

PROJECTLINES – MARCHÉ À SUIVRE

Le présent document constitue une marche à suivre pour l'élaboration des Projectlines. Il a été corédigé et approuvé par Bouwmeester Maître Architecte, Urban.brussels, Bruxelles Environnement et Perspective.brussels. En annexe de ce document : Template Projectlines

Objectifs

Les Projectlines sont élaborées dans le cadre d'une opération immobilière, préalable à la vente d'un bâtiment ou d'un site bâti. Elles ne s'appliquent pas aux terrains non-construits. Le document définit les grandes lignes des ambitions spatiales, programmatiques, environnementales et patrimoniales que les administrations communales et régionales soutiennent pour le développement d'un bâtiment ou d'un site. L'objectif est double : d'une part, il vise à mettre en place le plus en amont possible les conditions favorables au développement d'un projet de qualité. D'autre part, il vise à fournir de manière transparente un niveau d'information identique à l'ensemble des acquéreurs potentiels afin de garantir l'égalité de traitement et de limiter la spéculation.

Les Projectlines sont élaborées et approuvées en concertation avec :

L'ensemble des instances publiques partenaires :

- Bouwmeester Maître Architecte (BMA) qui agit comme facilitateur ;
- Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme (DU) ;
- Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel (DPC) ;
- Perspective.brussels ;
- Bruxelles Environnement (BE) ;
- La ou les communes concernées ;
- Toute autre instance publique dont l'avis est jugé utile au regard du projet (par exemple : Bruxelles Mobilité, Citydev.brussels, hub.brussels, etc.)

En tant qu'observateur, les cabinets ministériels en charge :

- de l'urbanisme,
- de l'aménagement du territoire
- de l'environnement
- des monuments et sites

et le propriétaire-vendeur sont associés à la démarche selon les modalités définies dans le présent document.

Le recours aux Projectlines ne présente pas un caractère automatique. La décision d'engager ou non l'élaboration d'une Projectline relève d'une appréciation collégiale des administrations partenaires, au regard des spécificités de chaque dossier.

Cette appréciation s'effectue au cas par cas, sur la base d'un faisceau d'indices et non d'un critère unique. À titre indicatif, les éléments suivants peuvent notamment être pris en considération :

- la perspective d'une cession du bien immobilier ou du site ;
- la superficie ou l'importance stratégique du projet ;

- la non localisation du bien au sein d'un périmètre stratégique ou faisant l'objet d'un cadre de planification, d'une vision territoriale ou d'orientations publiques ;
- la présence d'enjeux urbanistiques, patrimoniaux, environnementaux ou programmatiques particuliers ;
- la multiplicité des administrations concernées ou la nécessité d'une coordination renforcée entre celles-ci ;
- tout autre élément justifiant l'élaboration d'un cadre d'orientation partagé en amont du développement du projet.

Ces critères doivent être appréciés globalement et de manière combinée. L'élaboration d'une Projectline se justifie lorsqu'elle apporte une réelle plus-value en matière de coordination interadministrative, de clarification des ambitions publiques, de qualité du projet ou de fluidification de son développement.

Recherche par le projet

L'outil recherche par le projet du BMA constitue un élément central de l'élaboration des Projectlines. Il permet d'explorer et de tester différents scénarios, de vérifier la faisabilité des recommandations formulées et d'illustrer ce qui peut être concevable au regard des ambitions spatiales, programmatiques, patrimoniales et environnementales définies pour le site.

La recherche par le projet ne constitue toutefois ni un plan masse ni un volume capable. Les scénarii développés ont une valeur exploratoire et illustrative. Ils ne constituent ni des prescriptions, ni des options limitatives ou contraignantes, et ne préjugent pas du contenu final des Projectlines.

La recherche par le projet n'est pas annexée aux Projectlines. Elle peut toutefois être présentée au propriétaire-vendeur afin d'illustrer les implications des recommandations formulées ainsi que les différents scénarii d'évolution envisageables. Elle constitue ainsi un support de discussion et de compréhension des orientations exploratoires, sans pour autant préfigurer un projet futur.

