

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

# BOUWMEESTER MAITREARCHITECTE



## **SOMMAIRE**

<b>PRÉAMBULE</b> .....	03
<b>LA MISSION ET LES VALEURS CENTRALES DU BMA</b> .....	04
MISSION .....	04
QUALITÉ .....	05
TRANSVERSALITÉ .....	06
TRANSPARENCE .....	07
<b>LES TROIS PILIERS EN ACTION AU SEIN DE L'ÉQUIPE BMA</b> .....	08
CONCOURS.....	09
RECHERCHE PAR LE PROJET.....	16
AVIS.....	22
<b>CIRCULARITÉ</b> .....	28
L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : OÙ EN EST-ON ET VERS OÙ ALLER ? .....	29
<b>PERSONNEL ET ORGANISATION</b> .....	34
<b>VISITATIE</b> .....	38
LA QUALITÉ SPATIALE : UN DEVOIR COLLECTIF .....	39
<b>COMMUNICATION</b> .....	46
PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES .....	47
<b>URBAN MAESTRO</b> .....	50
<b>PORTFOLIO</b> .....	56
<b>COLOPHON</b> .....	72

## **PRÉAMBULE**

En 2021, une sorte de mode Corona fixe s'est installé dans le fonctionnement du BMA – comme dans la plupart des environnements de travail. Cela nous a permis de continuer à travailler de manière hybride, et nos chiffres montrent que le nombre de concours, d'avis et de recherches par le projet a même augmenté. Cependant, je m'interroge sur la qualité de ce travail : BMA s'occupe de créativité, et la puissance de la créativité ne prend vie que lors d'un workshop, avec l'élan d'une interaction ouverte, tous ensemble autour d'une maquette, penchés sur le plan,... et non comme la succession stérile d'interventions solo devant un écran de 14 pouces. Qui n'a pas envie de retrouver le dynamisme des moments véritablement créatifs ?

Néanmoins, la récolte de 2021 a été bonne. La place de l'habitabilité et de la nature dans l'espace public a été renforcée avec les concours pour la place du Châtelain, la place Flagey, le quartier Essegem, Beekkant et la place Van Meenen, autant de lieux emblématiques pour chaque commune. En revanche, pour les projets de mobilité soutenus par Bruxelles Mobilité ou la STIB, la coopération avec BMA est encore trop souvent absente ou difficile.

La construction circulaire a pris son envol avec la réutilisation des tours Proximus, le concours très médiatisé pour l'immeuble de bureaux SECO dans le quartier européen et la rénovation du Parlement européen lui-même, malheureusement sans aucune nouvelle officielle depuis. De plus en plus de logements sociaux prennent également le chemin de la circularité, et pas seulement dans le cadre de la vague de rénovations. Afin de renforcer son expertise dans l'évaluation des projets de démolition/reconstruction, BMA a proposé la mise en place d'un pool d'ingénieurs et a ensuite élaboré une méthodologie et une mission qui a été attribuée en mars 2022.

BMA travaille non seulement sur des projets mais aussi sur la gouvernance et les outils qui améliorent structurellement la qualité. En 2021, BMA a donc introduit l'instrument « projectlines » pour permettre aux autorités publiques d'élaborer conjointement un cadre de développement urbain cohérent de contraintes et d'ambitions pour accompagner la vente de biens immobiliers. Cela limite la spéculation, favorise un traitement transparent et égal de tous les acquéreurs potentiels et augmente la qualité du projet qui résultera de la vente.

La « visitatie » (peer review) du BMA a également été menée en 2021 alors que le résultat n'est publié qu'en 2022. Il est toujours étrange, dans un rapport annuel, que l'on ne puisse écrire que sur l'intrigue, alors que le dénouement est déjà connu ! Les conclusions de la « visitatie » nous ont donné confiance et nous ont montré comment évoluer, de sorte que l'équipe de BMA sera en mesure de développer de nouveaux accents dans les années à venir.

Vive le futur ! Vive Bruxelles !

Kristiaan Borret

## LA MISSION ET LES VALEURS CENTRALES DU BMA

### MISSION

Le bouwmeester maitre architecte a pour mission de **stimuler** la qualité spatiale des **projets urbains** à **Bruxelles** depuis une position **indépendante**.

**Stimuler** : Stimuler, mais aussi veiller, initier, convaincre, être un catalyseur, sensibiliser à plus de qualité, le plus tôt possible au cours d'un projet. Le BMA privilégie un travail en amont des projets.

**Projets urbains** : La mission du BMA comprend à la fois des projets architecturaux mais également des projets urbanistiques, d'infrastructures, des espaces publics et du paysage. La qualité spatiale se retrouve partout.

**Bruxelles** : Le BMA travaille sur toutes sortes de projets sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Tant les clients publics que privés sont les bienvenus. Le BMA travaille sur Bruxelles dans son ensemble.

**Indépendante** : Le BMA ne fait pas partie d'une administration particulière et n'a pas de couleur politique. Il occupe une position neutre.

**Qualité, transversalité, transparence, trois mots qui définissent bien les objectifs du BMA. Que recouvrent-ils ? Comment définir la qualité ? Que veut-on dire par « travailler de manière transversale » ? Pourquoi la transparence est-elle si importante au sein du BMA ?**

## **QUALITÉ**

### **La qualité requiert toujours une bonne discussion.**

La mission première du BMA est d'augmenter la qualité architecturale sur le territoire de la Région bruxelloise. Mais qu'entend-on pas « qualité » ? Aujourd'hui, on peut affirmer que la qualité ne sort plus d'un canon classique, du diktat d'un décideur ou de l'esprit d'un prétendu « créateur de génie ». La qualité n'est pas une donnée préétablie, une vérité universelle, mais tire son sens du contexte. Dans des contextes changeants, la qualité architecturale est donc toujours changeante.

Par contexte, on entend en premier lieu l'environnement urbain : un bâtiment n'est pas intrinsèquement « bon », il peut « bien fonctionner » à un endroit, alors qu'ailleurs, la même architecture sera comme un coup de poing dans l'œil. Mais on peut également entendre le contexte au-delà de la réalité physique de l'environnement urbain. Les valeurs sociales peuvent également servir à parler de qualité. La qualité n'est donc pas simplement un « joli tableau » et c'est pourquoi le BMA plaide en faveur d'une conception intégrée de la qualité architecturale. En d'autres mots, la qualité est le résultat de la convergence d'éléments très différents : l'insertion dans le tissu urbain, la fonctionnalité et la convivialité du bâtiment ou du lieu, l'interaction sociale engendrée par le projet, la durabilité du projet, le sens du projet pour les différents groupes cibles et l'économie de moyens. On retrouve toutes ces facettes d'une vision intégrée de la qualité dans les critères d'évaluation des concours que le BMA soutient.

Le processus accompagnant le projet et la portée dont celui-ci bénéficie auprès des usagers et de la population sont également des ingrédients importants de la qualité. La qualité architecturale est liée à la réflexion sur la viabilité d'une ville, et c'est pourquoi elle n'est pas dénuée de pertinence sociale. La bonne architecture doit favoriser une bonne société urbaine. C'est pourquoi la qualité architecturale nécessite toujours une bonne discussion. La réglementation assure un niveau minimum, mais elle ne peut garantir la qualité exceptionnelle que nous recherchons.

Un des rôles essentiels d'un maître architecte est de veiller à ce que cette discussion sur la qualité ait bel et bien lieu et se déroule de manière correcte. Pour structurer la conversation, il faut une organisation transparente. Pour motiver la discussion, il faut des arguments étayés qui dépassent les jugements impulsifs. Pour mettre de l'engagement dans la discussion, les interlocuteurs doivent prendre leurs responsabilités et se positionner avec fermeté pour garantir la durabilité des décisions. C'est alors que la discussion devient intéressante. Elle acquiert de la légitimité et de l'autorité. Une base naît au cœur de la discussion, et la qualité architecturale devient une valeur partagée.

## **TRANSVERSALITÉ**

**Parce que nous ne travaillons pour personne, nous pouvons travailler avec tout le monde.**

Travailler de manière «transversale» est un terme à la mode, mais pas moins nécessaire. C'est certainement le cas dans une ville comme Bruxelles, qui est particulièrement complexe, aussi bien spatialement et socialement qu'administrativement. Région urbaine composée de quartiers très diversifiés, comptant toujours plus de groupes démographiques différents, elle est gérée par un chevauchement de niveaux de pouvoir. Comme dans toute grande organisation administrative, il existe une division verticale en départements, agences et sociétés, ce qui entraîne parfois des effets de division en silos. Parallèlement à cela, nous constatons que le citoyen ne devient pas un acteur à part entière dans la politique de développement urbain. Elle aide à déterminer à quoi la ville devrait ressembler à l'avenir. Il y a non seulement les traditionnels comités de quartier bruxellois et leurs associations faïtières, mais aussi divers nouveaux mouvements citoyens qui s'organisent de manière (semi-)professionnelle, augmentent la pression sur la politique et influencent ainsi l'avenir de la ville.

En tant que société, nous sommes confrontés à des problèmes complexes que nous ne pouvons plus aborder à partir d'un seul domaine politique, mais pour lesquels nous devons rechercher des solutions durables communes. Nous avons donc besoin d'un autre type de gouvernance publique. Une gouvernance publique qui travaille moins sur la base de l'expertise accumulée dans un domaine politique spécialisé, mais qui est axée sur des coopérations qui dépassent sa propre hiérarchie et la division en silos pour oser chercher et même expérimenter.

Pour la transformation de la zone du canal de Bruxelles, le gouvernement a constitué en 2015, sur proposition du BMA, une Équipe Canal composée de plusieurs administrations publiques bruxelloises. Les communes riveraines du canal sont également impliquées. En agissant de façon horizontale à travers les différentes institutions, l'Équipe Canal travaille selon une méthode originale pour Bruxelles, basée sur la co-construction et l'urbanisme de projet. L'Équipe Canal est ainsi un exemple du développement d'une culture de planification transversale à Bruxelles.

Il est donc important que le BMA puisse toujours travailler de manière transversale. La clé de sa réussite réside dans la position indépendante qu'il occupe. Elle lui permet de travailler avec tout le monde et de créer des liens entre les différents acteurs, depuis des administrations régionales, communales, les acteurs privés ou encore la société civile. Le BMA veut rester en contact avec l'intelligence collective, en dehors des murs des institutions gouvernementales, et recherche régulièrement cette intelligence afin d'arriver à de meilleurs aperçus. Cette connectivité est l'un des atouts de la position du BMA en tant qu'hybride qui se trouve à la fois dans et hors du système.

## **TRANSPARENCE**

### **Rendre l'urbanisme public fait partie de l'ADN dès l'origine de la Région bruxelloise.**

En témoignent les luttes urbaines, ou encore l'introduction en 1979 de la publicité des débats relatifs aux projets de permis en Commission de Concertation. C'est dans la même lignée que BMA veut rendre son fonctionnement le plus public possible.

Transparente tout d'abord de par sa position indépendante. Le BMA n'est lié à aucune couleur politique ni à une administration particulière ou à d'autres acteurs. Cette indépendance est une condition sine qua non pour le bon déroulé de la mission du BMA qui doit être capable d'exprimer des avis indépendants à l'égard des projets du développement urbain Bruxellois.

Les recommandations émises par le BMA ne sont pas contraignantes et c'est une bonne chose. Cela oblige à faire des analyses pertinentes, à développer des arguments de fond et à les communiquer clairement afin d'être crédible et convaincant. On parle à cet égard aussi de soft power, c'est-à-dire d'une forme de gouvernance de l'aménagement urbain dans laquelle les autorités interviennent de manière semi-formelle, et exercent une influence autrement que par le pouvoir réglementaire. Bien entendu, l'ensemble de la législation, des règlements, les plans établis et les normes sont importants. Ils assurent un niveau de qualité minimum, mais ils ne sont pas suffisants. Pour atteindre l'excellence, des mécanismes alternatifs et généralement plus informels doivent être mis en place. Au BMA, nous croyons en ces principes de soft power et les appliquons dans notre fonctionnement.

La transparence se joue également dans la communication, et notamment celle des procédures de concours. C'est pourquoi, tous les concours que le BMA accompagne sont toujours annoncés par moyen d'appels publics afin que non seulement tous les candidats potentiels mais aussi le public intéressé soient informés dès le début. Le BMA publie également les résultats du concours sur le site web, avec quelques images des différents candidats en lice. Enfin, le BMA préconise l'ouverture de jury de concours au public, et ce afin de permettre aux personnes intéressées de découvrir les projets et la manière dont ils sont évalués. La prochaine étape consiste en effet à impliquer la société civile plus tôt et plus ouvertement dans le lancement de nouveaux plans et projets.

Nous plaignons pour un climat d'ouverture détendu qui convainc tout le monde de l'intégrité de la démarche. La transparence va de pair avec une communication ouverte, qui mène généralement à une plus grande confiance et un plus grand soutien, ce qui stimule la dynamique du développement urbain.

## LES TROIS PILIERS EN ACTION AU SEIN DE L'ÉQUIPE BMA

Comment pousser la qualité des projets urbains ? Afin de remplir sa mission, le BMA dispose d'une série d'outils visant à accompagner les maîtres d'ouvrage tout au long du processus de définition jusqu'à la réalisation de leurs projets.

Ainsi, les concours, la recherche par le projet, les avis et les réunions de projet constituent les principaux outils permettant de stimuler et d'aider les maîtres d'ouvrage, d'accompagner au mieux leurs projets et d'en élever la qualité.

## CONCOURS

**L'organisation de concours est l'outil principal du BMA. Ils permettent une ouverture saine et transparente des marchés d'architecture, d'urbanisme ou d'espace public et poussent ceux-ci à la qualité des projets. Cet outil permet aux maîtres d'ouvrages, qu'ils soient publics ou privés, de bénéficier d'un accompagnement vers une procédure de concours qui soit la meilleure possible.**

Le nombre de comités d'avis pour les concours a encore augmenté en 2021, et même de manière significative puisqu'il y en a eu un tiers de plus qu'en 2020. BMA a suivi, en moyenne, plus d'un comité d'avis chaque semaine. En conséquence de quoi, l'organisation des concours a mis l'équipe BMA sous forte pression l'an dernier.

Une autre tendance qui s'est renforcée au cours de l'année 2021 est la présence de bureaux d'étude locaux dans les équipes gagnantes. Il n'y a eu que 3 concours où aucun membre de l'équipe gagnante n'était basé à Bruxelles, et une majorité écrasante du nombre total de membres des équipes gagnantes – 76 % – était d'origine bruxelloise. Il s'agit d'un ratio élevé qui montre que cela n'a pas de sens de dire que les concours ont pour effet d'évincer les bureaux d'étude locaux de l'économie bruxelloise. Par ailleurs, on peut se demander si les concours organisés à Bruxelles sont encore suffisamment attrayants pour les concepteurs établis en dehors de Bruxelles, car nous avons l'impression que les candidatures des non-bruxellois sont également en baisse.

Si les concours prennent du temps, c'est généralement dû davantage à la préparation et au suivi de la part du maître d'ouvrage et des autorités concernées qu'à la durée du concours lui-même. Le concours Pacheco 44 en est l'illustration parfaite. BMA a pris l'initiative, fin 2020, de mettre en relation Belfius et la KUL pour investir le socle du bâtiment emblématique de la banque à l'angle de l'avenue Pacheco, en face du Jardin Botanique. Le concours a été lancé en mai 2021 et l'avis BMA a été donné en décembre 2021. Soit 7 mois entre le début du concours jusqu'à la demande de permis d'urbanisme. Une performance qui a été possible grâce à une formule de concours innovante, à une prise de décision efficace et à un tour de force des architectes, qui méritent d'être grandement remerciés.

**63** comités d'avis

### TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Instances régionales: 13

Instances communales: 25

Logement social: 12

Privé: 6

Autres: 7

### TYPE DE MISSION :

Architecture: 40

Urbanisme: 14

Espaces publics: 8

**114** lauréats dans les équipes gagnantes

Situés à Bruxelles: 76%

Situés en Belgique, en dehors de Bruxelles: 18%

Situés à l'étranger: 6%

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : CQD Hélicopt-Anvers  
Commune : 1000  
Description : Programme et RIE pour le CQD « Hélicopt-Anvers »  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 105 000 €  
Comité d'avis : 6/01/2021  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés :  
51N4E  
LAB705  
CityTools  
Lauréat : CityTools

---

Nom du projet : Transit  
Commune : 1000  
Description : Centre intégré pour usagers de drogues  
Maître d'ouvrage : SAU  
Montant des travaux : 7 400 000 €  
Comité d'avis : 14/01/2021  
Nombre de candidats : 30  
Candidats sélectionnés :  
Architecten jan de vylder inge vinck / AgwA  
BC / Bogdan & Van Broeck  
Havana  
URA  
XDGA  
Lauréat : BC / Bogdan & Van Broeck

---

Nom du projet : Van Overbeke  
Commune : 1083  
Description : Construction d'un ensemble d'environ 85 logements  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Montant des travaux : 17 019 477 €  
Comité d'avis : 14/01/2021  
Nombre de candidats : 38  
Candidats sélectionnés :  
Dierendonckblancke  
MDW  
Pierre Blondel / MSA  
Architectes Associés  
XDGA  
Lauréat : Dierendonckblancke

---

Nom du projet : CQD Jacquet  
Commune : 1081  
Description : Programme et RIE pour le CQD Jacquet  
Maître d'ouvrage : Commune de Koekelberg  
Montant de l'étude : 105 000 €  
Comité d'avis : 14/01/2021  
Nombre de candidats : 3  
Candidats sélectionnés :  
CityTools  
LAB705  
ERU / AAC  
Lauréat : CityTools

---

Nom du projet : Logement Trèfles – lot 2  
Commune : 1070  
Description : Création d'un quartier de logements  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Montant des travaux : 28 359 200 €  
Comité d'avis : 25/01/2021  
Nombre de candidats : 7  
Candidats sélectionnés :  
CERAU / Carnoy-Crayon  
Lauréat : CERAU / Carnoy-Crayon

---

Nom du projet : Logement Trèfles – lot 3  
Commune : 1070  
Description : Création d'un quartier de logements  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Montant des travaux : 23 968 340 €  
Comité d'avis : 25/01/2021  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés :  
Archiwind / LD2  
B2Ai  
BEAU / Bulk  
Lauréat : Archiwind / LD2

---

Nom du projet : Rue Vandenschriek  
Commune : 1090  
Description : Logements et services publics sur le site rue Vandenschriek 75 – 77  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Montant des travaux : 4 504 000 €  
Comité d'avis : 26/01/2021  
Nombre de candidats : 23  
Candidats sélectionnés :  
BOB361  
Atlante  
Pierre Blondel  
Trait  
Lauréat : Pierre Blondel

---

Nom du projet : Logement Trèfles – lot 1  
Commune : 1070  
Description : Création d'un quartier de logements  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Montant des travaux : 32 267 040 €  
Comité d'avis : 26/01/2021  
Nombre de candidats : 13  
Candidats sélectionnés :  
Arter / ADE  
Urban Platform  
Lauréat : Urban Platform

---

Nom du projet : CQD Étangs Noirs  
Commune : 1080  
Description : Programme et RIE pour le CQD « Étangs Noirs »  
Maître d'ouvrage : Commune de Molenbeek  
Montant de l'étude : 110 000 €  
Comité d'avis : 27/01/2021  
Nombre de candidats : 4  
Candidats sélectionnés :  
BUUR  
CityTools  
LAB705  
PTA  
Lauréat : PTA

---

Nom du projet : Paul-Henri Spaak  
Commune : 1000  
Description : Renouveau de l'immeuble Paul Henri Spaak, siège du Parlement Européen  
Maître d'ouvrage : Parlement Européen  
Comité d'avis : 27/01/2021  
Nombre de candidats : 132  
Candidats sélectionnés : /  
Lauréat : /

---

Nom du projet : Cyclostrade L28  
Commune : 1070-1080-1081-1000  
Description : Cyclostrade le long de la ligne de chemin de fer L28  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : 14 000 000 €  
Comité d'avis : 10/02/2021  
Nombre de candidats : 16  
Candidats sélectionnés :  
Arter  
Dessin et Construction / vvv  
Base  
Sweco  
Tractebel / Ney & Partners  
Lauréat : Dessin et Construction / vvv

---

Nom du projet : CQD Peterbos – Crèche  
Commune : 1070  
Description : Crèche pour 49 enfants au pied de la tour 16 dans le parc du Peterbos  
Maître d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Montant des travaux : 1 710 000 €  
Comité d'avis : 25/02/2021  
Nombre de candidats : 27  
Candidats sélectionnés :  
AgwA  
LABEL  
Trait  
Goffart Polomé  
hbaat / Czveg Rigby  
Lauréat : AgwA

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : Faisabilité Siamu Héliport  
Commune : 1000  
Description : Faisabilité site Héliport  
Maître d'ouvrage : SAU / Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 120 000 €  
Comité d'avis : 26/02/2021  
Nombre de candidats : 13  
Candidats sélectionnés :  
plusoffice / Arcadis  
Sven Sterken / ORG / Altstadt  
Bulk / Karuur / Miss Miyagi  
Lauréat : Bulk / Karuur / Miss Miyagi

