecte: Atelier Provisoire.

Cet immeuble de logements collectifs (Zurich) propose des circulations communes avec lumière et ventilation naturelles, des appartements transversants et une surface réduite grâce à l'absence de circulation interne, espace extérieur généreux.
Architecte: Peter Markli.

Flexibiliteit in de interne organisatie van de woning^{①②③}

(2)

DOELSTELLINGEN

- Handhaving van de totale omvang van de woningen, maar meer flexibiliteit bij de interne organisatie van de woning.
- De ombouwbaarheid en interne modulariteit van de lokalen mogelijk maken voor een grotere flexibiliteit van de indeling.
- Ontwikkeling van natuurlijke ventilatie en verlichting in woningen.
- Standaardisering van de methoden voor de berekening van de bebouwde oppervlakte.
- Collectieve huisvesting aantrekkelijker maken.
- De aanpassing van woningen aan PBM mogelijk maken.

OPLOSSINGEN

- Overgaan van minimum oppervlakte per kamer naar minimum oppervlakte per woning. De grootte van een woning zou worden gekoppeld aan het aantal slaapkamers. Dit zou het mogelijk maken een⁴⁰ vrij eenvoudige en doeltreffende oppervlakketabel voor woningen op te stellen op basis van het aantal slaapkamers ①
- Ontwikkelen van een code voor oppervlaktemetingen ter verduidelijking en standaardisering van de berekeningsmethode voor bruto en netto oppervlakten, zowel in de stedenbouwkundige planning als in de verkoop-praktijk ②③
- Een dubbele oriëntatie opleggen voor alle woningen, behalve voor studio's en appartementen met één slaapkamer ①
- Handhaven van minimumnormen inzake uitrusting voor elke woning met ten minste de volgende functies voor elke wooneenheid ①:
 - Een keuken die de bereiding van maaltijden voor een aantal personen in verhouding tot het aantal kamers in de woning mogelijk maakt;
 - Badkamer en toilet: in voldoende aantal naargelang het aantal kamers of bewoners;
 - Privé-berging: minimum oppervlakte 1m²/ruimte met flexibele scheidingswanden om ombouw te vergemakkelijken. Kan binnen of buiten de woning worden geplaatst;
 - Vuilinsruimte voor afvalafscheiding en lokaal voor fietsen/kinderwagens voldoende oppervlakte afhankelijk van het aantal bewoners, maar kan worden verdeeld binnen de woningen of op de bordessen. Gemeenschappelijke ruimtes zijn bij kleine gebouwen te beperkt, en bij grote gebouwen te weinig gebruikt of slecht onderhouden, vooral als er geen concierge is.
 - Het aantal en de oppervlakte van deze lokalen moeten worden gemotiveerd in een nota die bij de bouwaanvraag wordt gevoegd

REFERENTIES

40 modulaire wooneenheden en een gemeenschappelijke ruimte (Dijon). De kamers zijn alarmaal even groot en kunnen gebruikt worden als woonkamer, slaapkamer of werkkamer afhankelijk van de behoeften van de inwoners. Architect: Sophie Delhay.

9 collectieve woningen (Pessac). Dankzij een ontkoppeling van structuur en binnenwanden bieden deze woning modulariteit en aanpasbaarheid voor de toekomst.
Dit appartementengebouw (Zürich) biedt een gemeenschappelijke circulatie met natuurlijk licht en ventilatie en doorzoon appartementen met een kleinere oppervlakte dankzij het ontbreken van interne circulatie. Architect: Peter Markli.

Des espaces extérieurs pour tous les bâtiments^①

CONSTATS

La réglementation actuelle ne prévoit pas l'imposition de réaliser des espaces extérieurs pour les bâtiments qui sont destinés à l'accueil prolongé des personnes (logements, équipements, bureaux...). Or, il s'agit d'un besoin et

d'une qualité essentielle d'un immeuble dont l'évidence est apparue lors de la crise sanitaire et du confinement liés au Covid19⁴¹.

OBJECTIFS

- Offrir un accès direct à l'extérieur pour tous les bâtiments, sous forme de jardin, de terrasse ou de toiture.
- Permettre à tous les logements de disposer d'un espace permettant de séjourner dehors.
- Lutter contre les effets de surchauffe des façades en utilisant les terrasses comme pare-soleil.

