

A black and white photograph of an architectural studio. The room is filled with architectural models and drawings. In the foreground, there are several white architectural models of buildings, some with intricate details. The walls are covered with various drawings, including site plans, floor plans, and photographs of buildings. A long table with a lamp is visible on the left side of the frame. The overall atmosphere is one of a busy and creative workspace.

**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**

# BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

**B M A**

CONCOURS

CHAMBRE DE  
QUALITÉ

RESEARCH  
BY DESIGN

COMMUNICATION





**PRECARE**



**OP ZOEK  
NAAR  
FEEST  
VERGADER  
REPETEER  
HOBBY  
RUIJITE ?**

**WWW.ANTWERPEN.BE/ZAALZOEKER**



123 rue royale Brussel



LOFT2GO



Dordtse Ruimte Dordrecht



B-AND-BEE Gent



Kompost Zutphen



Commons Josaphat Brussel



Heesterveld Creative Comm...



Spacebox Delft



Waitlands Amsterdam



Shabby Shabby Apartment...



De Studio Amsterdam



Le 6b Parijs





# HOE BEGIN JE ERAAN?

GEWOON DOEN!

[downloads / manuals](#)



NOTHING IS MORE PERMANENT  
THAN THE TEMPORARY



CITROËN

CITROËN

100  
D'OCCASION  
HERE COMES  
THE POP  
PEU



150  
UP

KAAI  
THEATRE

12

Glas





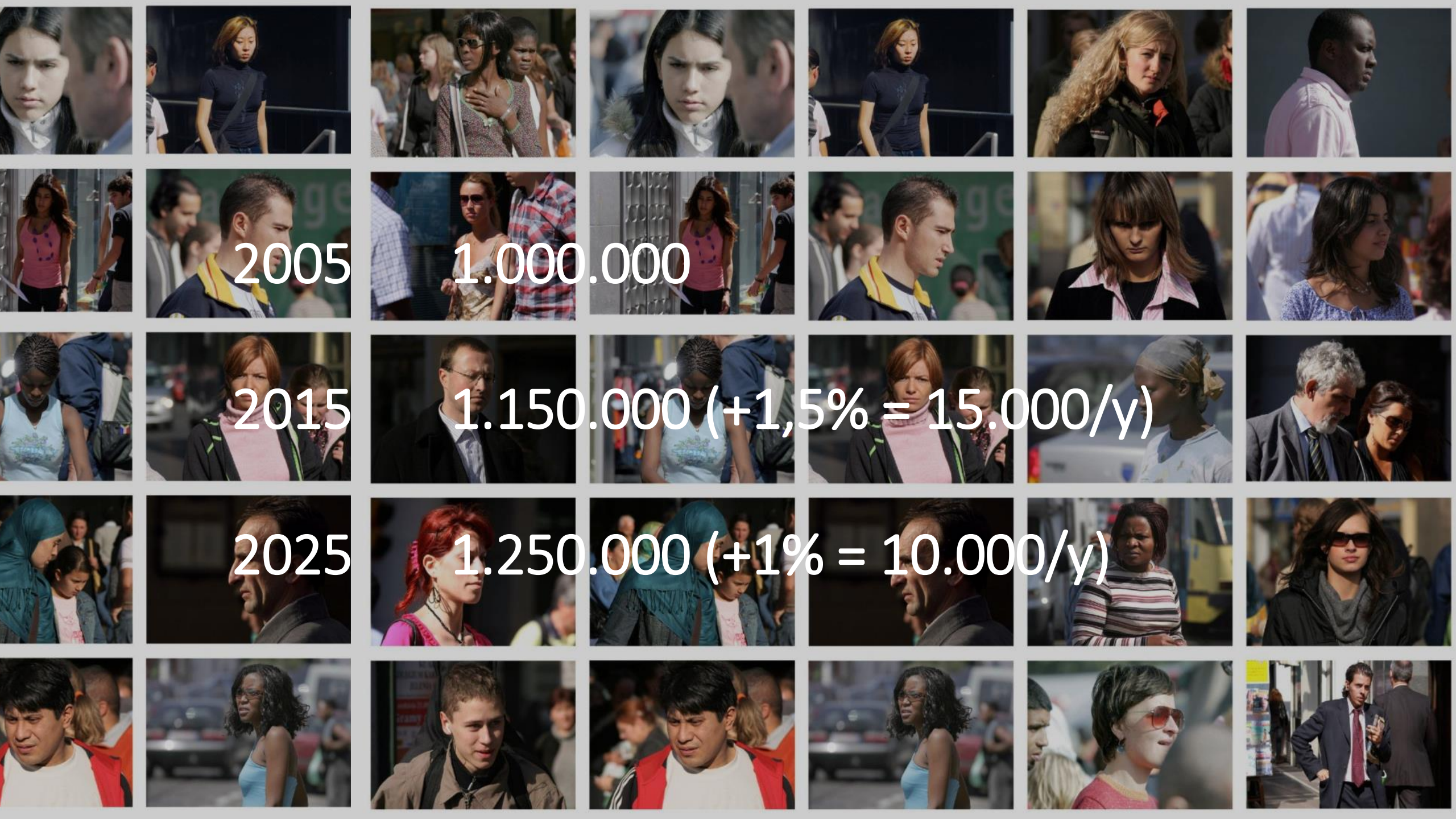


MAURICE

# CONTEXT

- \_ TYPOLOGIE VAN DE LEEGSTAND
- \_ WAT IS ER AAN DE HAND?
- \_ WAAROM TIJDELIJK GEBRUIK?
- \_ RUIMTE PIONIERS?