---

Nom du projet : Archiducs Nord Gerfauts  
Commune : 1170  
Description : Logements – habitats  
communautaires et espace de coworking  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Montant des travaux : 8 766 660 €  
Comité d'avis : 1/03/2021  
Nombre de candidats : 39  
Candidats sélectionnés :  
MSA / Urban Platform  
Matador  
Stekke + Fraas / A229  
Architectes Associés  
Atelier M  
Lauréat : MSA / Urban Platform

---

Nom du projet : École Egied van Broeckhoven  
Commune : 1080  
Description : Projet de l'école Egied Van  
Broeckhoven dans le cadre du nouveau  
programme DBFM  
Maître d'ouvrage : Agion  
Montant des travaux : 24 500 000 €  
Comité d'avis : 4/03/2021  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés :  
B2Ai  
Bogdan & Van Broeck  
Licence To Build / Gortemaker Algra Feenstra  
/ ArchitectsLab  
Archipt  
META / Callebaut  
Lauréat : B2Ai

---

Nom du projet : Magasin 4  
Commune : 1000  
Description : Construction d'un équipement  
avec salle de concert et salle de détente  
acoustique  
Maître d'ouvrage : SAU / Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : 1 000 000 €  
Comité d'avis : 5/03/2021  
Nombre de candidats : 46  
Candidats sélectionnés :  
CENTRAL  
Czveg Rigby  
Karbon'  
Muoto  
ZED  
Lauréat : CENTRAL

---

---

Nom du projet : VRT  
Commune : 1030  
Description : Nouveau siège de la VRT  
Maître d'ouvrage : VRT  
Montant des travaux : 140 000 000 €  
Comité d'avis : 12/03/2021  
Nombre de candidats : 7  
Candidats sélectionnés :  
Binst Architects / Schmidt Hammer Lassen  
Jaspers-Eyers / OFFICE KGDVS  
Architecten Achtergael / Jo Taillieu / META  
Lauréat : Jaspers-Eyers / OFFICE KGDVS

---

Nom du projet : Visitatie BMA  
Commune : /  
Description : Peer review relative aux  
réalisations, fonctionnement et attentes futures  
pour le BMA  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 75 000 €  
Comité d'avis : 16/03/2021  
Nombre de candidats : 1  
Candidats sélectionnés :  
AWB / CityTools  
Lauréat : AWB / CityTools

---

Nom du projet : Stade Vander Putten  
Commune : 1000  
Description : Masterplan sur le site du Stade  
Vander Putten et de ses développements  
limitrophes.  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière Ville de  
Bruxelles  
Montant de l'étude : 50 000 €  
Comité d'avis : 23/03/2021  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés :  
grue. / BEL  
1010au / Liliana Motta  
Architectuurplatform / Landinzicht /  
Cultureghem  
DEV-Space / BLOC  
Metapolis  
Lauréat : grue. / BEL

---

Nom du projet : Arlon Trèves  
Commune : 1000  
Description : Rénovation lourde d'un bâtiment  
de bureaux typique des années 1970 dans le  
Quartier Européen  
Maître d'ouvrage : AG Real Estate / BPI  
Montant des travaux : 23 350 000 €  
Comité d'avis : 25/03/2021  
Nombre de candidats : 41  
Candidats sélectionnés :  
TRANS / CES  
Binst / Landinzicht / Arcadis / Drees &  
Sommer  
noA  
NWLND / Altstadt  
evr  
Lauréat : TRANS / CES

---

---

Nom du projet : Gare d'Etterbeek  
Commune : 1050  
Description : Reconstruction de la gare  
d'Etterbeek  
Maître d'ouvrage : SNCB  
Montant des travaux : > 8 000 000 €  
Comité d'avis : 28/03/2021  
Nombre de candidats : 17  
Candidats sélectionnés :  
Baukunst / Origin  
MULTIPLE / Studio Roma  
AREP / Arcoteam / TPF / BBS / Ney & Partners  
CERAU / Tractebel  
Lauréat : MULTIPLE / Studio Roma

---

Nom du projet : CRU 7 – Autour de la Gare du  
Midi  
Commune : 1060 – 1070  
Description : Programme et RIE pour le CRU7  
autour de la gare du midi  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels  
Montant de l'étude : 132 000 €  
Comité d'avis : 30/03/2021  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés :  
CityTools / LAB705  
1010au / wua / grue.  
BUUR  
MULTIPLE / a2o  
Lauréat : CityTools / LAB705

---

Nom du projet : Chassart  
Commune : 1190  
Description : Transformation du site industriel  
« Chassart » en « Cité de la petite Enfance »  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Montant des travaux : 2 430 000 €  
Comité d'avis : 26/04/2021  
Nombre de candidats : 22  
Candidats sélectionnés :  
AgwA / ZED  
Architecten jan de vylder inge vinck / Bow-Wow  
OUEST  
Piovenefabi  
Zampone  
Lauréat : OUEST

---

Nom du projet : Manchester 13 – 19  
Commune : 1080  
Description : Réaménagement des bâtiments  
sis rue Manchester 13 – 19 en pôle culturel  
Maître d'ouvrage : SAU  
Montant des travaux : 9 273 575 €  
Comité d'avis : 27/04/2021  
Nombre de candidats : 31  
Candidats sélectionnés :  
BC / Civic  
Dierendonckblanche / MAMOUT  
Monsieur Pascal  
CLN / Alain Richard  
OUEST / Hart Berteloot  
Lauréat : BC / Civic

---

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Intérieurs d'îlots Marolles  
Commune : 1000  
Description : Réaménagement d'espaces publics dans les Marolles  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 271 128 €  
Comité d'avis : 30/04/2021  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés :  
BUUR  
Suède 36  
Arter  
Baumans-Deffet / act  
BBS / GRAU  
Lauréat : Suède 36

---

Nom du projet : Faisabilité Sainte-Claire  
Commune : 1090  
Description : Étude de faisabilité du site de l'église Sainte-Claire  
Maître d'ouvrage : Fabrique d'église Sainte-Claire  
Montant de l'étude : 15 000 €  
Comité d'avis : 6/05/2021  
Nombre de candidats : 20  
Candidats sélectionnés :  
Dogma / Tatiana Bilbao / Sven Sterken  
Intra Atelier  
vww / Citytools  
Lauréat : Dogma / Tatiana Bilbao / Sven Sterken

---

Nom du projet : Tous Ensemble  
Commune : 1180  
Description : Centre d'hébergement pour adultes handicapés  
Maître d'ouvrage : ASBL Tous Ensemble  
Montant des travaux : 2 300 000 €  
Comité d'avis : 10/05/2021  
Nombre de candidats : 51  
Candidats sélectionnés :  
51N4E  
OFFICE KGDVS  
Go Hasegawa / Schenk Hattori  
Architecten Jan de Vylder Inge Vinck  
CENTRAL / LABEL  
Lauréat : 51N4E

---

Nom du projet : Usquare Clos des Mariés  
Commune : 1050  
Description : Rénovation lourde de bâtiments à valeur patrimoniale en logements sociaux exemplaire en matière de circularité  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Montant des travaux : 6 351 477 €  
Comité d'avis : 9/06/2021  
Nombre de candidats : 19  
Candidats sélectionnés :  
Kaderstudio / Kempe Thill  
LOW  
Nonante / Notan Office / Karbon'  
Metriek / Ash Sakula / DEA  
Havana / R-EST / TRANS  
Lauréat : Kaderstudio / Kempe Thill

---

---

Nom du projet : Labo Ruimte XX+I fase 2  
Commune : /  
Description : Recherche par le projet sur la transformation qualitative de la couronne du XX<sup>e</sup> siècle dans et autour de Bruxelles  
Maître d'ouvrage : Perspective.brussels / Omgeving  
Montant de l'étude : 135 000 €  
Comité d'avis : 11/06/2021  
Nombre de candidats : 25  
Candidats sélectionnés :  
PlusOffice / Anyways  
1010au / PabloMunoz  
Horizon / Thomas Willemse  
Latitude / Carbonifère / CalmE  
1010au / Fallow  
vww / Midi / Idea  
Grau / Citytools  
Polo / Orientes  
PlusOffice / Kis  
Lauréat : PlusOffice / Anyways  
1010au / Fallow  
Grau / Citytools

---

Nom du projet : Église Saint-Hubert  
Commune : 1170  
Description : Étude de faisabilité pour le réaménagement de l'Église Saint-Hubert  
Maître d'ouvrage : Inside Development  
Montant de l'étude : 40 000 €  
Comité d'avis : 15/06/2021  
Nombre de candidats : 12  
Candidats sélectionnés :  
Pierre Blondel  
MSA  
Tectonics / Altiplan  
Hylé / Advisers  
Goffart Polomé / Sunsoak  
Lauréat : Hylé / Advisers

---

Nom du projet : CQD 2 cités  
Commune : 1190  
Description : Programme et RIE du CQD «2 Cités»  
Maître d'ouvrage : Commune de Forest  
Montant de l'étude : 105 785 €  
Comité d'avis : 17/06/2021  
Nombre de candidats : 6  
Candidats sélectionnés :  
Taktyk / Alive  
Hylé  
ORG / BRAT  
ERU / AAC  
Lauréat : ORG / BRAT

---

---

Nom du projet : CQD Versailles  
Commune : 1000  
Description : Programme et RIE du CQD « Versailles »  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 105 000 €  
Comité d'avis : 22/06/2021  
Nombre de candidats : 3  
Candidats sélectionnés :  
Karbon' / Ipé  
Lab705  
Lauréat : Karbon' / Ipé

---

Nom du projet : CQD Cité Moderne  
Commune : 1082  
Description : Programme et RIE du CQD «Cité Moderne»  
Maître d'ouvrage : Commune de Berchem-Sainte-Agathe  
Montant de l'étude : 105 000 €  
Comité d'avis : 29/06/2021  
Nombre de candidats : 5  
Candidats sélectionnés :  
CityTools / BRAT  
ERU / AAC  
LAB705  
Sweco / BUUR  
Lauréat : ERU / AAC

---

Nom du projet : Facilitateur Quartier Durable  
Commune : /  
Description : Mission de facilitateur pour le développement des Quartiers Durables  
Maître d'ouvrage : Bruxelles-Environnement  
Montant de l'étude : 198 310 €  
Comité d'avis : 29/06/2021  
Nombre de candidats : 3  
Candidats sélectionnés :  
BUUR / BRAT  
CityTools  
Karbon' / DUSS  
Lauréat : CityTools

---

Nom du projet : Masterplan Stade sportif Albert Demuyter  
Commune : 1050  
Description : Étudier les opportunités de développement et définir les orientations principales de programmation et d'aménagement pour les infrastructures sportives communales  
Maître d'ouvrage : Commune d'Ixelles  
Montant de l'étude : 80 000 €  
Comité d'avis : 30/06/2021  
Nombre de candidats : 4  
Candidats sélectionnés :  
1010au  
BUUR  
MSA  
Lauréat : MSA

---

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : Pôle étudiant Reine  
Commune : 1030  
Description : Construction d'un pôle étudiant  
Maître d'ouvrage : Renovas  
Montant des travaux : 2 702 080 €  
Comité d'avis : 1/07/2021  
Nombre de candidats : 46  
Candidats sélectionnés :  
AgwA / Barrault Pressacco  
AHA / Czveg Rigby  
DEV-Space / dmva  
ICI / L'escaut  
Import.Export / BUROBILL  
Lauréat : Import.Export / BUROBILL

---

Nom du projet : Espaces Publics Esseghem  
Commune : 1090  
Description : Masterplan et travaux pour le réaménagement des espaces publics du site Esseghem  
Maître d'ouvrage : Commune de Jette  
Montant des travaux : 3 460 000 €  
Comité d'avis : 26/08/2021  
Nombre de candidats : 9  
Candidats sélectionnés :  
LAB705  
MULTIPLE  
Studio Paola Viganò  
Taktyk / Alive Architecture  
vvv / BLOC paysage  
Lauréat : Studio Paola Viganò

---

Nom du projet : Citydox lot 7.1 & 7.2  
Commune : 1080  
Description : Lot 7.1 et 7.2 du permis de lotir citydox. Logements et école secondaire supérieur  
Maître d'ouvrage : Atenor  
Montant des travaux : 12 000 000 €  
Comité d'avis : 8/09/2021  
Nombre de candidats : 32  
Candidats sélectionnés :  
Kempe Thill / Kaderstudio  
B-architecten / veld  
MULTIPLE / a2o  
POLO  
Lauréat : B-architecten / veld

---

Nom du projet : Métropole  
Commune : 1190  
Description : Analyse des potentialités spatiales et programmatiques ainsi que de leurs faisabilité du bien « Métropole »  
Maître d'ouvrage : Urban.brussels  
Montant de l'étude : 45 000 €  
Comité d'avis : 23/09/2021  
Nombre de candidats : 12  
Candidats sélectionnés :  
veld / Taktyk  
BUUR / Miss Miyagi  
BEL / grue.  
paul lens / Neirinck / Erik Dhont  
Lauréat : veld / Taktyk

---

Nom du projet : Tour & Taxis Zone B  
Commune : 1000  
Description : Développement d'un nouveau quartier mixte sur la Zone A et B de Tour et Taxis  
Maître d'ouvrage : Extensa  
Montant des travaux : > 100 000 000 €  
Comité d'avis : 12/10/2021  
Nombre de candidats : 46  
Candidats sélectionnés :  
HUB  
Hama  
Coussée Goris Huyghe  
Binst  
Tab  
Matador  
Cobe  
Effekt  
OFFICE KGDVS  
POLO  
Lauréat :  
HUB  
Effekt  
Binst  
Cobe  
POLO

---

Nom du projet : École n°1 – Schaerbeek  
Commune : 1030  
Description : Création d'un pôle sportif et valorisation des équipements de l'école  
Maître d'ouvrage : Commune de Schaerbeek  
Montant des travaux : 683 000 €  
Comité d'avis : 19/10/2021  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés :  
Coster & Vanden Eynde  
CAZ  
Studio Tuin en Wereld  
BINARIO / Ledroit Pierret Polet  
Czveg Rigby / Barbara van der Wee  
Lauréat : Czveg Rigby / Barbara van der Wee

---

Nom du projet : Place du Châtelain  
Commune : 1050  
Description : Réaménagement de la Place du Châtelain  
Maître d'ouvrage : Commune d'Ixelles  
Montant des travaux : 1 652 892 €  
Comité d'avis : 22/10/2021  
Nombre de candidats : 11  
Candidats sélectionnés :  
OKRA / Arcadis  
BBS  
grue.  
Suède 36 / Wald  
Taktyk  
Lauréat : Taktyk

---

Nom du projet : ZIR 4 – Développement  
Commune : 1000  
Description : Construction d'une école secondaire, d'une crèche, de logements, de fonctions commerciales et productives  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière Ville de Bruxelles  
Montant des travaux : 70 650 000 €  
Comité d'avis : 26/10/2021  
Nombre de candidats : 21  
Candidats sélectionnés :  
51N4E / V+ / TRANS  
Archipelago / DROM / OSKAR / OFFICEU  
B-architecten / veld / Carton123 / CENTRAL  
OYO / Urban Platform / Adept  
XDGA / BC  
Lauréat : 51N4E / V+ / TRANS

---

Nom du projet : Sylvain Dupuis  
Commune : 1070  
Description : Logements moyens, crèche et équipement culturel à destination de l'asbl qui gère actuellement le jardin artistique.  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Montant des travaux : 12 250 509 €  
Comité d'avis : 28/10/2021  
Nombre de candidats : 38  
Candidats sélectionnés :  
BOB361  
Java  
LAVA  
Stekke + Fraas  
Trait  
Lauréat : Stekke + Fraas

---

Nom du projet : Maison de la participation  
Commune : 1083  
Description : Construction d'une maison de la participation et l'aménagement de ses abords  
Maître d'ouvrage : Commune de Ganshoren  
Montant des travaux : 628 000 €  
Comité d'avis : 29/10/2021  
Nombre de candidats : 24  
Candidats sélectionnés :  
Goffart Polomé  
vvv  
MAMOUT  
Monsieur Pascal  
B-ILD  
Lauréat : MAMOUT

---

Nom du projet : Liverpool 14-22  
Commune : 1080  
Description : Rénovation lourde des bâtiments de la cité sans modification du volume existant  
Maître d'ouvrage : Le Logement Molenbeekois  
Montant des travaux : 5 517 120 €  
Comité d'avis : 8/11/2021  
Nombre de candidats : 12  
Candidats sélectionnés :  
Matador  
Kaderstudio  
VERS.A  
LOW  
Java  
Lauréat : Kaderstudio

## LISTE DES CONCOURS

---

Nom du projet : Verdurer Flagey  
Commune : 1050  
Description : Étude pour verdurer la place Eugène Flagey  
Maître d'ouvrage : Commune d'Ixelles  
Montant de l'étude : 32 500 €  
Comité d'avis : 8/11/2021  
Nombre de candidats : 21  
Candidats sélectionnés :  
BBS  
Taktyk  
JNC  
Fallow / kollektif / Ecorce  
Lauréat : Fallow / kollektif / Ecorce

---

Nom du projet : Faisabilité Anneessens-Funck et Waroqué  
Commune : 1000  
Description : Recherches techniques thématiques sur le patrimoine, la stabilité, les aspects techniques et financiers  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 120 000 €  
Comité d'avis : 9/11/2021  
Nombre de candidats : 4  
Candidats sélectionnés :  
Architectures Parallèles  
Arter  
Studeo  
Lauréat : Architectures Parallèles

---

Nom du projet : Brunfaut 35  
Commune : 1080  
Description : Rénovation en site occupé de l'enveloppe extérieure et des techniques, intégrant les principes d'économie circulaire d'un bâtiment de 93 logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Le Logement Molenbeekois  
Montant des travaux : 5 000 000 €  
Comité d'avis : 10/11/2021  
Nombre de candidats : 15  
Candidats sélectionnés :  
AAC / veld  
BEAU  
Baukunst  
Faidherbe & Pinto / MULTIPLE  
AgwA  
Lauréat : AAC / veld

---

Nom du projet : Masterplan Waelthem  
Commune : 1030  
Description : Masterplan et étude de définition d'un équipement (économique) communal dans le cadre du Métro Nord  
Maître d'ouvrage : Commune de Schaerbeek  
Montant de l'étude : 46 000 €  
Comité d'avis : 10/11/2021  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés :  
veld  
DEV-Space  
BUUR  
MSA / Alphaville  
Hylé  
Lauréat : MSA / Alphaville

---

Nom du projet : Haute II – Faisabilité  
Commune : 1000  
Description : Étude de faisabilité pour le redéveloppement du site Haute II  
Maître d'ouvrage : Le Logement Bruxellois  
Montant de l'étude : 185 000 €  
Comité d'avis : 16/11/2021  
Nombre de candidats : 11  
Candidats sélectionnés :  
Java  
DOGMA  
Abscis  
Archipelago / OFFICEU / Tractebel  
KIS Studio  
Lauréat : Archipelago / OFFICEU / Tractebel

---

Nom du projet : Verrerie  
Commune : 1190  
Description : Reconversion d'un site industriel en logements sociaux et équipements  
Maître d'ouvrage : Foyer du Sud  
Montant des travaux : 22 244 107 €  
Comité d'avis : 16/11/2021  
Nombre de candidats : 36  
Candidats sélectionnés :  
Baumans-Deffet / a2o  
LABEL / 360 / Karbon'  
hbaat / NORD / V+  
Ledroit Pierret Polet / Béal & Blanckaert  
Dierendonckblancke / OUEST  
Lauréat : Baumans-Deffet / a2o

---

Nom du projet : Savonnerie 23  
Commune : 1190  
Description : Rénovation et reconversion de 18 logements sociaux  
Maître d'ouvrage : Le Logement Molenbeekois  
Montant des travaux : 1 525 500 €  
Comité d'avis : 17/11/2021  
Nombre de candidats : 4  
Candidats sélectionnés :  
Kaderstudio  
Matador  
Monsieur Pascal  
vzv / Carton123  
Lauréat : vzv / Carton123

---

Nom du projet : Pacheco 44  
Commune : 1000  
Description : Transformation du socle en un pôle scolaire  
Maître d'ouvrage : Belfius  
Montant des travaux : 25 000 000 €  
Comité d'avis : 18/11/2021  
Nombre de candidats : 22  
Candidats sélectionnés :  
META / Dierendonckblancke  
LOW / KAAN  
XDGA  
POLO  
a2o / WIT  
Lauréat : a2o / WIT

---

Nom du projet : Tour Sportive  
Commune : 1000  
Description : Infrastructure sportive dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbain 01 – Vergote  
Maître d'ouvrage : SAU  
Montant des travaux : 11 000 000 €  
Comité d'avis : 18/11/2021  
Nombre de candidats : 58  
Candidats sélectionnés :  
B-architecten  
BEL / CRIT. / Yves Weinand  
Dierendonckblancke / Robbrecht en Daem  
LABEL / Muoto  
URA / Reulf Ramstad Arkitekter  
Lauréat : BEL / CRIT. / Yves Weinand