SOLUTIONS

- Prévoir des terrasses ou un jardin pour tous les bâtiments de logement, bureau ou équipement ①
- Établir que toute nouvelle construction de logements contient au minimum un espace extérieur privatif par entité programmatique. La surface cumulée des différents espaces extérieurs correspond à un ratio de 10 % de la surface habitable⁴² (dont une partie qui peut être collective). La superficie minimale d'espace extérieur privatif connecté directement au logement est de 4 m² augmenté de 2 m² par chambre au-delà de la première chambre, avec une profondeur minimale (hors RDC) de 1,50 m ①
- Prévoir à partir de 10 logements un espace extérieur partagé dont la taille reste à définir ①
- L'espace extérieur peut devenir un espace intérieur en prolongation de l'espace de vie en hiver ①

RÉFÉRENCES

Dans le Rapport de la mission sur la qualité du logement (Laurent Girometti – François Leclercq Septembre 2021) on trouve des exemples d'orientations pour les espaces extérieurs. Celles-ci sont soit écris «non chiffrées» (ex: disposition permettant d'installer une table et des chaises, bénéficiant d'une bonne orientation, espace généreux...) soit des propositions chiffrées (surface minimale: 10 % de la SDP; surface moyenne: 4 m²; surface minimale pour 80 % des logements: 3,50 m²; profondeur minimale: 1,50 m).

À Anvers, les espaces extérieurs sont de minimum 4 m² et 2 m² supplémentaires par chambre. À Amsterdam: minimum 4 m² et 1,5 m de profondeur pour tous les logements de plus de 40 m².

3. Habitabilité

Buitenruimtes voor alle gebouwen^①

BEVINDINGEN

De huidige regelgeving schrijft niet voor dat buitenruimtes moeten worden voorzien voor gebouwen die bestemd zijn voor de langdurige aanwezigheid van personen (woningen, voorzieningen, kantoren, enz.). Dit is echter

een behoefte en een essentiële kwaliteit van een gebouw, hetgeen duidelijk is geworden tijdens de gezondheidscrisis en de lockdowns in verband met Covid-19⁴¹.

DOELSTELLINGEN

- Alle gebouwen voorzien van een directe toegang tot buiten, in de vorm van een tuin, terras of dak.
- Toestaan dat alle woningen ruimte hebben om buiten te leven.
- De gevolgen van oververhitting op de gevels bestrijden door de terrassen als zonnescherm te gebruiken.

OPLOSSINGEN

- Voorzien van terrassen of tuinen voor alle woongebouwen, kantoren en andere voorzieningen ①
- Vastleggen dat alle nieuwe woningbouw ten minste één privé-buitenruimte per programmatiche eenheid bevat. De gecumuleerde oppervlakte van de verschillende buitenruimtes komt overeen met een verhouding van 10 % van de woonoppervlakte⁴² (waarvan een deel collectief kan zijn). De minimumoppervlakte van een privé-buitenruimte die rechtstreeks met de woning is verbonden, bedraagt 4 m², vermeerderd met 2 m² per kamer na de eerste kamer, met een minimumdiepte (niet voor het gelijkvloers) van 1,50 m ①
- Vanaf 10 woningen, een gedeelde buitenruimte van een nader te bepalen grootte voorzien ①
- De buitenruimte kan in de winter een binnenuimte worden als verlengstuk van de leefruimte ①

REFERENTIES

In het verslag van de missie over de kwaliteit van huisvesting (Laurent Girometti – François Leclercq september 2021) zijn er richtlijnen voor buitenruimtes. Deze worden ofwel geschreven als "niet-gekwantificeerd" (bv. indeling waardoor een tafel en stoelen kunnen worden geplaatst, profiteren van een goede oriëntatie, royale ruimte...) of gekwantificeerde voorstellen (minimumoppervlakte: 10 % van de BV; gemiddelde oppervlakte: 4 m²; minimumoppervlakte voor 80 % van de woningen: 3,50 m²; minimumdiepte: 1,50 m).