Partenaires

On distingue 3 types de partenaires cf. liste Supra. Chaque type de partenaire a un accès différent aux documents :

- **Instances publiques :**
Accès aux documents : Accès, consultation et modification du document « Projectlines » partagé en ligne.
- **Observateurs :**
Accès aux documents : Accès et consultation du document « Projectlines » partagé en ligne, sans possibilité de modification.
- **Propriétaire – vendeur**
Accès aux documents : Le propriétaire-vendeur ne dispose d'aucun accès au document « Projectlines » partagé en ligne et ne peut ni le consulter ni le modifier. Le document lui est communiqué uniquement au format PDF, sans suivi des modifications ni commentaires :
 - Avant la réunion intermédiaire ;
 - avant la réunion finale, pour relecture et commentaires.

Durée du processus

- Les instances publiques s'engagent à élaborer et à valider les Projectlines dans un délai restreint (+/- de 8 semaines à compter de la réunion de lancement).
- En amont du processus, les instances publiques conviendront d'un calendrier adapté avec le propriétaire-vendeur.
- Afin de maximiser leur impact, il est recommandé que les Projectlines soient finalisées préalablement à la mise en vente.

Démarrage

- La rédaction des Projectlines peut être initiée à la demande du propriétaire-vendeur ou d'un partenaire public.
- Les instances publiques évaluent la pertinence de rédiger des Projectlines pour le bâtiment ou le site en question. Cette appréciation s'effectue au cas par cas, sur la base d'un faisceau d'indices et non d'un critère unique. Cf. Supra
- Le propriétaire-vendeur est associé dès l'amorce du processus.
- BMA, en tant que facilitateur, prend contact avec les différents partenaires. Le SPOC de chaque partenaire est chargé de renseigner un gestionnaire dans son administration.

Réunion de lancement et visite de site

- BMA, organise une réunion de lancement avec l'ensemble des partenaires (instances publiques, observateurs, propriétaire-vendeur et, le cas échéant toute instance dont l'avis est jugé utile) ;
- La réunion a pour objectif de présenter la méthode et le cadre des Projectlines, de fixer le calendrier général et d'expliquer les modalités d'utilisation du document partagé (sur OneDrive).
- Le cas échéant, une visite de site est organisée ;
- Sur base du calendrier prévisionnel, deux dates peuvent être réservées dès la réunion de lancement dans les créneaux des réunions de projet (mercredi après-midi ou vendredi) en vue :
 - o d'une réunion intermédiaire consacrée à la présentation de la recherche par le projet et des premières recommandations programmatiques, urbanistiques, patrimoniales et environnementales
 - o d'une réunion finale dédiée à la validation des Projectlines ;
- Le propriétaire-vendeur est invité à transmettre, avant la réunion de lancement, l'ensemble des documents, plans et informations utiles en sa possession ;
- BMA rédige un bref procès-verbal de la réunion de lancement et le transmet à l'ensemble des partenaires.

Recherche par le projet & renseignements urbanistiques, patrimoniaux et environnementaux

- BMA demande à son service IT de partager, via OneDrive, le document Word de travail commun « Projectlines » avec les instances publiques (qui disposent des droits d'écriture) et les observateurs (qui bénéficient d'un accès en consultation uniquement).
- Chaque instance publique complète en autonomie les sections du document relatives aux renseignements urbanistiques, patrimoniaux et environnementaux (« Situation existante » et

« Visions & ambitions »), afin de préciser le cadre stratégique et réglementaire dans lequel s'inscrivent les Projectlines.

- Le cas échéant, la DPC rédige un rapport patrimonial.
- BMA entame une recherche par le projet à travers laquelle les différents scénarii spatiaux, programmatiques et environnementaux sont explorés et testés.
- Les points d'attention peuvent être discutés en amont de la recherche par le projet lors d'échanges bilatéraux avec les instances publiques concernées.
- Cette phase de travail permet également d'identifier, avec les partenaires, l'éventuelle nécessité de solliciter un diagnostic de la Direction de la Connaissance territoriale (DCT) de Perspective. Le cas échéant, les partenaires précisent conjointement le contenu du diagnostic attendu et son articulation éventuelle avec la recherche par le projet.
- BMA organise (au minimum) une réunion avec les instances publiques afin de :
 - o passer en revue l'ensemble du document « renseignements urbanistiques et environnementaux » complété par chacun, de manière à garantir un niveau d'information partagé.
 - o discuter des questions, opportunités, et options qui émergent de la recherche par le projet.
- BMA peut organiser une (ou plusieurs) réunions complémentaires avec les instances publiques afin d'approfondir certains aspects de la recherche par le projet et préciser l'élaboration des Projectlines.