---

Nom du projet : Movy Club  
Commune : 1190  
Description : Réhabilitation et extension du cinéma « Movy Club »  
Maître d'ouvrage : Régie Foncière régionale  
Montant des travaux : 1 974 000 €  
Comité d'avis : 22/11/2021  
Nombre de candidats : 22  
Candidats sélectionnés :  
Altstadt / CENTRAL  
Hart Berteloot / V+  
dmvA  
Manger Nielsen  
AAC / OUEST  
Lauréat : AAC / OUEST

---

Nom du projet : Contrat école série 3  
Commune : ZRU  
Description : Programmation pour la 3<sup>e</sup> série de contrats écoles  
Maître d'ouvrage : BBP Service École  
Montant de l'étude : 100 000 €  
Comité d'avis : 22/11/2021  
Nombre de candidats : 8  
Candidats sélectionnés :  
51N4E  
ERU / Les Marneurs  
Latitude / Planomatic  
Lauréat : 51N4E

---

Nom du projet : Maillage ludique et sportif  
Commune : 1060  
Description : Aménagement du maillage ludique et sportif à Saint-Gilles  
Maître d'ouvrage : Commune de Saint-Gilles  
Montant des travaux : 300 000 €  
Comité d'avis : 24/11/2021  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés :  
Alive  
51N4E  
LAB705 / Dear pigs  
Les Marneurs  
Piovenefabi / Sophie Dars / Simon Boudvin  
Lauréat : Les Marneurs

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : Saint-François-Xavier  
Commune : 1070  
Description : Restauration et reconversion de l'église Saint François Xavier à Anderlecht  
Maître d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Montant des travaux : 9 000 000 €  
Comité d'avis : 26/11/2021  
Nombre de candidats : 18  
Candidats sélectionnés :  
Pierre Hebbelinck  
URA / Altstadt  
Java / De Smet Vermeulen / JUXTA  
Lauréat : URA / Altstadt

---

Nom du projet : Paquot 57-59  
Commune : 1050  
Description : Construction d'un immeuble d'environ 7 logements et d'un centre de jour pour seniors.  
Maître d'ouvrage : CPAS d'Ixelles  
Montant des travaux : 2 630 000 €  
Comité d'avis : 30/11/2021  
Nombre de candidats : 42  
Candidats sélectionnés :  
Pierre Blondel  
Pierre Hebbelinck  
LAB705 / Atelier Desmichelle  
BEAU  
Monsieur Pascal / Atlante  
Lauréat : Pierre Blondel

---

Nom du projet : PPAS Unesco  
Commune : 1000  
Description : Élaboration d'un PPAS autour de la Grand-Place de Bruxelles  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Montant de l'étude : 100 000 €  
Comité d'avis : 6/12/2021  
Nombre de candidats : 2  
Candidats sélectionnés :  
Arter  
ERU / Origin / Groupe Eole  
Lauréat : ERU / Origin / Groupe Eole

---

Nom du projet : Place Beekkant  
Commune : 1080  
Description : Réaménagement de la place Beekkant  
Maître d'ouvrage : Commune de Molenbeek  
Montant des travaux : 3 000 000 €  
Comité d'avis : 6/12/2021  
Nombre de candidats : 10  
Candidats sélectionnés :  
51N4E / Studio BASTA  
Arter  
DEV-Space / BLOC  
MULTIPLE / Dear Hunter  
vvv / grue.  
Lauréat : vvv / grue.

---

Nom du projet : Place Van Meenen  
Commune : 1060  
Description : Réaménagement de la place Van Meenen  
Maître d'ouvrage : Commune de Saint-Gilles  
Montant des travaux : 3 000 000 €  
Comité d'avis : 13/12/2021  
Nombre de candidats : 14  
Candidats sélectionnés :  
Arter  
BBS / GRAU  
plusoffice  
MSA / Tractebel / Les Marneurs  
MULTIPLE / Alive  
Lauréat : MULTIPLE / Alive

## **RECHERCHE PAR LE PROJET**

**Le dessin est au cœur de la recherche par le projet. Cet outil, présent depuis 2016 au sein de l'équipe BMA, intervient le plus en amont possible et contribue ainsi de manière spécifique à la qualité des projets. Qu'il s'agisse de la définition de questions, de la clarification du cadre d'un concours, de l'amélioration et de l'optimisation des projets par la conception d'alternatives crédibles, la recherche par le projet travaille avec l'outil du concepteur pour alimenter la discussion par des dessins, des croquis et des images et se concentre sur l'impact spatial concret d'un projet.**

L'année 2021 a marqué un tournant pour le fonctionnement de la recherche par le projet au sein de l'équipe BMA, car le champ d'action s'est encore élargi. BMA a effectué de la recherche par le projet pour un plus grand nombre de sites qu'auparavant, 32 contre 25 en 2020. Mais ce chiffre est en réalité difficile à déterminer avec précision, car la méthodologie de la recherche par le projet est étroitement intégrée au fonctionnement du BMA et ne peut pas toujours être isolée. Il peut aussi s'agir d'une contribution plus limitée pour préparer le programme d'un concours, de réactions dans le cadre des réunions de projet ou dans les workshops sur les projets en cours. Bien que la production sous forme de dessins soit moindre dans ce cas, l'impact n'en est pas pour autant négligeable. Enfin, il apparaît également que de nombreux projets s'étalent sur plusieurs années, s'arrêtant parfois avant de redevenir actifs bien plus tard et qu'ils dépassent dès lors la durée d'un rapport d'activités annuel.

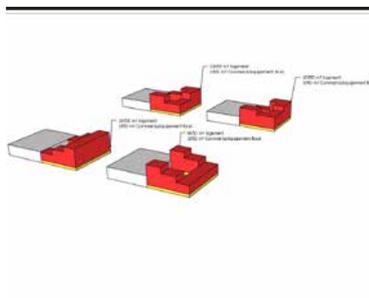
Une tendance claire est que la prédominance du travail dans la zone du canal est terminée. La plupart des demandes adressées à BMA pour de la recherche par le projet portaient sur des sites situés ailleurs dans la Région bruxelloise. Les études de capacité en vue d'un concours sont restées importantes, comme pour le concours très médiatisé de la Tour Sportive du bassin Vergote (SAU) et aussi pour la prochaine phase de construction par Nextensa à Tour & Taxis où, grâce au travail de recherche par le projet du BMA, la densité maximale a été réduite par rapport à ce que le PPAS permet. BMA a également contribué au développement d'une vision ou à l'évaluation de la qualité spatiale et de la faisabilité dans plusieurs PAD ou plans en cours d'élaboration, comme pour le PAD Maximilien, Bordet, le Quartier Européen, les

Abattoirs et le CRU 6. Et puis il y a les projets en souffrance, comme l'ancien Delhaize-Molière à Ixelles ou le site des Glacières et celui d'Universalis sur le campus universitaire VUB-ULB, boulevard de la Plaine. La question se pose pour ces projets s'il restait assez de marge de manœuvre en faveur de la qualité spatiale, étant donné l'historique de ces projets, auxquels BMA n'a pas participé.

En ce sens, une innovation efficace en 2021 a été la création de «projectlines», par exemple pour les tours Proximus, l'imprimerie de la Banque nationale ou le bâtiment Ferraris du gouvernement flamand. Le concept de «projectlines», a été conçu par BMA pour mettre à la disposition de tous les acheteurs potentiels, en cas de vente d'un bien immobilier, un cadre de développement urbain qui énumère clairement à la fois les limites d'un site et les ambitions de l'autorité publique. Cela garantit des conditions de concurrence équitables pour tous les acheteurs potentiels et contrecarre donc la spéculation typique de ces cas de figure, qui aboutit à des prix absurdes. Les «projectlines» sont élaborées en pleine coopération avec tous les membres permanents des réunions de projet et elles ont depuis été adoptées comme méthode de «urban ruling» dans la politique d'Urban.brussels.

La recherche par le projet n'est pas menée seulement par le BMA lui-même. En coopération avec le Bouwmeester flamand, Perspective.brussels et Omgeving, BMA a supervisé une mission d'étude avec trois équipes de conception différentes pour une recherche par le projet sur les nouvelles approches de la rénovation urbaine dans la couronne bruxelloise du XX<sup>e</sup> siècle.

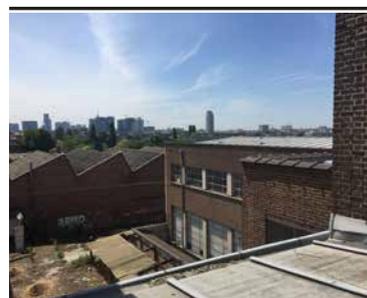
**LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »**



Nom du projet : Abattoirs PL  
Commune : 1070  
Porteur de projet : SAU  
Description : Research by design pour la SAU en vue d'établir une densité et une stratégie de développement de la partie logement public sur le site abattoirs



Nom du projet : Arlon 104  
Commune : 1000  
Porteur de projet : BMA  
Description : Recherche par le projet pour le redéveloppement du site, dans le cadre de la Vision Quartier Européen de la Ville de Bruxelles



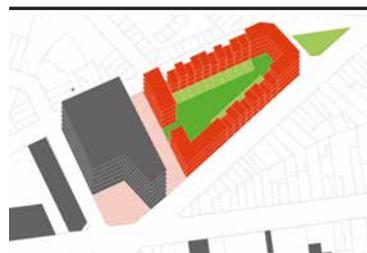
Nom du projet : BridgeCity  
Commune : 1000  
Porteur de projet : citydev.brussels  
Description : Étude de programmation - faisabilité pour le site de la rue Navez



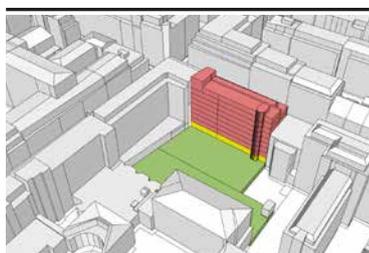
Nom du projet : Ancienne Brasserie Atlas  
Commune : 1070  
Porteur de projet : urban.brussels  
Description : Accompagnement d'un nouveau projet immobilier mixte après que le projet précédent ait été arrêté pour cause de qualité insuffisante



Nom du projet : Blue Tower  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Theop  
Description : Réhausse de la Blue Tower



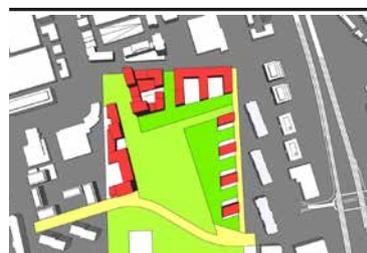
Nom du projet : Cinoco  
Commune : 1080  
Porteur de projet : Revive  
Description : Accompagnement d'un projet mixte dans le cadre de l'équipe Canal et de la réunion de projet



Nom du projet : Arlon 102  
Commune : 1000  
Porteur de projet : BMA  
Description : Recherche par le projet pour la reconversion d'un immeuble de bureau, dans le cadre de la Vision Quartier Européen de la Ville de Bruxelles



Nom du projet : Bordet  
Commune : 1140  
Porteur de projet : Besix RED  
Description : Projet de réaménagement du site de l'ancien Recordbank lié au redéveloppement de la Gare Bordet et le nouveau métro Nord



Nom du projet : Colonel Bourg  
Commune : 1030  
Porteur de projet : BBP  
Description : Research by design questionnant la densité et la forme urbaine de la partie nord du projet de PAD Mediapark

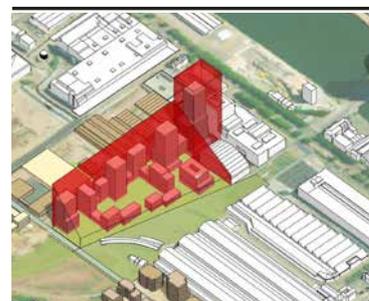
**LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »**



Nom du projet : Delta Zennewater / France Bara / Triangle  
Commune : 1060 - 1070  
Porteur de projet : SNCB  
Description : Projet immobilier - calcul de densité



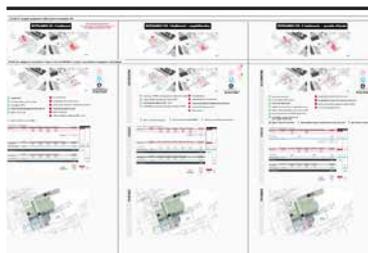
Nom du projet : Glacières  
Commune : 1160  
Porteur de projet : Bouygues Immobilier  
Description : Accompagnement d'un nouveau projet immobilier mixte après que le projet précédent ait été arrêté pour cause de qualité insuffisante.



Nom du projet : Lake Side Development  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Extensa  
Description : Préparation des concours pour et quartier - réduction de la densité autorisée



Nom du projet : Extension Salle de sport Victoria  
Commune : 1081  
Porteur de projet : Beliris  
Description : Recherche par le projet pour l'implantation de l'extension du centre sportif Victoria, en tenant compte du développement de l'îlot Neep-Stepman (CRU6) et de la cyclostrade L28



Nom du projet : IHECS Mediapark  
Commune : 1030  
Porteur de projet : SAU  
Description : Recherche par le projet pour l'implantation de l'école des médias IHECS, conformément à la philosophie du plan directeur Mediapark



Nom du projet : Lioncity  
Commune : 1080  
Porteur de projet : citydev.brussels  
Description : Marché de promotion de travaux pour le développement du site Delhaize



Nom du projet : Ferraris  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Vlaamse Overheid  
Description : Définition d'une note «Projectlines» qui définit les ambitions spatiales et programmatiques dans le cadre de la vente future



Nom du projet : Îlot Neep-Stepman  
Commune : 1081  
Porteur de projet : Commune de Koekelberg  
Description : Masterplan CRU6



Nom du projet : Lukoil  
Commune : 1160  
Porteur de projet : SNCB  
Description : Définition d'une note «Projectlines» pour la vente d'un terrain de la SNCB



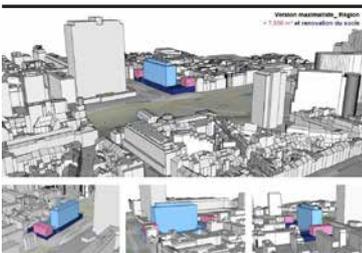
Nom du projet : Molière  
Commune : 1050  
Porteur de projet : Besix RED  
Description : Accompagnement d'un nouveau projet immobilier mixte après que le projet précédent ait été arrêté pour cause de qualité insuffisante



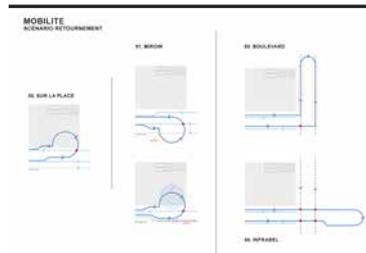
Nom du projet : Passerelle gare d'Etterbeek  
Commune : 1050  
Porteur de projet : Commune d'Ixelles  
Description : Research by design sur les possibilités de départ et d'arrivée pour la passerelle de la gare d'Etterbeek



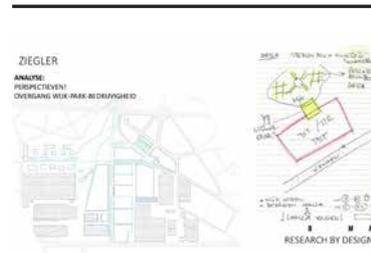
Nom du projet : Quartier Européen  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Ville de Bruxelles  
Description : Accompagnement des services propres de la Ville pour établir des guidelines par rapport aux projets de rénovation/transformation/rehaussement, dans le cadre de la Vision Quartier Européen de la Ville de Bruxelles



Nom du projet : Pacheco 44  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Belfius  
Description : Test de capacité visant à une valorisation du socle du Pacheco 44, en vue du programme de la KUL



Nom du projet : Place Solvay  
Commune : 1030  
Porteur de projet : SAU  
Description : Étude exploratoire sur l'opportunité d'aménagement de la place Solvay et de l'aire de retournement de la STIB



Nom du projet : Reconversion du site ziegler  
Commune : 1000  
Porteur de projet : BMA  
Description : Recherche par le projet en réponse à la réunion de projet



Nom du projet : PAD Maximilien  
Commune : 1000  
Porteur de projet : perspective.brussels  
Description : Recherche par le projet pour trouver des alternatives de localisation et de volumétrie des nouveaux bâtiments en vue de diminuer la densité et d'améliorer l'intégration urbaine

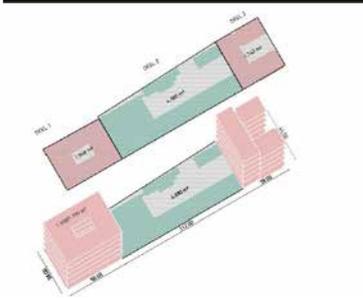


Nom du projet : Proximus  
Commune : 1030 - 1210  
Porteur de projet : BMA  
Description : Réalisation d'une note «Projectlines» qui définit les ambitions spatiales et programmatiques

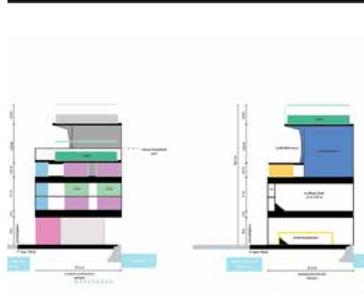


Nom du projet : Schaerbeek-Formation  
Commune : 1000 - 1140  
Porteur de projet : citydev.brussels  
Description : Aménagement d'un zone logistique et productive - réouverture de la Senne

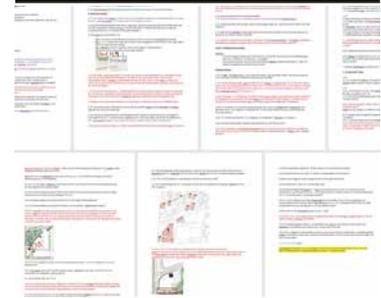
LISTE DES PROJETS « RECHERCHE PAR LE PROJET »



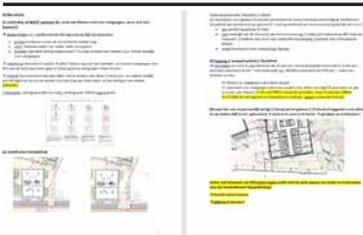
Nom du projet : Siamu Hélicopter  
Commune : 1000  
Porteur de projet : SAU - Ville de Bruxelles  
Description : Analyse des possibilités de programmation en rapport avec l'éventuel déménagement des services de la Ville depuis la Ferme des Boues vers le site SIAMU Hélicopter



Nom du projet : Tour sportive  
Commune : 1000  
Porteur de projet : SAU - Ville de Bruxelles  
Description : Recherche par le projet sur le programme de sport possible à réaliser sur le site au bassin Vergote



Nom du projet : ZIR4  
Commune : 1000  
Porteur de projet : Ville de Bruxelles  
Description : Recherche par le projet dans le cadre de la conception et réalisation du masterplan



Nom du projet : The Quay  
Commune : 1070  
Porteur de projet : CIT RED  
Description : Accompagnement d'un projet mixte dans le cadre de l'équipe Canal et de la réunion de projet



Nom du projet : Universalis Park  
Commune : 1050  
Porteur de projet : ImmoBel  
Description : Accompagnement d'un nouveau projet immobilier après que le projet précédent ait été arrêté pour cause de qualité insuffisante



## AVIS

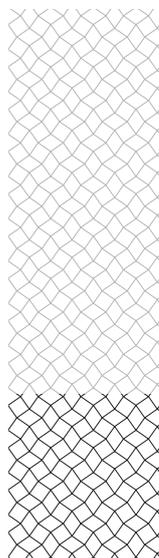
**Plus le dialogue sur la qualité d'un projet est amorcé en amont de celui-ci, plus ce dialogue portera ses fruits. En effet, solliciter un avis à la veille d'une demande de permis ne permet pas une discussion utile autour du projet. C'est dans cette lignée que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) souhaite stimuler les porteurs de projet à provoquer suffisamment tôt une discussion sur la qualité architecturale.**

### AVIS BMA :

*Depuis septembre 2019, le CoBAT oblige, dans l'article 11/1, à ce qu'une demande d'avis soit faite auprès du BMA pour toutes demandes de permis pour des projets totalisant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher, et ce afin de l'ajouter au dossier de la demande de permis.*

Au cours de l'année 2021, 73 avis BMA ont été demandés pour être joints au dossier de demande de permis d'urbanisme. Cela représente une augmentation de 20% par rapport à l'année précédente. Il n'est pas certain cependant qu'on puisse en conclure que cette augmentation signifie qu'en Région bruxelloise, les projets de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sont plus nombreux qu'en 2020. En effet, il apparaît que le suivi de l'obligation d'avis BMA est sujet à interprétation variable chez Urban.brussels. Quoi qu'il en soit, en 2021, les porteurs de projet qui ont trouvé spontanément le chemin pour obtenir un avis BMA étaient plus nombreux, car presque toutes les demandes d'avis émanaient directement du porteur de projet. Il est nécessaire que les critères permettant de déterminer si l'avis BMA est nécessaire ou non soient clarifiés et soigneusement appliqués par les services concernés ; ce sera un point de travail important pour 2022. Cela permettra non seulement au BMA d'émettre l'avis légalement requis pour tous les projets concernés, mais ce sera également un excellent baromètre pour obtenir une vue d'ensemble de tous les projets de la région qui revêtent une importance stratégique en raison de leur taille.