In Antwerpen zijn de buitenruimtes minimaal 4 m² plus 2 m² per kamer. In Amsterdam: minimaal 4 m² en 1,5 m diep voor alle woningen van meer dan 40 m².

3. Bewoonbaarheid

Encadrer le développement et garantir la qualité des logements en co-living et co-housing^①

CONSTATS

La réglementation actuelle ne permet pas de distinguer les nouveaux modes d'habiter de type «co-living» ou «co-housing» d'autres modes. La plupart du temps les co-living sont situés dans des maisons unifamiliales transformées et densifiées au maximum, sans permis d'urbanisme, puisque sans travaux structurels. Ces transformations s'opèrent parfois au détriment du logement

classique unifamilial, sans soucis d'intégration avec le contexte construit existant, pouvant aboutir à des nuisances sonores, un déséquilibre de la mixité sociale, une densification du quartier, une spéculation immobilière, etc. En l'absence de règlement, certaines communes ont pris l'initiative d'encadrer les conditions de qualité au travers d'un document d'orientation commun.

OBJECTIFS

- Encadrer le développement de ces nouveaux types de logements pour une meilleure intégration à l'architecture du bâti existant et au quartier dans lequel il s'installe.
- Garantir la qualité des logements développés.
- Encourager les projets de co-living qui permettent de réhabiliter/convertir/réaffacter des immeubles de bureaux/industriels/de commerces.
- Encourager les nouveaux modes d'habitats solidaires du type co-housing, habitat kangourou ou habitat intergénérationnel.

SOLUTIONS

- Encadrer le développement ①:
 - Établir un référentiel de taille de logement permettant d'encadrer les logements disposant d'un grand nombre de chambres. Ce référentiel devra tenir compte de la croissance importante et non linéaire des besoins de pièces collectives de qualité pour les grands logements. Des seuils avec une croissance plus importante de la taille du logement au-delà de 5 chambres et au-delà de 10 chambres seraient par exemple utiles;
 - Limiter la taille maximale d'une entité de logement à 12 chambres.
- Garantir la qualité des logements développés ①:
 - Etablir un référentiel d'équipements minimum du logement tenant compte des besoins spécifiques au-delà de 5 chambres (nombre de douches/ chambres, nombre de WC, buanderie, etc.).
- Garantir la qualité des espaces de vie collective ①:
 - La cuisine devenant un lieu de vie collective doit au-delà de 5 chambres être éclairée naturellement.

RÉFÉRENCE-S

Les logements du projet Miss Sargfabrik (Vienne) sont de petite taille mais disposent d'installations communes pour le collectif de ses résidents, comme une bibliothèque, une blanchisserie, deux cuisines et un bar. L'organisation interne est basée sur une forme de démocratie directe.

Omkadering van de ontwikkeling en de kwaliteit van co-living en co-housing^①

BEVINDINGEN

De huidige regelgeving maakt het niet mogelijk om nieuwe woonvormen zoals "co-living" of "co-housing" te onderscheiden van andere modi. Meestal zijn co-livingunits gevestigd in eengezinswoningen die tot het maximum zijn verbouwd en verdicht, vaak zonder bouwvergunning want zonder structurele werkzaamheden. Deze transformaties worden soms uitgevoerd ten nadele van de traditionele

eengezinswoningen, zonder enige aandacht voor de integratie in de bestaande bebouwde context, en kunnen leiden tot geluidsoverlast, een onevenwichtige sociale mix, verdiching van de wijk, speculatie met onroerend goed, enz. Bij gebrek aan regelgeving hebben sommige gemeenten het initiatief genomen om de kwaliteitsvooraarden vast te leggen in een gemeenschappelijk oriëntatielidocument.

DOELSTELLINGEN

- Toezicht houden op de ontwikkeling van deze nieuwe woningtypes met het oog op een betere integratie met de architectuur van het bestaande gebouw en de wijk waarin het wordt geplaatst.
- De kwaliteit van de ontwikkelde woningen waarborgen.
- Aanmoedigen van co-livingprojecten die de herbestemming/verbouwing/hergebruik van kantoor-/ industrie-/retailgebouwen mogelijk maken.
- Stimuleren van nieuwe vormen van solidaire huisvesting, zoals co-housing, kangoeroewoningen of intergenerationale huisvesting.