2005

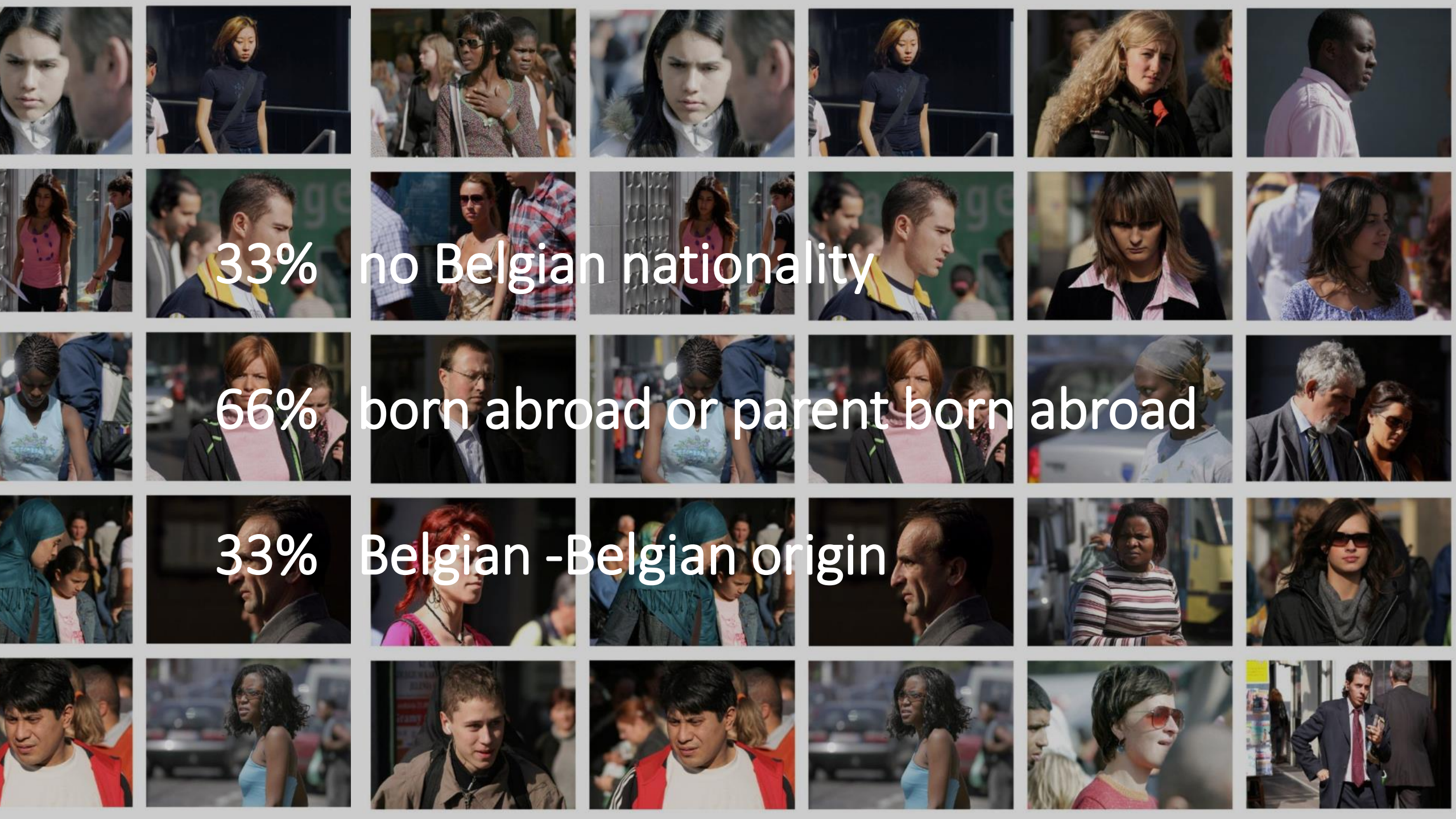
1.000.000

2015

1.150.000 (+1,5% = 15.000/y)

2025

1.250.000 (+1% = 10.000/y)