Réunion intermédiaire

- BMA organise (au minimum) une réunion intermédiaire afin d'assurer un suivi régulier et d'éviter toute déconvenue lors de la finalisation des Projectlines.
- Cette réunion intermédiaire rassemble les instances publiques, les observateurs et le propriétaire-vendeur.
- Elle se tient chez Urban.brussels et à la date fixée lors de la réunion de lancement.
- Le document « Projectlines » est transmis au propriétaire-vendeur avant la réunion intermédiaire, au format PDF sans suivi des modifications ni commentaires.
- L'objectif de la réunion intermédiaire est de présenter au propriétaire-vendeur les scénarii issus de la recherche par le projet. Les images « *work in progress* » sont présentées et serviront de base à la rédaction des recommandations littérales.
- Cette réunion prend la forme d'un atelier permettant de discuter collectivement des différents scénarii avec l'ensemble des partenaires. Les réserves et conditions nécessaires seront énoncées en séance quant à la faisabilité ou l'exclusion des scénarii étudiés.
- Les scénarios présentés ont une valeur exploratoire et illustrative et ne préjugent pas du contenu final des Projectlines.
- BMA rédige le procès-verbal de la réunion et le transmet aux partenaires.
- Suite à cette réunion intermédiaire, BMA poursuit et affine la recherche par le projet en vue de l'élaboration des Projectlines.

Elaboration des Projectlines

- BMA rédige une première version des Projectlines sur base de la recherche par le projet.
- Les partenaires actifs annotent, commentent et, le cas échéant, proposent des reformulations directement dans le document partagé.

- Un avertissement est systématiquement intégré aux Projectlines (voir Template). Il précise que le respect des orientations formulées dans les Projectlines ne garantit ni la délivrance d'un permis d'urbanisme, ni celle d'un permis d'environnement.
- BMA organise une réunion avec les instances publiques afin de discuter de la formulation des Projectlines.
- Le cas échéant, des réunions complémentaires peuvent être organisées jusqu'à l'obtention d'un consensus entre les instances publiques.

Réunion de validation

- Lorsque le document fait consensus entre les instances publiques, BMA confirme par mail la date de la réunion de validation à l'ensemble des partenaires. Le document « Projectlines » est transmis au propriétaire-vendeur et aux observateurs afin qu'ils en prennent connaissance et forment, le cas échéant, leurs observations avant la réunion.
- La réunion de validation se tient chez Urban.brussels
- Lors de cette réunion, les derniers commentaires sont examinés, et, le cas échéant, intégrés au document et le document « Projectlines » est validé.
- Le document « Projectlines » validé tient lieu de procès-verbal de la réunion de validation et est transmis à l'ensemble des partenaires.

Limitation de la validité du document

- Le document des projectlines reflète les ambitions et le bon aménagement des lieux à un moment donné. Celui de la cession du bien dans lequel s'inscrit ces projectlines.
- En cas éventuel d'une nouvelle cession dans un temps plus long, les projectlines pourraient être revues par les instances publiques en fonction de l'évolution du cadre stratégique et réglementaire, ainsi que du contexte urbain, économique et social.
- Le cas échéant, la révision des Projectlines nécessitera de relancer le processus de concertation de tous les acteurs en suivant la marche à suivre décrite dans le présent document.
- Dans l'introduction de chaque projectlines les aspects suivants sont rappelés : Les aspects et thématiques abordés dans ce document de projectlines sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis. La référence dans le présent document vers certains articles réglementaires n'exclut pas que les décisions (d'octroi ou de refus de permis) se fondent sur les réglementations urbanistiques et environnementales et sur la notion de "bon aménagement des lieux". Les présentes projectlines sont 7 des principes généraux dont le respect ne constitue pas à lui seul une garantie de délivrance des permis et autorisations requises pour la réalisation du projet. Seul un examen complet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement permettra, le cas échéant, de déterminer si le projet envisagé peut être autorisé.

Diffusion du document

- BMA assure la traduction des projectlines.
- La diffusion du document est prévue simultanément en néerlandais et en français.
- Les Projectlines sont diffusées sur le site internet du BMA et sur le site d'Urban.