OPLOSSINGEN

- Het kaderen van de ontwikkeling ①:
 - Vaststelling van een referentiekader voor de grootte van woningen, zodat woningen met een groot aantal slaapkamers mogelijk zijn. Bij dit referentiekader moet rekening worden gehouden met de aanzienlijke en niet-lineaire groei van de behoefte aan collectieve kwaliteitsruimten voor grote woningen. Drempels met een grotere groei van de omvang van de woning boven 5 slaapkamers en boven 10 slaapkamers zouden bijvoorbeeld nuttig zijn;
 - Beperking van de maximumgrootte van een woon-eenheid tot 12 slaapkamers.
- Het waarborgen van de kwaliteit van de ontwikkelde woningen ①:
 - Vaststelling van een minimumuitrustingsnorm voor de woning, rekening houdend met de specifieke behoeften boven 5 slaapkamers (aantal douches/ slaapkamers, aantal toiletten, wasruimte, enz.)
- Waarborgen van de kwaliteit van gemeenschappelijke leefruimten ①:
 - Aangezien de keuken een collectieve leefruimte wordt, moet ze natuurlijk verlicht worden bij woningen met meer dan 5 slaapkamers.

REFERENTIES

De wooneenheden van het project Miss Sargfabrik (Wenen) zijn klein, maar zij delen faciliteiten voor het collectief van de bewoners, zoals een bibliotheek, een wasserij, twee keukens en een bar. De interne organisatie is gebaseerd op een vorm van directe democratie.

**Een toekomstgericht gewest
voor iedereen: poreus en
inclusief**

**Une région tournée vers
l'avenir pour tous : poreuse et
inclusive**



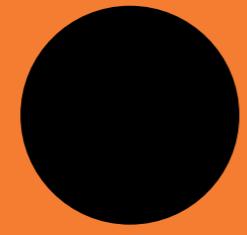


Oana Bogdan

Vivre en ville est l'une des solutions les plus efficaces contre la perte massive de la biodiversité et des ressources naturelles. L'architecture est donc devenue un élément important d'une réponse systémique qui rétablit notre lien avec la nature. Pour être fait, ce lien a besoin d'espace dans la ville, alors que les espaces disponibles sont rares. C'est pour cette raison qu'à travers 'Good Living', nous proposons de penser le territoire régional au départ de l'espace ouvert existant et de ses qualités. En innovant avec de nouvelles formes de densification urbaine et des bâtiments de haute qualité et adaptables, combinés à plus de végétation et de biodiversité. Chaque projet nécessitant un permis d'urbanisme doit être considéré comme une contribution durable à l'ensemble de la ville. Cet objectif ne sera rendu possible que par une vision commune entre administrations et pouvoirs publics, partagée avec la société: une culture bruxelloise de l'espace urbain de qualité.

Wonen in steden is een van de meest doeltreffende oplossingen voor het massale verlies aan biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen. Architectuur is daarom een belangrijk onderdeel geworden van een systemisch antwoord dat onze band met de natuur herstelt. Om dit te kunnen doen, heeft deze band ruimte in de stad nodig, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. Daarom stellen wij voor om, via 'Good Living', het gewestelijk grondgebied te bekijken vanuit de bestaande open ruimte en haar kwaliteiten. We willen innoveren met nieuwe vormen van stedelijke verdichting en aanpasbare gebouwen van hoge kwaliteit, in combinatie met meer vegetatie en biodiversiteit. Elk project waarvoor een bouwvergunning nodig is, moet worden gezien als een duurzame bijdrage aan de stad als geheel. Dit kan alleen worden bereikt door een gemeenschappelijke visie van de administraties en de overheden, die wordt gedeeld met de samenleving: een Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle stedelijke ruimte.

'gnivLi booE'



Redactie en coördinatie
Antoine Crahay, CityTools
Oana Bogdan, BOGDAN & VAN BROECK
Illustratie
BOGDAN & VAN BROECK
Proeflezen
De Expertencommissie
Ontwerp en compositie
Esther Le Roy, Le Roy Cleeremans
Brussel, okt. 2021

urban.brussels