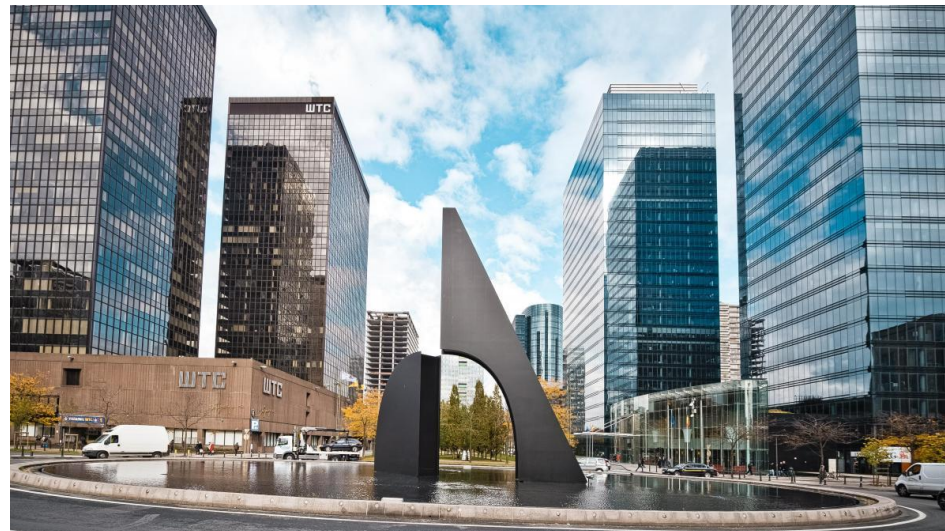


33% no Belgian nationality

66% born abroad or parent born abroad

33% Belgian -Belgian origin