Le délai légal pour la délivrance de l'avis BMA est de 60 jours, mais au cours de l'année 2021, le principe de la «fastlane» a été introduit. De ce fait, le délai maximal est désormais limité à 30 jours, pour certains projets. L'équipe BMA doit faire face à cette charge de travail supplémentaire, ce qui constitue également un point d'attention, puisque le délai moyen d'un avis de BMA est passé de 28,6 jours (en 2020) à 34 jours (en 2021).



**73** sollicitations d'avis

dont **22** avec concours BMA

## LISTE DES AVIS

---

**Nom du projet :** Marais  
**Date de remise de l'avis :** 4/01/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** BNP Paribas Fortis  
**Bureau d'études :** Jaspers-Eyers  
**Superficie :** 28 627 m<sup>2</sup>  
**Description :** Rénovation d'un immeuble de bureaux

---

**Nom du projet :** Strasbourg  
**Date de remise de l'avis :** 4/01/2021  
**Commune :** 1130  
**Maître d'ouvrage :** Citydev.brussels  
**Bureau d'études :** Studiopolis Architecte  
**Superficie :** 5 447 m<sup>2</sup>  
**Description :** Régularisation de divers travaux réalisés sur deux bâtiments

---

**Nom du projet :** Erasmushogeschool RITCS  
**Date de remise de l'avis :** 6/01/2021  
**Commune :** 1070  
**Maître d'ouvrage :** Erasmushogeschool Brussel  
**Bureau d'études :** TRANS / V+  
**Superficie :** 25 434 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'une salle de théâtre, un studio de cinéma et une agora multifonctionnelle

---

**Nom du projet :** Cours St-Michel  
**Date de remise de l'avis :** 8/01/2021  
**Commune :** 1040  
**Maître d'ouvrage :** CSM Developement  
**Bureau d'études :** Jaspers-Eyers / OFFICE kgdvs  
**Superficie :** 70 352 m<sup>2</sup>  
**Description :** Rénovation d'un immeuble de bureaux et construction de nouveaux logements

---

**Nom du projet :** Jardin Léopold  
**Date de remise de l'avis :** 18/01/2021  
**Commune :** 1020  
**Maître d'ouvrage :** TDRC  
**Bureau d'études :** Urban Nation Architects  
**Superficie :** 6 164 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'un ensemble de logements, d'une salle de sport et d'un potager collectif

---

**Nom du projet :** École Secondaire Ganshoren  
**Date de remise de l'avis :** 22/01/2021  
**Commune :** 1083  
**Maître d'ouvrage :** Fédération Wallonie-Bruxelles  
**Bureau d'études :** B612  
**Superficie :** 6 521 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'une nouvelle école secondaire

---

---

**Nom du projet :** Marnix 24  
**Date de remise de l'avis :** 27/01/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** ING Belgium  
**Bureau d'études :** A2M  
**Superficie :** 44 943 m<sup>2</sup>  
**Description :** Rénovation d'un bâtiment de bureau et ses abords

---

**Nom du projet :** BAT Lavoisier  
**Date de remise de l'avis :** 3/02/2021  
**Commune :** 1080  
**Maître d'ouvrage :** Citydev.brussels  
**Bureau d'études :** TRANS / JAVA / WDJA  
**Superficie :** 12 910 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction de logements et transformation de bureaux en logements

---

**Nom du projet :** Pacheco 32  
**Date de remise de l'avis :** 8/02/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** Befimmo  
**Bureau d'études :** architectesassoc+  
**Superficie :** 11 630 m<sup>2</sup>  
**Description :** Reconversion de la Monnaie Royale de Belgique

---

**Nom du projet :** B House – Immeuble A  
**Date de remise de l'avis :** 12/02/2021  
**Commune :** 1030  
**Maître d'ouvrage :** Media Office 1030 / Capital Construct  
**Bureau d'études :** AXENT  
**Superficie :** 6 620 m<sup>2</sup>  
**Description :** Modification du bâtiment d'activités de production et logements

---

**Nom du projet :** Kaaitheater  
**Date de remise de l'avis :** 16/02/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** Vlaamse Gemeenschap  
**Bureau d'études :** aaa – architectuuratelier ambiorix  
**Superficie :** 7 556 m<sup>2</sup>  
**Description :** Projet d'extension et de transformation du Kaaitheater

---

**Nom du projet :** Montea  
**Date de remise de l'avis :** 17/05/2021  
**Commune :** 1190  
**Maître d'ouvrage :** Montea  
**Bureau d'études :** TPF Engineering  
**Superficie :** 25 897 m<sup>2</sup>  
**Description :** Démolition et reconstruction d'un bâtiment à vocation logistique et bureaux

---

**Nom du projet :** Greenwood  
**Date de remise de l'avis :** 22/02/2021  
**Commune :** 1200  
**Maître d'ouvrage :** Eiffage Development  
**Bureau d'études :** CERAU / DXA  
**Superficie :** 7 530 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'appartements

---

---

**Nom du projet :** OXY  
**Date de remise de l'avis :** 2/03/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** Cityzen  
**Bureau d'études :** Snøhetta / BINST / DDS+ / ADE  
**Superficie :** 70 945 m<sup>2</sup>  
**Description :** Transformation de l'immeuble Centre Monnaie

---

**Nom du projet :** Calevoet  
**Date de remise de l'avis :** 11/03/2021  
**Commune :** 1180  
**Maître d'ouvrage :** Calevoet Development / Cores Development  
**Bureau d'études :** Bogdan & Van Broeck / POLO  
**Superficie :** 16 770 m<sup>2</sup>  
**Description :** Réaménagement d'un site de bureaux en logements de qualité

---

**Nom du projet :** Tenreuken  
**Date de remise de l'avis :** 22/03/2021  
**Commune :** 1170  
**Maître d'ouvrage :** Cofinimmo  
**Bureau d'études :** Archi2000  
**Superficie :** 6 865 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'immeubles de logements et d'une maison unifamiliale

---

**Nom du projet :** Wastra  
**Date de remise de l'avis :** 28/03/2021  
**Commune :** 1160  
**Maître d'ouvrage :** Bataves 1521  
**Bureau d'études :** Urban Platform  
**Superficie :** 9 441 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction de logements à front de rue et réaménagement du site

---

**Nom du projet :** K-nopy  
**Date de remise de l'avis :** 31/03/2021  
**Commune :** 1000  
**Maître d'ouvrage :** The Black Door  
**Bureau d'études :** AXENT  
**Superficie :** 9 481 m<sup>2</sup>  
**Description :** Rénovation lourde et mise en conformité d'un immeuble de logements existant

---

**Nom du projet :** Cinoco  
**Date de remise de l'avis :** 2/04/2021  
**Commune :** 1080  
**Maître d'ouvrage :** CINIMMO  
**Bureau d'études :** BLAF  
**Superficie :** 10 138 m<sup>2</sup>  
**Description :** Construction d'un immeuble d'appartements

---

## LISTE DES AVIS

---

Nom du projet : HE Vinci  
Date de remise de l'avis : 2/04/2021  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Haute École Léonard de Vinci  
Bureau d'études : Feichtinger / LOW / VK  
Superficie : 16329 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un bâtiment destiné à l'enseignement supérieur

---

Nom du projet : HELB  
Date de remise de l'avis : 5/04/2021  
Commune : 1030  
Maître d'ouvrage : Haute école libre de Bruxelles Ilya Prigogine  
Bureau d'études : B-architecten  
Superficie : 4092 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un bâtiment destiné à l'enseignement supérieur

---

Nom du projet : City Dox lot 7.1  
Date de remise de l'avis : 7/04/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Immobilière de la petite île  
Bureau d'études : B-architecten / Veld  
Superficie : 8485 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble résidentiel

---

Nom du projet : Inami  
Date de remise de l'avis : 8/04/2021  
Commune : 1150  
Maître d'ouvrage : Montgomery Parc  
Bureau d'études : B2Ai  
Superficie : 20528 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux en programmation mixte

---

Nom du projet : J II L  
Date de remise de l'avis : 11/04/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Befimmo  
Bureau d'études : DDS+ / B-ILD  
Superficie : 24027 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde des trois immeubles de bureaux

---

Nom du projet : Centre de redistribution locale  
Date de remise de l'avis : 14/04/2021  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Bpost  
Bureau d'études : Agence d'Architectes Olivier Russe  
Superficie : 5396 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un centre de redistribution postale locale

---

Nom du projet : So Stockel  
Date de remise de l'avis : 26/05/2021  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : B&B Development  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 27513 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de quatre bâtiments de logements

---

Nom du projet : City Dox lot 5  
Date de remise de l'avis : 4/06/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Immobilière de la Petite Île  
Bureau d'études : Xaveer de Geyter Architects  
Superficie : 21412 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un bâtiment mixte

---

Nom du projet : Soierie  
Date de remise de l'avis : 10/06/2021  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Dépannage R. La France  
Bureau d'études : BLOOM  
Superficie : 8722 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un immeuble logistique

---

Nom du projet : Candor Latour  
Date de remise de l'avis : 21/06/2021  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Brefin  
Bureau d'études : Lovette & partners  
Superficie : 5949 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et reconstruction d'un projet résidentiel et de co-habitation

---

Nom du projet : Twin House  
Date de remise de l'avis : 21/06/2021  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : The Left Twin  
Bureau d'études : B2Ai  
Superficie : 22014 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux en logements

---

Nom du projet : Key West  
Date de remise de l'avis : 24/08/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Goodways  
Bureau d'études : Henning Larsen / A2RC  
Superficie : 61282 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un nouveau quartier

---

Nom du projet : USCW \_ Chip  
Date de remise de l'avis : 30/06/2021  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Upgrade Estate  
Bureau d'études : ELD / Studio Basta  
Superficie : 8484 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux existant en un centre de formation

---

Nom du projet : The Nest  
Date de remise de l'avis : 1/07/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Loulifa  
Bureau d'études : ACB Epure  
Superficie : 10904 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'un immeuble de bureaux en logements, surfaces commerciales et une ferme urbaine

---

Nom du projet : Deleers  
Date de remise de l'avis : 5/07/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Deleers Development  
Bureau d'études : Smak / Atelier Kempe Thill / Kaderstudio / POLO  
Superficie : 51252 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'écoles avec les équipements associés et des immeubles d'appartements

---

Nom du projet : Isala Building  
Date de remise de l'avis : 5/07/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Infinito  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers / Neutelings Riedijk  
Superficie : 32043 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde et reconstruction de bureaux et transformation en commerces

---

Nom du projet : Wood Gardens  
Date de remise de l'avis : 13/07/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Wood Gardens  
Bureau d'études : DENC-STUDIO  
Superficie : 5577 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de deux immeubles de logements

---

Nom du projet : Rempart des Moines  
Date de remise de l'avis : 14/07/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Le Logement Bruxellois / Régie foncière de la Ville de Bruxelles  
Bureau d'études : MDW / LAN  
Superficie : 43080 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction de logements et équipements

---

Nom du projet : Pottenbakkers I  
Date de remise de l'avis : 15/07/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Beliris  
Bureau d'études : R\_D\_  
Superficie : 6465 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et construction de logements sociaux

---

Nom du projet : Cottage III  
Date de remise de l'avis : 19/07/2021  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Cottage III  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 8192 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de nouveaux logements

**RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021**  
bouwmeester maitre architecte

---

Nom du projet : The Switch  
Date de remise de l'avis : 27/08/2021  
Commune : 1060  
Maître d'ouvrage : Infrabel  
Bureau d'études : ARTBUILD / Gortemaker  
Algra Feenstra  
Superficie : 40092 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un centre de contrôle du trafic ferroviaire et d'un bâtiment opérationnel

---

Nom du projet : Egied Van Broeckhovenschool  
Date de remise de l'avis : 2/09/2021  
Commune : 1080  
Maître d'ouvrage : ABC02  
Bureau d'études : B2Ai  
Superficie : 12463 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation d'une ancienne brasserie en une école secondaire

---

Nom du projet : Cité Versailles  
Date de remise de l'avis : 17/08/2021  
Commune : 1120  
Maître d'ouvrage : Le Logement Bruxellois  
Bureau d'études : FORMa-Thema / TRAIT & sens / Pierre Blondel  
Superficie : / m<sup>2</sup>  
Description : Isolation des enveloppes extérieures

---

Nom du projet : Darwin – TRAVCO  
Date de remise de l'avis : 7/09/2021  
Commune : 1083  
Maître d'ouvrage : CIT Red  
Bureau d'études : L'atelier d'Architecture ALTA  
Superficie : 6259 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un bâtiment d'activités productives

---

Nom du projet : Souverain 23  
Date de remise de l'avis : 24/08/2021  
Commune : 1170  
Maître d'ouvrage : Souverain 23 Land  
Bureau d'études : A2RC  
Superficie : 17454 m<sup>2</sup>  
Description : Introduction de plans modifiés à l'initiative du demandeur

---

Nom du projet : Colonel Bourg 122  
Date de remise de l'avis : 13/09/2021  
Commune : 1140  
Maître d'ouvrage : Matexi Projects  
Bureau d'études : BEL  
Superficie : 5917 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation de bureaux en logements

---

Nom du projet : Erasmus Garden lot 1  
Date de remise de l'avis : 9/09/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Erasmus Garden  
Bureau d'études : A2RC  
Superficie : 8839 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble d'appartements

---

Nom du projet : Trèfles lot 2  
Date de remise de l'avis : 14/09/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Bureau d'études : CERAU  
Superficie : 16695 m<sup>2</sup>  
Description : Nouveaux logements avec des équipements

---

Nom du projet : Royale Belge  
Date de remise de l'avis : 14/09/2021  
Commune : 1170  
Maître d'ouvrage : Souverain 25  
Bureau d'études : Bovenbouw / Caruso St John / DDS+  
Superficie : 39911 m<sup>2</sup>  
Description : Modifications mineures au projet

---

Nom du projet : Petite Ile / Citygate II  
Date de remise de l'avis : 16/09/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Citydev.brussels  
Bureau d'études : noA / Sergison Bates / KSA / aHa / Elseline Bazin  
Superficie : 71926 m<sup>2</sup>  
Description : Développement d'un projet mixte à Biestebroek

---

Nom du projet : Boulevard de la Woluwe 58  
Date de remise de l'avis : 28/09/2021  
Commune : 1200  
Maître d'ouvrage : Cofinimmo  
Bureau d'études : MDW  
Superficie : 5881 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un immeuble mixte

---

Nom du projet : Rauter  
Date de remise de l'avis : 28/09/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : Abscis / Architenko  
Superficie : 30503 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements sociaux, bureaux, parking et aménagement d'une place

---

Nom du projet : Mons 409\_SIAMU  
Date de remise de l'avis : 1/10/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Société d'Aménagement Urbain  
Bureau d'études : Bogdan & Van Broeck  
Superficie : 6678 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'une nouvelle caserne de pompiers avec un équipement sportif

---

Nom du projet : Deleers  
Date de remise de l'avis : 7/10/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Deleers Development  
Bureau d'études : Smak / Atelier Kempe Thill / Kaderstudio / POLO  
Superficie : 49767 m<sup>2</sup>  
Description : Permis d'urbanisme modificatif

---

Nom du projet : Lebeau  
Date de remise de l'avis : 11/10/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Lebeau development  
Bureau d'études : Assar / MLA+ / KSA  
Superficie : 36802 m<sup>2</sup>  
Description : Réaménagement de l'ancien complexe de la Régie des Télégraphes et Téléphones

---

Nom du projet : Renaissance  
Date de remise de l'avis : 12/10/2021  
Commune : 1150  
Maître d'ouvrage : Patrimoine Invest  
Bureau d'études : A2RC  
Superficie : 5134 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un nouveau quartier

---

Nom du projet : Trèfles  
Date de remise de l'avis : 16/10/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : BedRocks  
Bureau d'études : DDS+  
Superficie : 6010 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'un ensemble de logements

---

Nom du projet : Rue Royale  
Date de remise de l'avis : 22/10/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Constructiv  
Bureau d'études : Jaspers-Eyers  
Superficie : 9178 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation et extension d'un immeuble de bureaux

---

Nom du projet : Trèfles lot 3  
Date de remise de l'avis : 29/10/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Bureau d'études : Archiwind / LD2 / BEL  
Superficie : 15257 m<sup>2</sup>  
Description : Nouveaux logements avec des équipements

---

Nom du projet : Variétés  
Date de remise de l'avis : 3/11/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Bruxelles Laique  
Bureau d'études : Oest / Flores & Prats  
Superficie : 5420 m<sup>2</sup>  
Description : Transformation et reconstruction partielle de l'ancien Théâtre des Variétés

---

Nom du projet : Libris  
Date de remise de l'avis : 3/11/2021  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Willemen Real Estate  
Bureau d'études : BAEB  
Superficie : 606 m<sup>2</sup>  
Description : Permis d'urbanisme modificatif

## LISTE DES AVIS

---

Nom du projet : Trèfles lot 1  
Date de remise de l'avis : 4/11/2021  
Commune : 1070  
Maître d'ouvrage : Fonds.brussels  
Bureau d'études : R\_D\_ / Urban Platform  
Superficie : 19 194 m<sup>2</sup>  
Description : Nouveaux logements avec des équipements

---

Nom du projet : Jupiter  
Date de remise de l'avis : 29/11/2021  
Commune : 1190  
Maître d'ouvrage : Koramic development  
Bureau d'études : Usages architecture / A229  
Superficie : 16 849 m<sup>2</sup>  
Description : Démolition et reconstruction d'un projet mixte

---

Nom du projet : Montoyer 34  
Date de remise de l'avis : 3/12/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Montoyer 34 Leasehold  
Bureau d'études : OFFICE kgdvs / LD2  
Superficie : 14 217 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde d'un immeuble de bureaux

---

Nom du projet : WTC IV  
Date de remise de l'avis : 7/12/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Zin In Noord 2025  
Bureau d'études : 51N4E / Jaspers-Eyers  
Superficie : 47 279 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'une tour hybride

---

Nom du projet : Général Jacques  
Date de remise de l'avis : 9/12/2021  
Commune : 1050  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : Karbon' / Label  
Superficie : 6 338 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation d'un immeuble de logements

---

Nom du projet : Chancellerie  
Date de remise de l'avis : 10/12/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Real Estate Codic Belgium  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 14 535 m<sup>2</sup>  
Description : Permis d'urbanisme modificatif

---

Nom du projet : Les Glacières  
Date de remise de l'avis : 15/12/2021  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : Bouygues Immobilier  
Bureau d'études : Urban Platform / DDS+  
Superficie : 29 459 m<sup>2</sup>  
Description : Rénover les Ancienne Glacières Royales et construire un ensemble immobilier mixte

---

Nom du projet : Croix de Guerre  
Date de remise de l'avis : 17/12/2021  
Commune : 1120  
Maître d'ouvrage : Clerim SA  
Bureau d'études : Fast Forward  
Superficie : 7 684 m<sup>2</sup>  
Description : Construction d'appartements de soins et d'habitations intergénérationnelles

---

Nom du projet : SENA  
Date de remise de l'avis : 21/12/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : bbrbelgique  
Bureau d'études : Urban Platform  
Superficie : 7 505 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements

---

Nom du projet : Grenouillette  
Date de remise de l'avis : 21/12/2021  
Commune : 1130  
Maître d'ouvrage : SLRB  
Bureau d'études : Lowette & Partners / LD2  
Superficie : 9 293 m<sup>2</sup>  
Description : Construction de logements sociaux et de deux unités d'activités productives

---

Nom du projet : Campus 44  
Date de remise de l'avis : 21/12/2021  
Commune : 1000  
Maître d'ouvrage : Belfius Insurance  
Bureau d'études : a2o / WIT  
Superficie : 21 961 m<sup>2</sup>  
Description : Réaffectation à l'enseignement supérieur, la recherche et des logements d'étudiant

---

Nom du projet : Arlon 75 – 77  
Date de remise de l'avis : 24/12/2021  
Commune : 1040  
Maître d'ouvrage : Arlon 75  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 9 222 m<sup>2</sup>  
Description : Rénovation lourde d'un immeuble de bureau

---

Nom du projet : Serenitas  
Date de remise de l'avis : 30/12/2021  
Commune : 1160  
Maître d'ouvrage : BP1  
Bureau d'études : Archi 2000  
Superficie : 21 202 m<sup>2</sup>  
Description : Demande de PU modificatif pour immeuble A

## RÉUNIONS DE PROJET

À côté de cet avis officiel, les demandeurs ont toujours la possibilité de demander, de leur propre initiative, un dialogue sur la qualité du projet via l'organisation d'une réunion de projet. Remplaçant la Chambre de qualité, créée par le BMA en 2015, les objectifs de la réunion de projet sont de stimuler la qualité des projets, de rassembler de manière transparente et efficace toute la communication, d'organiser un dialogue professionnel entre les architectes/maîtres d'ouvrage et l'autorité, de coordonner l'avis des différentes instances les plus étroitement impliquées dans l'évaluation de la qualité. Ainsi, un temps précieux est économisé grâce à une concertation anticipative et à un fonctionnement coordonné.