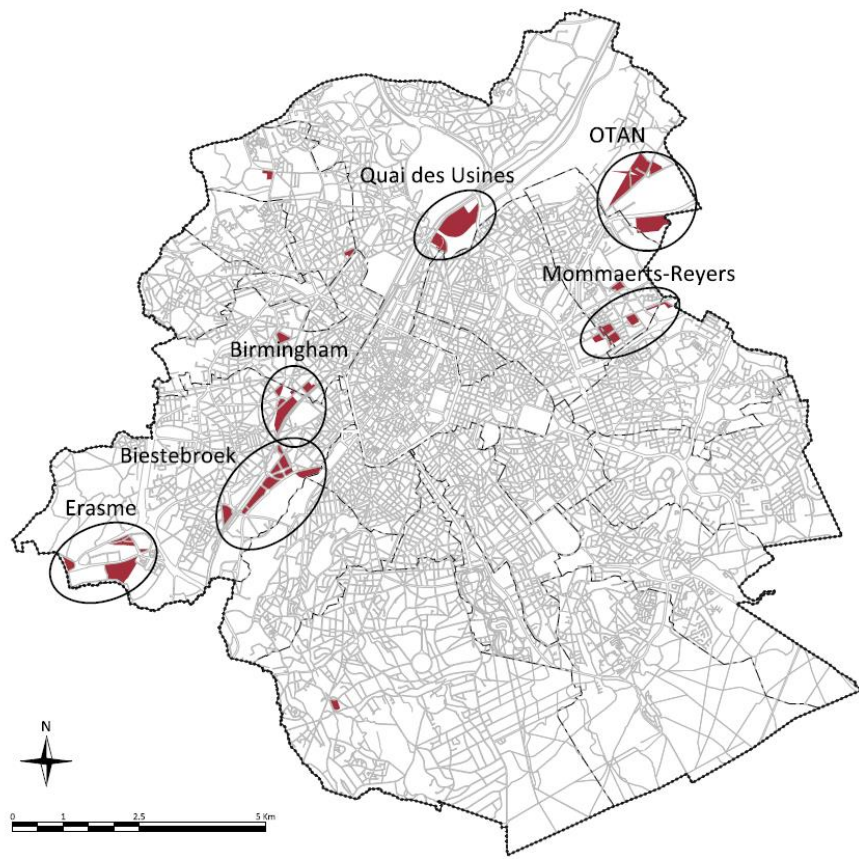




**BOUWMEESTERMAITRE ARCHITECTE**





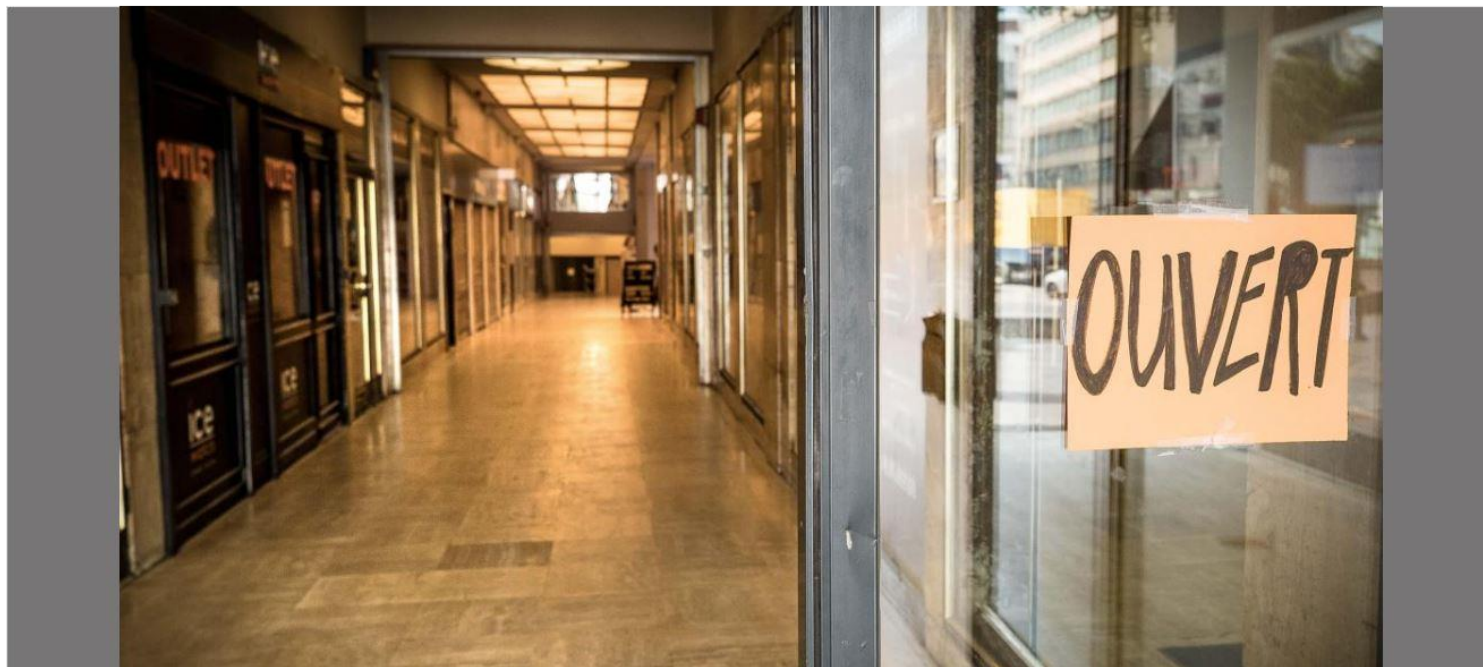


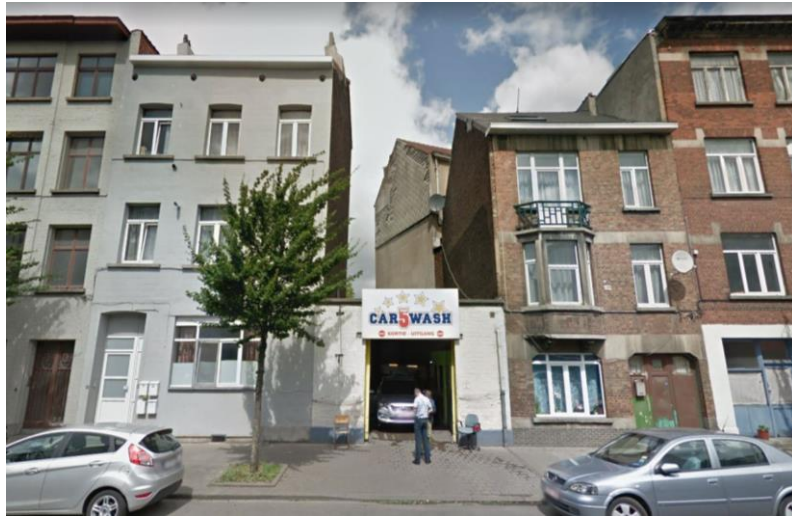