À partir de 2020, la Chambre de qualité introduite par Kristiaan Borret au cours de son premier mandat a été remplacée par la réunion de projet organisée par Urban.brussels. Le nombre de réunions est élevé et est programmé sur 3 demi-journées de chaque semaine de travail. BMA participe à ces réunions pour les projets pour lesquels un avis BMA sera requis. En 2021, BMA a participé à environ 180 réunions de projet. Comme pour les avis BMA, il s'agit d'une augmentation par rapport à 2020.

Les réunions de projet en 2021 se sont déroulées entièrement en ligne. Selon BMA, cela a conduit à une perte de qualité significative dans le dialogue entre les porteurs de projet et les autorités publiques qui seront impliquées dans la demande de permis. En raison du format en ligne, la nature créative de la réunion de projet discutant de la qualité dans le cadre d'une interaction conjointe a, dans la plupart des cas, disparu au profit d'une suite de positions exposées par chaque département impliqué individuellement. L'interaction avec les porteurs du projet ainsi qu'entre les administrations a diminué et a rendu la réunion de projet moins productive en tant qu'instrument de promotion de la qualité.

## **CIRCULARITÉ**

BMA s'engage à explorer et à mettre en avant des thématiques prometteuses et qui méritent d'être soutenues même à un stade encore expérimental. La circularité dans le domaine de la construction est une thématique qui retient l'attention de BMA depuis plusieurs années, par le biais de conférences et de publications, mais aussi en mettant l'accent sur la circularité dans les concours que nous accompagnons, notamment par rapport au réemploi des matériaux et des bâtiments.

La construction circulaire a désormais dépassé le stade de l'enfance – c'est ainsi que BMA le vit en pratique – et il est temps de passer à l'étape suivante, à savoir la réglementation et la généralisation, afin que la circularité soit appliquée à grande échelle et intégrée dans la production courante de bâtiments.

En se penchant à la fois sur les projets ambitieux que BMA a accompagnés ces dernières années et qui commencent à se concrétiser, et sur les politiques futures possibles, BMA a demandé à Mychaël Ghyoot de ROTOR de partager ses réflexions sur la construction circulaire à Bruxelles.

## L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE : OÙ EN EST-ON ET VERS OÙ ALLER ?

Michaël Ghyoot pour Rotor. Mai 2022.

Cet article tente de mettre en évidence quelques tendances récentes en matière de construction circulaire à Bruxelles. Il est nourri en grande partie par l'expérience que l'association bruxelloise Rotor a eu l'occasion de développer sur ce sujet au cours des dernières années, à travers des missions d'accompagnement, de recherche et de conception mais aussi à travers le développement des activités de la coopérative Rotor Deconstruction, active dans la récupération et la revente de matériaux réutilisables. L'article s'appuie également sur une petite sélection (forcément non exhaustive) de projets choisis pour illustrer et exemplifier certaines de ces tendances.

### 1) Quand la démolition totale devient l'exception plutôt que la norme.

Dans beaucoup de projets bruxellois récents, la démolition n'a pas été l'option par défaut. Des bâtiments qui, il y a 10 ans encore, auraient vraisemblablement été rasés pour être intégralement reconstruits ont fait l'objet de rénovations soigneuses et créatives.

En matière de gestion des ressources, les gains d'une telle approche sont significatifs : diminution des quantités de déchets et des flux de matières premières nécessaires aux travaux, préservation de l'énergie grise embarquée dans les matériaux existants, etc. Cette réduction des flux permet aussi de recourir plus facilement à des stratégies alternatives en matière de choix des matériaux (renouvelables, réemployés, etc.).

Dans le domaine de la rénovation, la question de la fonction est généralement déterminante. Rafraîchir un bâtiment pour y accueillir une fonction identique à celle d'origine n'engage pas les mêmes efforts qu'adapter un bâtiment donné à une nouvelle fonction. Dans cette optique, la programmation peut devenir un levier puissant dans les mains des maîtres d'ouvrage. À contre-courant de l'adage moderniste, adopter aujourd'hui une approche consistant à adapter la (nouvelle) fonction à la forme (existante) permet souvent d'épargner de lourdes transformations.



↑ © Séverin Malaud

Le projet **Takeda**, conçu par Agwa est exemplaire à cet égard.

Il s'agissait de convertir un ancien immeuble de bureaux pour y accueillir une école. Dans ce cas, le choix du bâtiment d'origine a été opéré avec beaucoup de soin, en tenant compte des exigences programmatiques de l'école (notamment en ce qui concerne la surface des classes). L'adéquation entre ce programme et le bâtiment choisi a permis de concentrer les interventions sur les aménagements intérieurs. Cerise sur le gâteau, de nombreux éléments de construction présents sur place ont pu être réutilisés à cette fin (e.a. ~450m<sup>2</sup> de cloisons intérieures, ~400m<sup>2</sup> de plafonds suspendus mais aussi des panneaux isolants).

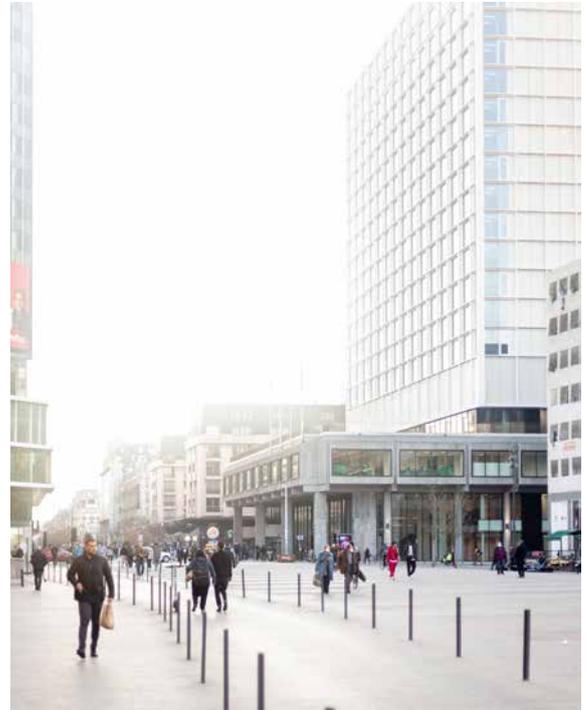
Du côté des concepteurs, travailler à partir de l'existant plutôt que d'une table rase demande d'aiguiser son regard. Il s'agit de développer une attention accrue aux espaces existants et d'en révéler les qualités latentes par des interventions minimales sur le plan matériel mais garantissant un impact architectural maximum.



↑ © AgwA

Cette approche est notamment illustrée dans les projets **Jerusalem** de Agwa et **Masui** de Ouest Architectes.

Dans le premier, les architectes s'appuient en grande partie sur les qualités spatiales d'un ensemble enchevêtré de structures bâties datant du 19<sup>e</sup> siècle pour donner forme à un programme hybride de crèche, logement et jardin collectif. Dans le second, les architectes conçoivent un programme hybride d'ateliers, d'espaces de stockage et de bureaux pour l'association Zinneke sur un site complexe comprenant des maisons de maître bruxelloises, un ancien atelier d'imprimerie en cœur d'îlot et un entrepôt longiforme. Dans les deux cas, les structures bâties existantes sont approchées avec respect, modestie et opportunisme. Elles sont considérées a priori comme des ressources susceptibles de répondre en partie aux besoins des nouveaux programmes.



↑ © Jasper Van der Linden

Beaucoup de démolitions intégrales découlent d'un constat d'inadéquation entre un bâtiment existant et de nouvelles exigences réglementaires. Les enjeux de la hauteur sous plafond, de la profondeur des plateaux ou encore des performances énergétiques (en phase d'usage) sont souvent réducteurs et mènent à des démolitions lourdes. Face à ces formes d'obsolescence normatives, il est rassurant de voir se développer dans quelques projets des approches créatives sur le plan technique. Pour citer un exemple éclairant, la façon dont les architectes de Conix RBDM sont parvenus à résoudre la question de la disposition des installations techniques dans le projet **Multi** a permis de conserver la quasi totalité de la structure existante malgré sa relativement faible hauteur sous plafond.

## 2) Négocier le passage de l'incitatif au réglementaire

Au cours des dernières années, les autorités publiques à Bruxelles ont mis en place un nombre impressionnant de plans d'action destinés à soutenir des démarches circulaires. Ceux-ci sont accompagnés par des mesures incitatives le plus souvent efficaces et cohérentes. Parmi celles-ci, on peut citer le Programme Régional en Économie Circulaire (PREC) et la Stratégie Renolution, qui ont permis d'établir de façon concertée et stratégique des perspectives de transition vers des pratiques plus durables et circulaires à l'échelle de la Région – notamment dans le secteur de la construction. On peut aussi citer des mécanismes de soutien aux projets pionniers, par exemple via des primes (Be.Exemplary, Be.Circular, Renolab...) et des programmes d'assistance (mission AMOP, facilitateurs...). On peut enfin citer les efforts en matière de développement d'outils susceptibles d'équiper le secteur dans ses processus d'aide à la décision (par exemple, l'outil Totem permettant de modéliser l'impact environnemental des solutions constructives envisagées).

De manière générale, les plans proposés s'organisent autour d'une progression en plusieurs phases. Ils démarrent par des démarches de nature plutôt incitatives et volontaires pour glisser progressivement vers des mesures plus fermes et coercitives. Cette approche pose plusieurs questions :

- > Quel rythme doit suivre cette progression ? Comment être à la hauteur du climat d'urgence climatique tout en restant réaliste quant à l'inertie des pratiques ?
- > Comment éviter que la dimension réglementaire ne manque sa cible et ne provoque des effets rebond indésirables (par exemple, une obligation de réemployer des matériaux qui entraînerait une demande excédant les capacités du marché local et entraînerait des démolitions non nécessaires dans d'autres régions du monde) ?
- > Comment assurer la continuité de ces visions dans le temps, au-delà des mandatures politiques ?

Quelques exemples de mesures qui, à notre estime, sont mûres pour être implémentées :

- > Obliger les propriétaires à étudier systématiquement et sérieusement les possibilités de maintien de l'existant avant de considérer une démolition (par exemple, en couplant les demandes de permis pour des grosses démolitions à ce type d'études de faisabilité).
- > Imposer la réalisation d'un inventaire des matériaux réutilisables et d'un plan de gestion des déchets. Des dizaines d'audits réemploi et d'inventaires plus détaillés ont été réalisés ces dernières années en Région bruxelloise. Lorsqu'ils sont faits à temps, ces audits sont des outils puissants d'aide à la décision. Les méthodes sont prêtes. Il est temps de les systématiser.
- > Prendre l'habitude pour des projets d'une certaine ampleur de réaliser un bilan des flux sortants (quantité de matières extraites des chantiers et destination de celles-ci) et des flux entrants (quantité des matériaux mis en œuvre dans un projet et ventilation de leur origine entre matériaux de réemploi, matériaux bio et géo-sourcés, matériaux recyclés et matériaux neufs). Ceci fournira non seulement des données utiles pour le monitoring des efforts mais c'est aussi une étape nécessaire pour la mise en place progressive d'objectifs chiffrés.
- > Placer quelques matériaux dont les filières de récupération sont matures sur une liste des « matériaux protégés » : concrètement, leur récupération en vue du réemploi serait l'option par défaut. C'est leur mise au rebut qui devrait être justifiée et motivée par des circonstances exceptionnelles.
- > Systématiser les approches holistiques en matière d'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments. Si la réduction des impacts environnementaux liés à la phase d'usage des bâtiments (notamment pour leur climatisation) doit rester une priorité, il faut également mettre en balance les impacts relatifs à la gestion des déchets et à la production de nouveaux matériaux. L'outil Totem permet ce type de modélisation. Son usage pourrait se généraliser.



↑ © Delphine Mathy

### 3) Des projets qui défrichent de nouvelles procédures

De nombreux projets pionniers ont exploré ou sont en train d'explorer des voies alternatives aux habitudes de travail que le secteur de la construction avait adoptées autour des produits neufs.

Par exemple, le projet **Masui**, porté par l'association Zinneke, illustre comment intégrer des ambitions circulaires aux diverses étapes des procédures de passation des marchés. La désignation des architectes s'est appuyée sur une démarche dans laquelle les soumissionnaires étaient invités à participer à un workshop plutôt qu'à remettre une esquisse d'un projet déjà bien développée. L'objectif était en effet de trouver un bureau prêt à jouer le jeu d'un processus de co-conception ouvert aux opportunités, ce que ce format permettait mieux d'apprécier. Le maître d'ouvrage a également organisé des marchés de fourniture spécifiques pour se procurer des lots de matériaux de réemploi, que l'entreprise était ensuite chargée de poser (sans devoir en assurer la fourniture). Ou encore, lors de la visite du site par les entreprises candidates, celles-ci ont pu visiter une petite exposition présentant les lots de matériaux qu'ils allaient devoir remettre en œuvre (ceux qui avaient été acquis par le maître d'ouvrage et ceux qui avaient été démontés sur site lors d'une phase précédente des travaux). Avec sa façade (arrière) composée de fenêtres de récupération, le projet a également exploré les marges de manœuvre acceptables lors d'une demande de permis. Au stade de la demande de permis, les dimensions exactes des fenêtres n'étaient en effet pas encore connues puisque les lots n'avaient pas encore été achetés. Par conséquent, le dessin des baies était une zone relativement ouverte au sein d'un intervalle entre des surfaces minimales et maximales déterminées par la somme des diverses contraintes en vigueur.



↑ © 51N4E

Le projet **Recypark**, dessiné par 51N4E, illustre quant à lui une démarche innovante de démonstration de l'aptitude à l'usage de matériaux ayant déjà servi. Le projet prévoit en effet de réemployer une structure en bois lamellé-collé démontée dans un ancien manège équestre. Pour ce faire, il a dû s'accorder avec les divers intervenants sur des procédures permettant de s'assurer que ces arches correspondent aux besoins de leur nouvel usage (notamment en matière de performances mécaniques).

D'autres projets encore ont exploré des méthodes de conception et des choix constructifs visant à s'assurer que les matériaux mis (ou remis) en œuvre aujourd'hui puissent être démontés sans gaspillage lorsque les projets devront s'adapter à de nouveaux besoins dans le futur. La prise en compte de ces enjeux de réversibilité technique et spatiale oblige les acteurs du secteur à adapter leurs pratiques et repenser leur approche, depuis la phase de conception jusqu'à la fin des chantiers et même au-delà, puisque ces questions engagent des enjeux de maintenance, d'anticipation des évolutions possibles, etc.

Travailler toutes ces questions à l'échelle d'un projet donné permet d'explorer par la pratique des voies alternatives. Ces enjeux, qu'ils soient techniques, administratifs ou réglementaires, dépassent l'échelle des projets individuels. Ils doivent s'envisager de façon plus transversale sous peine de forcer chaque équipe à ré-inventer des solutions sur mesure. Ce sont des défis urgents qu'il faut continuer à accompagner et à affronter, par exemple en mettant en place une *task force* dédiée.

#### 4) Quel type de travail dans l'économie circulaire ?

Ces dernières années, un nombre significatif d'opérateurs se sont lancés dans la fourniture de services « circulaires » dans le domaine de la construction : missions de consultances, assistance à la maîtrise d'ouvrage, etc. Ceci s'explique par le caractère résolument complexe des procédures liées au développement et à la construction du bâti – spécialement dans les projets de grande ampleur. Il est logique qu'une nouvelle couche de considérations donne lieu à de nouvelles spécialisations.

Toutefois, l'intensification de ces pratiques, et tout particulièrement l'intensification des pratiques de réemploi des matériaux, devra aussi passer par le développement d'une activité plus manuelle, à la frontière entre l'artisanat et l'activité semi-industrielle, qui nécessitant des espaces logistiques pour l'entreposage, le nettoyage et le conditionnement des matériaux.

Il y a encore 10 ans, mis à part l'un ou l'autre dépôt communal de matériaux de voirie et une entreprise spécialisée dans le nettoyage de certains matériaux anciens, il n'y avait aucun *stockholder* professionnel de matériaux de réemploi en Région bruxelloise. Aujourd'hui, il y en a 2 (3 en comptant l'entreprise de nettoyage).

Ancrer plus durablement ce type d'activités dans l'économie urbaine pose de grands défis. Ceux-ci sont tout d'abord urbanistiques et logistiques : quelle est la place dans la ville de ces activités dont l'emprise au sol et la marge de rentabilité ne peuvent être comparées à une économie de services ?

Ces défis touchent aussi à des enjeux de formation et de reconnaissance du travail manuel dans la société. Plus fondamentalement, tous ces enjeux sont intimement liés aux rapports entre les coûts de la matière, de l'énergie et du travail. À l'heure d'écrire ces lignes, beaucoup de régions, dont la RBC, en subissent plus jamais les effets. Les leviers d'action permettant d'agir sur ces tendances dépassent l'échelle régionale. Si la Région entend pérenniser les bonnes pratiques expérimentées sur son territoire, elle ne pourra sans doute pas s'épargner une réflexion quant à la façon de peser sur ces tendances plus profondes.

## **PERSONNEL ET ORGANISATION**

### **LE BOUWMEESTER MAÎTRE ARCHITECTE**

Le bouwmeester maitre architecte de la Région de Bruxelles Capitale est désigné pour une période de 5 ans par le biais d'un marché de services. En 2020 Kristiaan Borret a été désigné comme bouwmeester maître architecte, pour un deuxième mandat.

### **LE SUIVI DU MARCHÉ BMA**

Pour assurer la bonne exécution du marché de services du bouwmeester maître architecte, le cahier des charges prévoit la création d'un comité d'accompagnement technique (CAT) réunissant des représentants des membres du gouvernement. Le CSC prévoit que ce comité se réunisse tous les 3 mois. Pour éviter un trop grand nombre de réunions, il a été convenu que le CAT se réunisse formellement tous les 6 mois, le CAT intermédiaire se faisant par échange de mails.

### **LA TEAM BMA**

Si la charge du bouwmeester maître architecte lui-même fait actuellement l'objet d'un marché de services, toute l'équipe fait quant à elle administrativement partie du Bureau Bruxellois de la Planification ([perspective.brussels](http://perspective.brussels)) et est accueillie dans les bureaux de la rue de Namur 59.

Fin 2021, l'équipe BMA comptait au total 15 personnes au lieu de 16 personnes à la fin 2020. De nombreux changements ont cependant été enregistrés au cours de cette année 2021.

En effet, Maarten Dieryck, Ben Dirickx et Sophie Gérard nous ont quittés pour mener à bien d'autres projets qui leur tiennent à cœur. Ils ont fait partie de l'aventure BMA et nous les remercions du travail accompli tout en leur souhaitant beaucoup de succès dans leurs nouveaux projets.

Entretemps, Elsa Marchal et Jérôme Kockerols sont venus en renfort sur les questions d'espace public tandis que Sietse Van Doorslaer remplace Ben Dirickx au sein de l'équipe de recherche par le projet. Le recrutement d'un nouveau chargé de communication devrait être finalisé au cours de l'année 2022.

Par ailleurs, le projet Urban Maestro a été clôturé et a vu le départ de Sigita Paplauskaitė et Colm Mac Aoidh, tous deux chargés de mission sur ce projet spécifique qui était financé par le programme de recherche et d'innovation Horizon 2020 de l'Union européenne.

De septembre à décembre 2021, BMA a accueilli Lukáš Houser, de l'institut de développement de Prague, comme stagiaire dans le cadre de son doctorat à l'université de Liberec.

Situation fin 2021 :

<b>Nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Statut</b>	<b>ETP</b>
Theodoor Brackx	Secrétariat	Statutaire	100 %
Julie Collet	Recherche par le projet	Statutaire	80 %
Ann De Cannière	Suivi de projet	Durée indéterminée	90 %
Lukáš Houser	Stagiaire	Stage	100 %
Jérôme Kockerols	Suivi de projet	Durée déterminée	100 %
Géraldine Lacasse	Recherche par le projet	Durée indéterminée	80 %
Fabienne Lontie	Coordination	Statutaire	80 %
Elsa Marchal	Suivi de projet	Durée indéterminée	80 %
Audrey Moulu	Suivi de projet	Durée indéterminée	80 %
Guénaëlle Navez	Suivi de projet	Statutaire	80 %
Jean-Guy Pecher	Suivi de projet	Durée indéterminée	100 %
Lydie Pirson	Suivi de projet	Statutaire	100 %
Frederik Serroen	Suivi de projet	Durée indéterminée	80 %
Tania Vandenbroucke	Recherche par le projet	Durée indéterminée	100 %
Tine Vandepaer	Suivi de projet	Durée indéterminée	50 %
Sietse Van Doorslaer	Recherche par le projet	Durée indéterminée	100 %



↑ Kristiaan Borret



↑ Theodoor Brackx



↑ Lukáš Houser



↑ Jérôme Kockerols



↑ Géraldine Lacasse



↑ Audrey Moulu



↑ Guénaëlle Navez



↑ Frederik Serroen



↑ Tania Vandenbroucke



↑ Julie Collet



↑ Ann De Cannière



↑ Fabienne Lontie



↑ Elsa Marchal



↑ Jean-Guy Pecher



↑ Lydie Pirson



↑ Tine Vandepaer



↑ Sietse Van Doorslaer

## **VISITATIE**

Dans sa note d'intention pour le nouveau mandat de bouwmeester maître architecte, Kristiaan Borret a proposé l'organisation d'une 'visitatie' (peer review). Le terme, tiré de pratiques académiques, a été interprété ici comme une réflexion collective sur l'impact, les instruments et le fonctionnement du BMA avec l'ambition de dresser des pistes de recommandations.

Le groupement Citytools – AWB – Impact, qui a réalisé le processus de visitatie en 2021, en consultant notamment différents acteurs bruxellois, belges et internationaux lors de tables-rondes, en dresse les principaux enseignements dans un article dans la revue d'architecture A+ et reproduit dans les pages qui suivent. Les rapports détaillés et de synthèse sont disponibles sur le site [bma.brussels](http://bma.brussels).

## LA QUALITÉ SPATIALE : UN DEVOIR COLLECTIF

Texte : Els Vervloesem et Nicolas Hemeleers

**Comment l'équipe Bouwmeester maître architecte (BMA) de Bruxelles peut-elle à l'avenir améliorer son fonctionnement et intensifier sa force de frappe ? Telle était la question au centre de la consultation BMA (sous la forme d'une «visitation») lancée au printemps 2021. Pendant un an, Citytools, Architecture Workroom Brussels et Impact se sont penchés sur la fonction et le fonctionnement de l'équipe BMA<sup>1</sup>.**

C'est le BMA lui-même qui est à l'origine de cette initiative : «Deux maîtres architectes, trois mandats... Cela fait à présent plus de dix ans que la fonction de Bouwmeester maître architecte existe à Bruxelles. Si cette nouvelle fonction a livré de beaux résultats, certains points sont par ailleurs susceptibles d'être améliorés ou remaniés. Vu l'importance de continuer à développer la fonction, le BMA, dans sa note d'intention rédigée au début du mandat en cours, a proposé d'organiser une réflexion collective sous la forme d'une 'visitation'.» L'objectif de cette réflexion collective était d'aboutir à des recommandations concrètes servant de fil conducteur pour les actions à mener dans les années à venir.

L'équipe d'étude a abordé cette mission avec l'intention de réunir une grande diversité d'acteurs bruxellois et (inter) nationaux dans un débat sur le thème de la qualité spatiale. Par un processus d'interviews de fond, de groupes ciblés, de tables rondes et une journée de brainstorming collectif, l'équipe a à chaque fois réuni les acteurs adéquats pour porter un «regard de l'intérieur» (l'équipe BMA elle-même), «un regard extérieur» (tous ceux qui sont en contact avec l'équipe BMA), et «un regard venu d'ailleurs» (les pairs du pays et de l'étranger). Cette approche a permis d'échanger des idées, des expériences et des approches selon des points de vue très divers pour aboutir à une réflexion large et structurée sur la fonction et le fonctionnement du BMA. À présent que toutes ces informations sont compilées dans un

document de synthèse et un rapport final publics, l'équipe d'étude se repenche un instant sur le trajet accompli. L'équipe d'étude s'interroge sur le sens du BMA dans un contexte (international) plus vaste, jette un œil dans les coulisses, et partage certaines réflexions qui ont émergé en cours de route.

### Intérêt pour la qualité spatiale

En 2009, la Région de Bruxelles-Capitale nomme Olivier Bastin à la fonction de premier Bouwmeester maître architecte. Au terme du mandat d'Olivier Bastin en 2015, Kristiaan Borret reprend le flambeau; en 2020, il poursuit le travail entamé en revêtant un second mandat. En additionnant le tout, on totalise à peu près douze ans d'existence d'un maître architecte à Bruxelles. Cela commence à compter! La création de la fonction de BMA a donc été un jalon important pour pouvoir piloter en toute indépendance la qualité de la production architecturale bruxelloise. Mais cela signifie-t-il qu'entre-temps, l'intérêt pour la qualité spatiale est devenu une évidence ?



1 Équipe d'étude de la consultation BMA : Nicolas Hemeleers et Anne-Sophie Vanhelder (Citytools), Els Vervloesem et Alice Devenyns (Architecture Workroom Brussels), Pieter Van Damme (Impact), et les experts externes Floris Alkemade (ancien Rijksbouwmeester aux Pays-Bas), Stéphanie Bru (Bruther). Commanditaire : Région de Bruxelles-Capitale, Perspective.brussels. Période : 2021-2022.

Si on se rafraîchit un peu la mémoire, il devient en tout cas clair qu'au cours des dernières décennies, Bruxelles a opéré un véritable tournant dans son mode de réflexion. C'est le redéveloppement de la place Flagey en 2000 qui a mis la machine en marche. Un projet d'ingénieur technique élaboré pour une des places les plus stratégiques de Bruxelles sans le moindre débat, sans aucune forme de concurrence ni de réflexion sur le thème de la qualité avait à l'époque déclenché les actions et discussions requises. En réaction, le gouvernement régional décida en 2005 de lancer le tout premier grand concours pour le réaménagement d'une place, sous le sceau de la qualité. Cette décision marqua une accélération du débat autour de la culture architecturale, de la participation citoyenne et du rôle potentiel d'un maître architecte bruxellois. Cela se traduit notamment par des initiatives telles que l'élaboration par La Cambre du Livre blanc intitulé *Qui a peur de l'architecture*<sup>2</sup> en 2004, et le symposium «Qui construit Bruxelles? Et comment?»<sup>3</sup> par Disturb en 2007. Autant d'années plus tard, malgré quelques critiques acerbes sur la fonction, la consultation révèle qu'aujourd'hui plus personne ne doute du bien-fondé de la fonction de BMA. Il est clair que le BMA s'est entre-temps fait sa place dans le paysage politique bruxellois.

Ailleurs aussi, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, des évolutions similaires sont en cours. En l'occurrence, il ne s'agit pas uniquement d'accorder plus d'attention à la qualité spatiale, mais aussi d'examiner de façon plus approfondie ce que la qualité spatiale peut signifier dans une société qui s'urbanise. Cela se traduit par la création de plusieurs nouvelles plateformes institutionnelles et par un réseau à maillage fin où différents acteurs et forums publics jouent

un rôle actif<sup>4</sup>. C'est ainsi qu'en 1999, dans le contexte belge, fut créée la fonction de Vlaams Bouwmeester, et dans la foulée le Vlaams Architectuurinstituut en 2001 et la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles en 2007. Plusieurs villes (Anvers, Gand, Hasselt, Ostende, Charleroi) ont elles aussi désigné un maître architecte, ou opté pour une Chambre de qualité ou un Atelier urbain. Dans le contexte européen, le ton est donné par la Déclaration de Davos «*Eight criteria for a high-quality Baukultur*»<sup>5</sup> (2018) et la création du New European Bauhaus<sup>6</sup> (2020). Tout cela peut en principe contribuer à une approche plus holistique, durable et inclusive de la qualité spatiale. La Déclaration de Davos mentionne notamment l'attention à accorder à la beauté et l'esthétique, au contexte local, à la fonctionnalité, au «*sense of place*», à la «*good governance*», et au rôle de l'espace pour contribuer à relever les défis écologiques, sociaux et économiques.

Conclusion : ces dernières années, la qualité spatiale fait indéniablement l'objet d'une attention croissante, mais la route est encore longue. Au-delà des objectifs et intentions susmentionnés, nous sommes surtout curieux de voir si – et comment – ces intentions et objectifs de qualité spatiale finiront par être effectivement transposés dans la réalité. Quel chemin a entre-temps été parcouru à Bruxelles? Où se trouvent les opportunités et les possibilités? Quels sont les obstacles et les écueils? Un petit coup d'œil dans les coulisses de la procédure de réflexion collective nous en apprend plus à ce sujet.

2 Dans le Livre blanc *Qui a peur de l'architecture*, les auteurs posent ouvertement la question des procédures qui aboutissent à la qualité architecturale. Ils y font référence à la mise en place d'un maître architecte comme méthode permettant de générer plus de qualité.

3 L'initiative de Disturb, quant à elle, faisait partie d'un symposium sur la ville organisé par la Région de Bruxelles-Capitale. L'objectif était de faire réfléchir les participants aux instruments de gouvernance urbaine qui manquent pour améliorer la gestion de la ville. Trois instruments furent identifiés, documentés et débattus : 1. Une agence urbanistique permettant de développer une vision stratégique et une connaissance de la région. 2. Un maître architecte pour améliorer les procédures de désignation des architectes et bureaux d'étude, et relever le niveau de qualité de l'architecture. 3. Des promoteurs pour veiller à une meilleure capacité publique lors du développement de projets urbains relevant de l'intérêt général.

4 Vandendriessche, M. (2020). *Architectuur in Vlaanderen diagonaal bekeken. Drie portretten onthullen een fijnmazige institutionele ecologie*. In : De Caigny, S., Architectuurboek Vlaanderen. Wanneer attitudes vorm krijgen. VAI : Antwerpen.

5 Pour plus d'infos : <https://davosdeclaration2018.ch/media/DBQS-en.pdf>

6 Pour plus d'infos : [https://europa.eu/new-european-bauhaus/index\\_nl](https://europa.eu/new-european-bauhaus/index_nl)

### Travailler en amont

L'instrument le plus évident dont dispose le BMA pour influencer sur la qualité des projets urbains bruxellois, ce sont les concours de projets. Au-delà de sélectionner une équipe de projet forte, la procédure des concours permet en effet de relever les ambitions des projets en définissant ceux-ci de manière bien réfléchie. Lors du mandat d'Olivier Bastin, le développement d'une bonne procédure de concours était une des priorités. Ce qui nous a immédiatement frappés lors de l'analyse de l'approche actuelle du BMA, c'est qu'au fil des ans, l'équipe qui l'entoure est parvenue à intensifier son implication dans l'accompagnement du processus des projets urbains, en particulier à un stade précoce. C'est ce que Kristiaan Borret appelle le «travail en amont». Plus concrètement, cela se passe par la recherche par le projet, et depuis 2019 par l'obligation de demander l'avis du BMA pour tout développement (public et/ou privé) de plus de cinq mille mètres carrés.

Pour mieux visualiser l'ensemble des moments clés où le BMA peut intervenir lors des projets de processus, l'équipe d'étude a établi une ligne du temps (théorique). Cette ligne

du temps visuelle est une version simplifiée d'une réalité complexe où, par définition, tous les projets ne passent pas par l'ensemble de ces phases ou ne voient pas le jour de cette manière linéaire. Cette vue d'ensemble donne toutefois un bon aperçu des nombreuses étapes de l'évolution d'un projet, de la phase de définition de la vision et de conception jusqu'à la réalisation finale, et des moments où l'équipe BMA peut être impliquée. Ensuite, l'équipe a également introduit activement cette ligne du temps lors de nombreuses tables rondes comme base de dialogue avec tous les acteurs concernés, afin de construire un vocabulaire commun. Parce que, comme il s'est rapidement avéré, la plupart des parties avec lesquelles l'équipe BMA collabore n'ont qu'une perception limitée de l'ensemble du parcours: elles ne voient qu'une petite partie du puzzle. Le fait de «travailler en amont» requiert indéniablement une grande part de travail invisible. Plutôt que d'être axée sur le seul et unique résultat, cette démarche vise essentiellement à améliorer le trajet du processus et la *gouvernance* requise pour aboutir à un bon résultat.

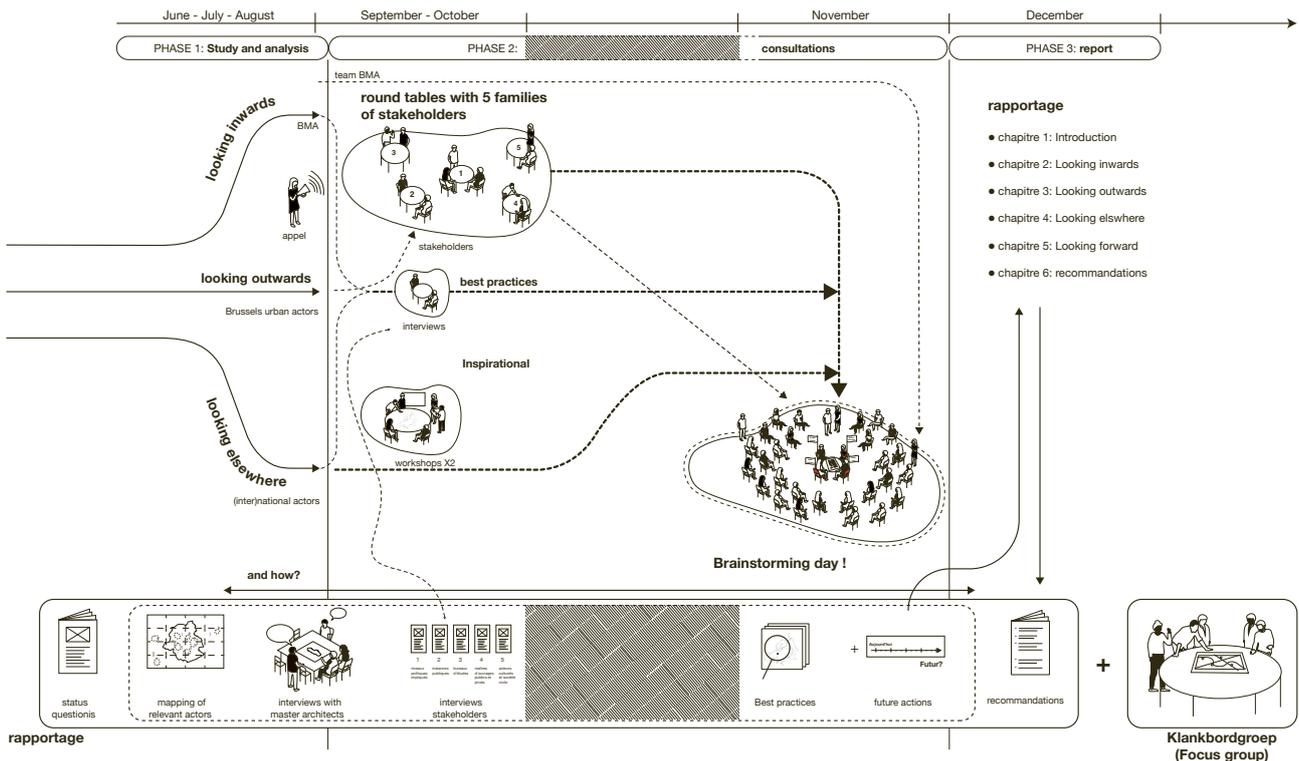


Le fait que l'équipe BMA injecte plus de temps et d'énergie dans la «phase préparatoire» est un choix conscient. C'est ce que Kristiaan Borret décrit lui-même comme une stratégie permettant, depuis la position indépendante du BMA, de peser suffisamment sur les projets au sein de l'organisation administrative fortement politisée de Bruxelles. Par ailleurs, lors de la consultation, il est également clairement apparu que pour l'équipe BMA – en tant que partie à la fois indépendante et créatrice de lien –, opérer dans le paysage complexe d'administrations bruxelloises ayant chacune ses propres compétences est un défi particulier. Non seulement les projets doivent suivre un long parcours, mais celui-ci est parsemé de nombreux maillons qui contribuent à déterminer si le trajet finira par aboutir à un projet de qualité. Le travail «en amont» est en d'autres termes un choix délibéré de l'équipe BMA pour faire face à la complexité et à la fragilité de ces processus. Ce n'est qu'en étant activement impliqué à un stade précoce que le ton est donné pour la suite, et que l'impact peut être optimisé. À défaut, il y a un risque que l'apport de l'équipe BMA se borne à remédier aux problèmes. Lors de la consultation, tant les architectes, les administrations que les promoteurs ont confirmé les avantages d'un parcours qualitatif en amont :

un projet mieux défini multiplie les chances d'aboutir à un meilleur résultat; la concertation collective préalable avec les administrations apporte une garantie de collaboration; et les promoteurs sont en demande d'informations les plus claires possible sur ce qui est faisable ou pas. L'autre face de cette médaille est que les résultats de ce travail préalable (souvent invisible et chronophage) ne se constatent qu'à plus long terme.

Aussi pour les projets privés

Le choix de rendre l'avis du BMA obligatoire pour les projets de développement (également privés) de grande envergure, en amont de l'obtention d'un permis, s'inscrit dans le même raisonnement. C'est plutôt particulier et rare dans le contexte européen des maîtres architectes et du contrôle de qualité. Extrait de notre interview avec Kristiaan Borret: «*Quand on veut avoir un impact sur la qualité architecturale à Bruxelles, on sait qu'une grande part de la production dans la capitale est entre les mains des grands promoteurs privés. J'ai trouvé que c'était une lacune dans l'approche d'Olivier Bastin: il se limitait trop au cénacle rassurant des commanditaires publics conciliants, mais la qualité de l'architecture à Bruxelles ne s'améliore pas uniquement par des missions publiques.*»



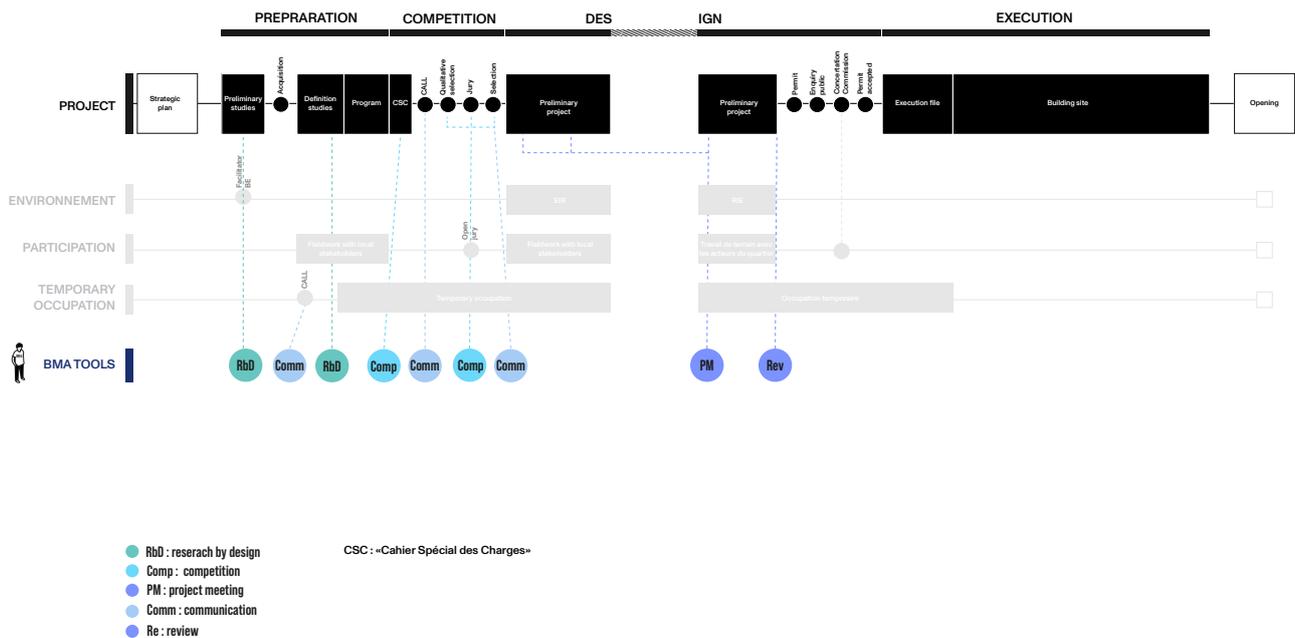
Lors de la table ronde avec les maîtres d'ouvrage privés, cette initiative a provisoirement débouché sur des réactions très mitigées allant de l'enchantement absolu au scepticisme total. Il est intéressant de constater qu'à l'occasion de la réflexion collective, une dynamique intéressante est née entre ces deux extrêmes. Un signal prometteur est qu'à un moment donné, certains promoteurs privés se sont même mis à promouvoir l'implication du BMA en admettant qu'entre-temps, ils consultaient également l'équipe de leur propre initiative pour des projets plus petits.

Société civile

Le maillon actuellement le plus faible est celui de l'implication de la « société civile ». L'équipe BMA en est consciente, et ce point figure explicitement dans la Note d'intention du BMA comme élément auquel être attentif dans les prochaines années. C'est d'ailleurs étroitement lié à la nécessité d'un « service participation » bruxellois, qui n'existait pas encore lors de la réflexion collective mais qui, depuis peu, est en cours de création. La participation, de préférence au sens large, devrait encore davantage devenir un élément incontournable du « travail en amont » dans les prochaines années. Il est

frappant de constater que la création du BMA est issue des actions *bottom-up* pour Flagey – où la priorité était de créer une définition de projet collective et un processus de qualité en collaboration avec la société civile –, mais que cette implication publique active s'est perdue en cours de route. Que ce soit lors des tables rondes avec la « société civile » ou de la journée de brainstorming de clôture, on s'est aperçu que les processus de participation classiques à Bruxelles sont bel et bien appliqués de manière générale, mais sont de plus en plus critiqués. Et également que par rapport à d'autres villes telles que Gand, le fait de miser sur des formes plus poussées de cocréation et de planification orientée vers la population à Bruxelles en est encore à ses balbutiements.

Il existe un champ de tension parce qu'il semble de plus en plus difficile de réunir les différents acteurs impliqués (y compris les citoyens) au sein d'un processus partagé, de sorte que la relation entre les pouvoirs publics, les architectes et les habitants est en train de tourner au vinaigre. La participation est trop souvent purement réduite à de la communication et à de la « création de bases », ce qui génère chez les citoyens un sentiment d'instrumentalisation.





Les choses en sont arrivées au point que certains groupes ou organisations boycottent ouvertement des projets et intentent des procédures en justice (parfois, les bases sont fondées, mais parfois les projets sont légitimes). C'est pourquoi l'équipe d'étude, dans son rapport, a formulé une série de recommandations pour pouvoir organiser à l'avenir des formes améliorées et plus poussées d'implication des citoyens. Pas uniquement comme « mesure de précaution », mais parce que l'équipe d'étude est convaincue que cela offre encore de nombreuses opportunités d'impliquer le contexte local de manière plus active, ainsi que d'agir sur la dynamique actuelle de différentes initiatives citoyennes, existantes ou nouvelles, dont Bruxelles est riche et qui – toujours d'après la réflexion collective – aimeraient contribuer de manière constructive aux processus de développement urbains.

#### Choisissez vos combats !

Pour finir – et c'est probablement la recommandation la plus essentielle avancée par l'équipe d'étude: il faut oser faire des choix. Essentiellement parce que c'est une condition *sine qua non* pour dégager le temps nécessaire pour les ambitions prioritaires. Nous avons retenu de notre première rencontre avec l'équipe que ce groupe relativement modeste d'environ 16 personnes admettait qu'il existe actuellement une certaine tension entre la quantité et la qualité des projets qu'ils accompagnent annuellement. Lorsqu'on examine la situation à la lumière du rapport d'activités le plus récent, les chiffres sont d'ores

et déjà impressionnants : en moyenne 1 concours lancé par semaine, participation à 160 réunions de projets, analyse de plus de 1000 candidatures, et 61 avis officiels pour toutes les demandes de permis dépassant les 5000 mètres carrés. Plus d'impact ne signifie pas nécessairement plus de projets. C'est pourquoi l'équipe d'étude propose à l'avenir d'être plus sélective et d'établir, de préférence en concertation avec le large champ des acteurs bruxellois (ou une représentation de celui-ci), un agenda partagé permettant ensuite une approche plus ciblée. C'est par ailleurs totalement en ligne avec les propos clairs d'un membre de l'administration bruxelloise: *«Le rôle du BMA doit être évolutif, en se concentrant sur les endroits où il est nécessaire d'apporter du nouveau, et se réorienter dès que les choses se sont intégrées dans la pratique régulière.»*

#### La valeur du processus

L'initiative d'organiser une consultation de cette manière est une prise de position en soi. C'est ce qu'a relevé Stéphanie Bru (Bruther, impliquée comme experte internationale) vers la fin du parcours, lorsque la plupart des discussions étaient closes. Lors du processus de consultation, l'équipe d'étude a remarqué qu'une force peut se cacher dans la création d'une configuration permettant d'entrer ouvertement en dialogue. Plusieurs parties ont explicitement admis qu'elles appréciaient particulièrement cette réflexion collective. Cela se constate également dans le temps et l'engagement que plus de cent participants ont dégagé à cette intention.

L'organisation d'un parcours d'apprentissage collectif de ce genre s'inscrit dans le cadre d'un travail autour d'une « culture du changement », cher au cœur de Floris Alkemade, ancien Rijksbouwmeester néerlandais. Lors de notre réflexion collective, Floris Alkemade nous a fait réfléchir au dilemme de chaque maître architecte : donner la préférence à une approche « par le projet », ou plutôt œuvrer à une « culture » du changement. Dans la première approche, l'équipe BMA se trouve au cœur des processus de prise de décision, avec pour objectif d'œuvrer à la qualité spatiale projet par projet. Dans la seconde approche, l'équipe fonctionne plutôt comme une référence pour la qualité spatiale, avec un accompagnement sélectif des projets, et privilégie la mise en place d'une « culture ».

La consultation a rendu visible et concrète la nécessité et la valeur d'un tel parcours d'apprentissage collectif. Bien que la fonction de BMA existe depuis 2009, il s'est rapidement avéré que la connaissance de la fonction et du fonctionnement précis de l'équipe BMA n'était que limitée ou insuffisamment comprise par les différentes parties impliquées. On a évoqué précédemment la ligne du temps, qui a considérablement participé à l'avancée des débats. Dans la pratique, ce processus d'apprentissage a pris différentes formes. Par la configuration créée – une sorte d'espace intermédiaire – des parties très hétérogènes provenant d'horizons très différents sont mises en contact pour partager leurs expériences. Croyants et non-croyants, maîtres d'ouvrage privés et publics, architectes estampillés « culture » et « immobilier » : tous se sont mis à dialoguer ensemble. Sur la base de toutes ces informations, l'équipe d'étude a formulé une série de recommandations et de suggestions dans une synthèse publiquement accessible via le site web et partagée lors d'un événement public. Cela implique qu'à l'avenir, le BMA pourra également être interpellé sur ces sujets. L'organisation d'un tel processus participe ainsi, ne fût-ce qu'intrinsèquement, à la création d'un « état d'esprit » particulier. Cela crée une conscience partagée du fait qu'œuvrer à la qualité spatiale est un devoir collectif.

## COMMUNICATION

Au cours de ces dernières années, l'équipe BMA a développé une stratégie de communication au travers de différents canaux : newsletter, site web, réseaux sociaux, publications propres, contributions à des revues spécialisées, participation à des débats publics, etc. Cette communication touche un grand nombre de groupes cibles, à la fois les professionnels, les concepteurs et les maîtres d'ouvrage mais aussi les politiques, les services publics et la société civile.

L'année 2021 n'a cependant pas été facile pour la communication BMA. Il y a eu les contraintes de la crise covid, bien sûr, qui ont fait que les initiatives pour pouvoir organiser à nouveau des réunions et des débats ont dû être reportées encore et encore. Mais il y a surtout eu le départ de la responsable de la communication, d'abord en congé de maternité, et ensuite de façon permanente parce que Sophie Gérard a décidé de retourner au monde de la musique. En conséquence, et dans l'attente d'une nouvelle recrue, la communication a dû être prise en charge par les autres membres de l'équipe BMA et il y avait peu de marge pour entreprendre de nouvelles démarches. C'est pourquoi, par exemple, l'extension du site web avec la publication des avis BMA ainsi que la rédaction de plusieurs factsheets ont été reportés à 2022, lorsque le nouveau recrutement aura lieu.

Il convient aussi de mentionner l'intérêt international pour Bruxelles et pour le rôle particulier du bouwmeester maître architecte, une fonction rare à l'étranger. En 2021, Architecture d'Aujourd'hui – la revue de référence pour l'architecture en France – a invité BMA à publier un numéro spécial de la revue entièrement consacré à l'importance du BMA dans le développement urbain récent de Bruxelles.

### CHIFFRES

53 newsletters envoyées

16 factsheets publiées

3 668 abonnés sur Facebook

4 082 abonnés sur Instagram

54 participations à des débats et jurys externes

## PUBLICATIONS, CONFÉRENCES, JURYS EXTERNES

### CONFÉRENCES ET JURYS

---

**05.01.2021**

Jury studenten master architectuur aan LUCA, studio BRU.S.LXL, omgeving Stephenson  
Ann De Canniere

---

**11.01.2021**

« Le rôle de l'architecte dans le design participatif » interview Jonas Rents, Travail de fin d'étude département BATir, ULB  
Julie Collet

---

**04.02.2021**

Présentation du site Verrerie aux étudiants d'architecture d'intérieure Saint-Luc  
Frederik Serroen / Elsa Marchal

---

**09.03.2021**

Interview et débat « Ville productive » pour UCL LOCI Séminaire territorialité  
Géraldine Lacasse

---

**17.03.2021**

Urban Maestro panel discussion « The future of urban design Governance »  
Simona Paplauskaitė / Frederik Serroen

---

**27.04.2021**

Jury invité pour ULB Jury universitaire Canal / Master  
Géraldine Lacasse

---

**29.04.2021**

« BMA missions et outils » pour UCL Cours de master « Système de décision », Présentation  
Géraldine Lacasse

---

**04.05.2021**

« Superblocks Salvador Rueda », débat, Beyond Zero Lectures, Het Andere Atelier, Brussel (online)  
Kristiaan Borret

---

**01.06.2021**

« Construct, ruimte voor verandering », panelgesprek, Expert Meeting, Vlaams Architectuurinstituut, Antwerpen  
Kristiaan Borret

---

**14.06.2021**

Jury d'étudiant en architecture d'intérieure Saint-Luc – Verrerie  
Elsa Marchal

---

---

**18.06.2021**

Jury invité pour UCL Atelier de master Territoire  
Géraldine Lacasse

---

**02.07.2021**

Participation à l'émission télévisée « Bruxelles Aujourd'hui en 2050 », BX1, Bruxelles, Interview  
Géraldine Lacasse

---

**08.09.2021**

Entretien avec Véronique Patteeuw au sujet du projet Mobilis (D'Ieteren Immo) à Anderlecht pour la rédaction d'un article dans la revue d'architecture A+  
Géraldine Lacasse / Julie Collet / Jean-Guy Pecher

---

**10.09.2021**

« Sous les pavés, het strand », panelgesprek, Kaaitheater, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**15.09.2021**

Entretien avec Mr. Josselin de la SCET France au sujet de la création d'un benchmark de produits immobiliers proposant une diversité de fonctions et d'usages, avec intégration d'activités économiques. Cas d'étude : le bassin Biestebroeck  
Julie Collet

---

**15.09.2021**

« Beter Brussel Bouwen », lezing, Winvorm, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**16.09.2021**

Curator « Takeda, ZIN, Zinneke », Brusselse bijdrage aan Guest Cities Exhibition, Seoul Biennale of Architecture and Urbanism, Seoul (Zuid-Korea)  
Kristiaan Borret

---

**21.09.2021**

Le BMA, ses missions et le cas du Metropole. Présentation pour l'ULB  
Audrey Moulou

---

**21.09.2021**

« How can Europe support and inspire Low Emission Mobility in Brussels ? », Conférence  
Elsa Marchal

---

---

**21.09.2021**

« The reliable public service », panelgesprek, Realty 2021, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**22.09.2021**

Presentatie KU-Leuven Sint-Lucas Brussels, studio's The Brussels Way, Brussels Tour, « Rol van BMA binnen de Brusselse context »  
Tania Vandenbroucke

---

**23.09.2021**

« Agency », gesprek, Institution Building Chapter 4, CIVA, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**24.09.2021**

Biennale di Venezia panel discussion « Mediation in Architecture »  
Kristiaan Borret / Frederik Serroen

---

**25.09.2021**

« Informal summit on urban & architectural activism in Brussels », panelgesprek, CIVA, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**01.10.2021**

Les enjeux urbains à Bruxelles, le BMA : ses missions et ambitions pour Archipel vzw  
Ann De Canniere

---

**01.10.2021**

Les enjeux du Quartier Nord, promenade pour Architekturzentrum Wien  
Ann De Canniere

---

**01.10.2021**

« Better Building Brussels », lezing, Architekturzentrum Wien, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**08.10.2021**

« Faut-il encore démolir à Bruxelles ? », débat, ARAU, BRAL & IEB, Brussel (online)  
Kristiaan Borret

---

**15.10.2021**

« Rencontre entre le BMA bruxellois et les architectes », débat, Ordre des Architectes, Brussel  
Kristiaan Borret / Audrey Moulou / Lydie Pirson

---

## CONFÉRENCES ET JURYS

---

**19.10.2021**

Design urbain, art dans l'espace public et le BMA. Pour l'ARBA-ESA  
Julie Collet / Frederik Serroen

---

**21.10.2021**

Studiedag eenzaamheid en sociaal isolement : de inrichting van onze publieke ruimte als bindmiddel  
Elsa Marchal / Jérôme Kockerols

---

**21.10.2021**

« La fabrique urbaine du 'déjà-là' : vers de nouvelles pratiques qui valorisent l'existant », debat, Brussel Leefmilieu, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**22.10.2021**

Le BMA ses missions et ambitions. Pour l'AMO Languedoc Roussillon  
Julie Collet / Elsa Marchal

---

**23.10.2021**

« Beter Brussel Bouwen », lezing, Quetelet-college Universiteit Gent, Paleis der Academiën, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**23.10.2021**

« Critical Friends », debat, Filter Café Filtré, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**26.10.2021**

« Architectural Policy in Brussels », panelgesprek, Brussels Architecture Prize, CIVIA, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**28.10.2021**

« Architectural Policy in Brussels, lezing, conference Climate Change and Built Heritage, Architects » Council of Europe, Brussel  
Kristiaan Borret

---

**28.10.2021**

Jury invité pour le Prix d'architecture de la Commune de Schaerbeek  
Lydie Pirson

---

**28.10.2021**

Debat KU-Leuven Sint-Lucas Brussels, « Jardin d'essai » - Testing Ground, voor master architecture studio's « The Brussels Way »  
Tania Vandenbroucke

---

---

**15.11.2021**

Tussentijdse Jury – KULeuven Studio 1MIRA : ontwerp van een lagere school in Laken  
Jérôme Kockerols

---

**16.11.2021**

Conférence « La mixité fonctionnelle, vecteur d'innovation pour le développement urbain », Présentation, Liège Créative  
Géraldine Lacasse

---

**26.11.2021**

Atlas over de verstedelijking in het 20ste eeuwse randgebied in en rond Brussel voor Europees Espon netwerk  
Ann De Canniere

---

**29.11.2021**

Jury – invité pour le Prix d'architecture de la Commune de Woluwe-saint-Pierre  
Géraldine Lacasse

---

**03.12.2021**

« Soft Power in architecture policy », lezing, conference Restarting Architecture Policy, Architects Association of Lithuania, Vilnius (Litouwen) (online)  
Kristiaan Borret

---

**14.12.2021**

Final jury UCL/Loci sur les Territoires d'eau/ Vallée de la Woluwe  
Ann De Canniere

---

**15.12.2021**

« Métropoles en projets », rondetafelgesprek, Grand Prix de l'Urbanisme, Ministère de la Transition Écologique, Paris (Frankrijk)  
Kristiaan Borret

---

**15.12.2021**

Final jury of the master studio on circular building, Ugent  
Ann De Canniere

---

**15.12.2021**

Degentrify seminar in the framework of the EU project COMON  
Frederik Serroen

---

**16.12.2021**

Jury du RES Awards  
Géraldine Lacasse

---

---

**22.12.2021**

Jury – KU-Leuven Studio 1MIRA : ontwerp van een lagere school in Laken  
Jérôme Kockerols

---

**22.12.2021**

Pre-jury étudiants master en urbanisme ULB sur la vallée du Molenbeek et les équipements scolaires  
Ann De Canniere

---

## PUBLICATIONS

---

Borret, K., «Building Better Brussels. Production Urbanism as a Policy», Yim, D., Luna, R. (eds.), «Production Urbanism», Architectural Design, Volume 91, nr. 05, september/oktober 2021, pp. 120-127

---

Hannema, K., Borret, K. (interview), «Het tijdperk van productie in de stad is niet voorbij», in Rijnbout Magazine, nr. 13, december 2021, pp. 4-7

---

Brouwers, E., Borret, K., Vervloesem, E., Canfyn, F., Oosterlynck, S. (groepsgesprek), «Wie zijn we?», Ruimte, nr. 50, 2021, pp. 36-43

---

Van Moerkerke, B., Borret, K. (interview), «Ontwerpers kunnen niet toveren», Verkeersspecialist, nr. 278, jaargang 26, juli 2021, pp. 4-8

---

Borret, K. (rencontre), «Bruxelles, ville productive», Masbounji, A., Petitjean, A. (ed.), La ville pas chiente. Alternatives à la ville générique, Le Moniteur, Paris, 2021, pp. 161-164

---

Hugron, J-P., Borret, K. (interview), «In & Out, Kristiaan Borret, Bouwmeester Maître Architecte», L'Architecture d'Aujourd'hui, Hors-Série nr. 34, 2021, p. 10-21

---

Borret, K., «Die normale Strasse. Ein bislang unterschätztes Potenzial der städtischen Transformation», Bauwelt, nr. 230, 25 juni 2021, pp. 34-37

---

Borret, K., Wieërs, E., Martens, M., Meijer, J. (interview), «Virtuele apéro met Erik Wieërs en Kristiaan Borret», Ruimte, nr. 48, 2021, pp. 26-31

---

Benjamin, G., Borret, K. (interview), «Vermenging vormt de essentie», Knack Extra, 24 februari 2021, pp. 10-13

---

Benjamin, G., Borret, K. (interview), «Les mélanges, essence de l'urbanité», LeVif Extra, 25 februari 2021, pp. 4-7

---

Serroen, F. «Is tijdelijk het nieuwe permanent?» Stemmen voor de stad. Perspectieven op stedelijk sociaal werk, Politeia, 2021

---

## URBAN MAESTRO



Le projet de recherche européen Urban Maestro a été lancé en 2019 par trois partenaires : le Programme des Nations unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), le bouwmeester maître architecte (BMA) de Bruxelles et l'University College London (UCL). Il est financé par le programme de recherche et d'innovation Horizon 2020 de l'Union Européenne.

Au cours de la dernière année du projet, en 2021, l'équipe d'Urban Maestro a organisé les événements internationaux suivants :

Conférence finale : « Policy Dialogue and Forum on New Governance Strategies for Urban Design », webinar, le 17 mars 2021

Table ronde : « Mediation in architecture » lors des Pavilion Days à la Biennale de Venise, le 24 septembre 2021

Ces événements ont contribué à la création d'un réseau international et à la diffusion du projet, à l'approfondissement de la recherche et à la mise en place d'un système d'information et de ressources communes.

L'équipe d'Urban Maestro a amélioré le site web du projet et rédigé une publication finale afin de partager les résultats de la recherche avec un plus large public.

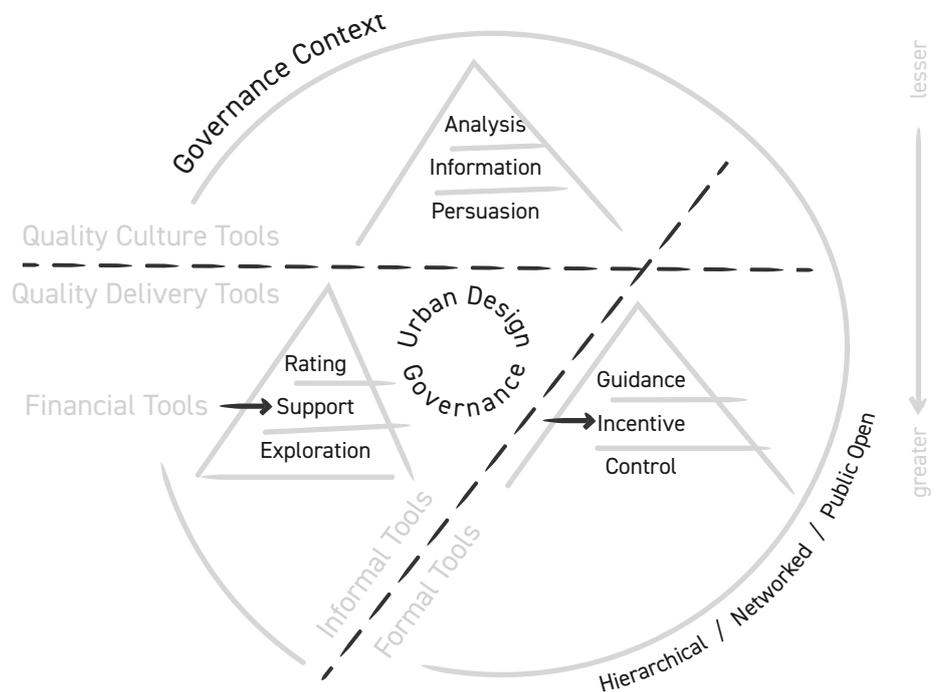
### WHAT IS URBAN MAESTRO ABOUT?

The quality of the urban environment derives from various interventions and policy decisions over time and reflects the collective work of multiple stakeholders – public, private and community. While European cities have developed sophisticated laws and regulations ('hard power') to secure diverse public interest objectives through the governance of urban design, the quality of the resulting urban places can be disappointing. Often outcomes are not aligned with commonly shared objectives such as creating environmental sustainability, human scale, land use mix, conviviality, inclusivity, or supporting cultural meaning.

At its core, the coordination and support action Urban Maestro aims to understand and encourage innovation in the field of urban design governance through a better understanding of alternative non-regulatory ('soft power') approaches and their contribution to the quality of the built environment. Far from limiting themselves to be simple regulators or even direct investors, many European countries and cities have developed these alternative approaches in order to enhance their ability to intervene as enablers or brokers in urban development. Through these means, they have initiated strategies to promote a high-quality built environment, often combining different formal and more innovative informal tools to guide, encourage, and enable better design. Urban Maestro aims to capture and highlight knowledge about how such initiatives are used in practice, with what purpose, and with what impact on delivering better-designed places.

**TOWARDS A EUROPEAN TYPOLOGY  
 OF TOOLS FOR URBAN DESIGN GOVERNANCE**

The Urban Maestro project used a set of research and learning approaches to gather and capture information about the diverse approaches to urban design governance across Europe. The 6 types of informal urban design governance tools identified by Urban Maestro:



Analysis

Analysis tools help us understand how the built environment is shaped, through which processes and with what consequences. This evidence can then be used to underpin policy and guidance, to monitor design outcomes from the development process, or to evaluate the state of the built environment more widely.

Examples include:

- > Research projects focused on aspects of the design process or on understanding particular design-based problems
- > Audits of the state of the built environment, in order to understand the quality of the designed built environment and the challenges it presents

Information

Information tools act to disseminate knowledge about the nature of good (or poor) design practices and processes, as well as related development practices, and why it matters. They help to raise design awareness and understanding amongst stakeholders.

Examples include:

- > Detached and passive learning tools such as practice guides and case study libraries
- > Hands-on and active training tools involving the direct engagement of participants

Towards a European typology of tools for urban design governance

### Persuasion

Persuasion tools actively make the case for particular design responses in a proactive manner. Instead of waiting for organisations and individuals to seek out knowledge (for example, in research or guidance), these tools take the knowledge to them physically or through the media; seeking to package key messages in a manner that engages attention and persuades.

Examples include:

- > Awareness-raising initiatives such as design awards schemes or structured campaigns focused on changing perceptions and practices in key areas
- > Targeted influence through direct advocacy to shape policies and programmes and partnership working across key actor groups

### Rating

Rating tools allow judgments to be made about the quality of design in a systematic and structured manner, usually by parties (e.g. other professionals or community groups) external to, and therefore independent from, the particular design process being evaluated.

Examples include:

- > Formative evaluation tools such as indicators or informal design review process which evaluate projects during the design development phase
- > Summative evaluation tools such as certification schemes or competitions which allow design proposals to be evaluated prior to their development

Towards a European typology of tools for urban design governance

### Support

Support tools are more directive within the design process itself as they involve directly assisting or enabling design / development teams with particular projects, or with the commissioning of projects or the preparation of design guidance and other tools. They potentially encompass a range of financial means that can be used to encourage better design outcomes, providing financial support to key initiatives / delivery organisations, or the raising / steering / transferring of funding for better design.

Examples include:

- > Indirect support tools, notably financial support to key delivery organisations (e.g. arm's-length agencies or centres with a design remit) tied to the delivery of defined quality / quality culture objectives
- > Direct support tools include the provision of hands-on professional enabling, negotiation or advice

### Exploration

Exploration tools engage directly in the design process through mechanisms that investigate, test out and involve the community in particular design approaches. They are hands on but exploratory in nature, either utilising temporary interventions or inputting into larger project or place-shaping processes.

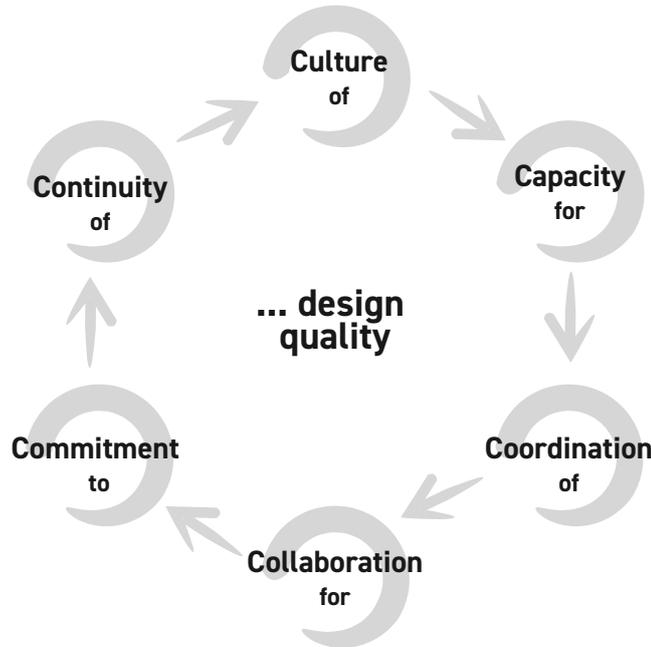
Examples include:

- > Proactive engagement tools such as design led community participation
- > Professional investigation tools such as research by design and testing and on-site experimentation

Towards a European typology of tools for urban design governance

## KEY RECOMMENDATIONS

Urban Maestro suggests that governments – national and local – might begin by reviewing 6 fundamental factors for improving the quality culture and delivery in their contexts:



### Culture

**The full value and potential of cities can be released by committing to build a culture of urban design quality**

The quality of the built environment profoundly affects on the social and economic opportunities available to citizens as well as the health of the environment and local populations. Nurturing a shared commitment to high quality architecture, streets and public spaces that support an inclusive urban life requires long-term political commitment, sufficient and predictable funding, a willingness to engage actively in shaping places, and an ability to persuade investors and citizens that such a commitment is worthwhile.<sup>1</sup>

Producing a high-quality urban environment is a long-term endeavour requiring a culture change across the many people and institutions that together shape places. Cities that have achieved it have worked hard to create a widely shared culture of quality, but such a leap forward is made of many small steps encompassed in numerous decisions associated with the delivery of individual plans, projects and spaces. It requires long-term commitment – well beyond the duration of any political mandate – and short-term action.

### Capacity

**Putting in place the right structures and people is a key step to realising design quality ambitions**

The most sophisticated governance of urban design starts with the public sector recognising its own huge potential to decisively shape new development and existing places for the better. A first key step is to put in place the necessary administrative structures or organisations to deliver on the ambitions, and to invest in people with the right capabilities and commitment to command trust and wield authority when negotiating design outcomes.<sup>3</sup>

This may involve enhancing the function of existing structures and arrangements or creating new ones, but any arrangements need to be suitably empowered in order to challenge existing practices and bureaucratic processes, particularly if they are leading to substandard outcomes. In doing so, it may be wise to start small and build from there, selecting a single tool (e.g. design review, design competitions, citizens juries, awards schemes, etc.) and adding others as and when resources allow. Leadership is key, and determining from who or where that is coming is critical.

#### Coordination

##### **Bringing tools together across hard and soft power categories can be particularly effective for influencing the delivery of design quality**

A culture of quality is underpinned by having the right tools in place that will enable city authorities to consistently encourage and require design quality. Formal regulatory instruments are important, but so too are the sorts of informal and flexible tools e.g. design guidance, professional enabling, on site experimentation, etc. that can leverage on the expertise and creativity of motivated individuals and utilise the soft powers of the public sector to inform and actively engage key parties in the delivery of design quality ambitions.<sup>5</sup>

The most sophisticated and successful approaches result from a continuity in approaches and a mix of tools aligned towards the same quality objectives. Traditional regulatory tools (spatial development plans, construction regulations, local taxation, etc.) can be given a quality dimension through combining them with softer approaches across the six categories of informal tools of urban design governance: analysis, information, rating, persuasion, support, and exploration. If used in combination with financial mechanisms, informal tools can help to maximise value from public resources by encouraging more informed and effective public spending.

#### Collaboration

##### **Developers, investors and citizens should be engaged in an ongoing conversation about design quality**

A feature of much contemporary development is an imbalance of power in development processes. Informal tools of urban design governance can be particularly effective at garnering and amplifying community voices, as well as motivating private interests to both engage in a conversation about the future of place, and to commit to playing a role in delivering public design quality ambitions and long-term visions. The quality of these conversations is critical for enriching understanding and mutual learning.<sup>7</sup>

For example, urban design processes can often be seen as political or developer-led processes leaving residents feeling sidelined. Here, soft power tools such as co-creation and collaborative management can help to legitimise processes and inspire better outcomes. Similarly, economic resources and incentives can best be integrated with design objectives when languages and methods are fully aligned. Demonstrating leadership on design is essential and soft powers can facilitate this but it requires listening, garnering support and recognising diverse private and public interests.

#### Commitment

##### **It is essential to consider how to tie design quality aspirations to financial incentivisation mechanisms and to private sector know-how**

Too often design quality is considered in a bubble, separated from the economics of development. There is huge potential to incentivise the delivery of urban design quality, while saving on public funding, through linking any direct or indirect public sector financial contribution – land, loans, remediation, infrastructure, knowhow, partnership, etc. – to the use of informal urban design governance mechanisms. Land value capture and Public-Private Partnerships have particular potential to make this link.<sup>9</sup>

These tools offer tried and tested means to fill the public funding gap and align private actions to community-wide quality objectives. They are not just concerned with capturing private sector finance, but also private expertise to compliment public and community knowledge and resources. Tying design strings to such financial commitment can help to ensure that outcomes meet public quality aspirations and deliver long-term place value for all concerned.

#### Continuity

##### **Learning and refining practices in the light of best practices and changing local circumstances is a continuous process**

Everywhere is different, and practices that might be right for one municipality won't be right for another. As the Urban Maestro project has shown, there is great potential to learn from practices in cities that have made the transition to a culture of urban design quality. In this respect, it is easier to transfer practices that use the soft powers of the state because they usually they work independently of defined legislative and governance regimes, and can be adapted to diverse and changing local contexts.

As part of this, there is a need to create space (and time) for experimentation, incorporating continuous learning and refining of practices. Soft powers can facilitate innovation, to allow adjustment when outcomes are disappointing, or the commitment of more resources and political capital when practices succeed. Such local scale innovations – both inside and outside administrations – can then be scaled up to inform more general and formal policies.

## **PORTFOLIO**

---

Concours BMA 2018  
Projet : Brussels Beer Project  
Maître d'ouvrage : Brussels Beer Project  
Architecte : OFFICE Kersten Geers David Van Severen



↑ © OFFICE Kersten Geers David Van Severen

---

Concours BMA 2018  
Projet : Babymedia  
Maître d'ouvrage : RTBF  
Architecte : Pierre Blondel Architectes



↑ © Pierre Blondel Architectes

---

Concours BMA 2015  
Projet : Pocket Parks Laeken  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Architecte : vvv architecture urbanisme / Bloc Paysage



↑ © Séverin Malaud

---

Concours BMA 2016  
Projet : Infrabel Academy  
Maître d'ouvrage : Infrabel (Tuc-Rail)  
Architecte : Atelier Kempe Thill / Canevas Architecture



↑ © Benjamin Brolet – Infrabel

---

Concours BMA 2017  
Projet : Dubrucq  
Maître d'ouvrage : POP – pouvoir organisateur pluriel  
Architecte : VERS.A



↑ © Stijn Bollaert

---

Concours BMA 2014  
Projet : ECAM  
Maître d'ouvrage : Commune de Saint-Gilles  
Architecte : AgwA



↑ © Séverin Malaud

---

Concours BMA 2017  
Projet : Vizyon Drinks  
Maître d'ouvrage : Vizyon Drinks  
Architecte : pl. rigaux / Horizontal (lauréat) David Loir (exécution)



↑ © Vizyon Drinks

---

Concours BMA 2015  
Projet : crèche Bout'chics  
Maître d'ouvrage : Commune de Forest  
Architecte : Baneton - Garrino Architectes



↑ © Séverin Malaud

---

Concours BMA 2016  
Projet : Projet Z  
Maître d'ouvrage : Zinneke  
Architecte : Ouest / Rotor / Zinneke



↑ © Delphine Mathy

---

Concours BMA 2016  
Projet : Parc L28 Dubrucq – Jubilé  
Maître d'ouvrage : Ville de Bruxelles  
Architecte : Landinzicht / Baukunst



↑ © Séverin Malaud

---

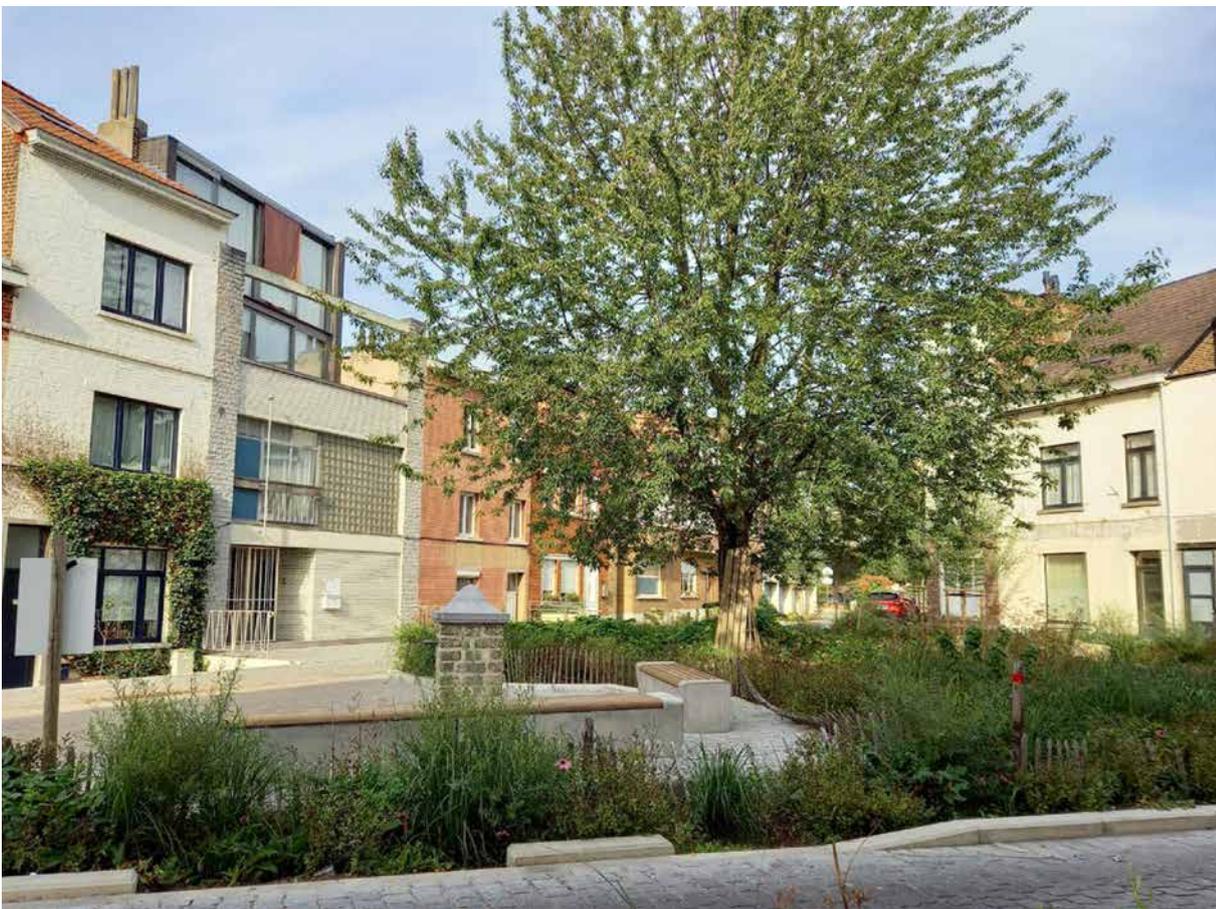
Concours BMA 2016  
Projet : Espaces Publics 'Chasse Gray'  
Maître d'ouvrage : Commune d'Etterbeek  
Architecte : GRUE / Talking Things



↑ © Chaubruge

---

Concours BMA 2016  
Projet : Tracé de l'eau  
Maître d'ouvrage : Commune de Forest  
Architecte : Taktyk / INFRA Services



↑ © Taktyk

---

Concours BMA 2016  
Projet : Pôle intergénérationnel  
Maître d'ouvrage : Commune d'Etterbeek  
Architecte : URA Yves Malysse Kiki Verbeeck



↑ © Filip Dujardin

---

Concours BMA 2017  
Projet : École Gallait  
Maître d'ouvrage : VGC  
Architecte : POLO architecten



↑ © Séverin Malaud

---

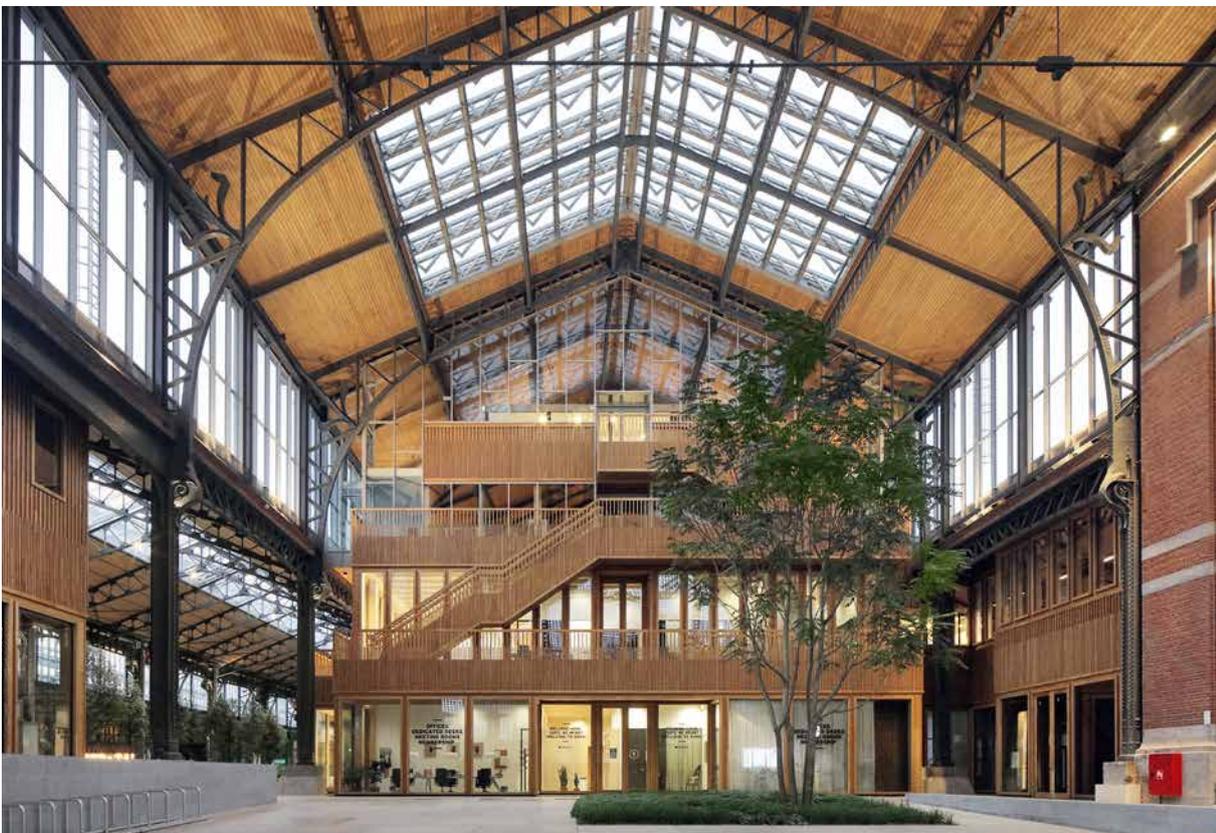
Accompagnement BMA 2016  
Projet : Usine à coques  
Maître d'ouvrage : Vivaqua  
Architecte : Vivaqua



↑ © Vivaqua

---

Accompagnement BMA 2017  
Projet : Gare Maritime  
Maître d'ouvrage : Extensa  
Architecte : Neutelings Riedijk Architecten



↑ © Filip Dujardin

## **COLOPHON**

Le BMA ne travaille jamais seul. Nous tenons à remercier nos nombreux partenaires de l'année 2021, en particulier les autres instances publiques et les maîtres d'ouvrage.

**Éditeur responsable**

bouwmeester maitre architecte

**Graphisme**

Kaligram

**Couverture**

© Séverin Malaud

**Impression**

juin 2022

**Contact**

bouwmeester maitre architecte

perspective.brussels

59, rue de Namur

1000 - Bruxelles

Belgique

+32 2 435 43 70

[info@bma.brussels](mailto:info@bma.brussels)

<https://bma.brussels>