# Les galeries Louise veulent sortir du trou

MIS EN LIGNE LE 1/06/2018 À 18:44 ▸ VANESSA LHULLIER

f G+ t in ✉

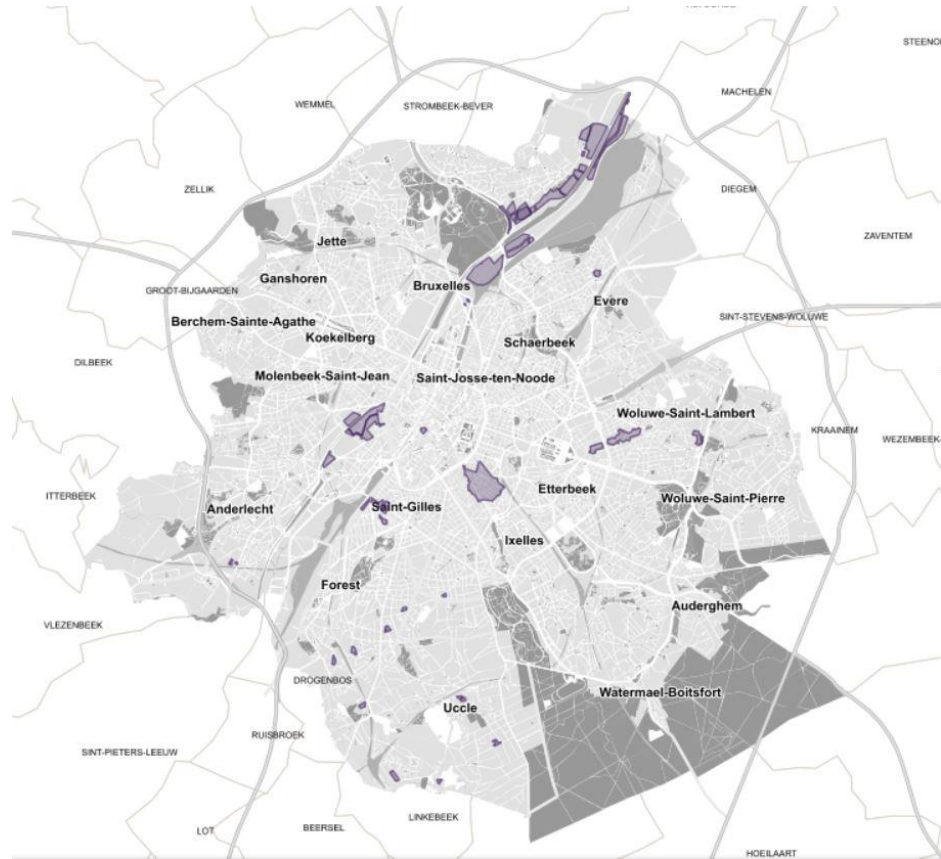
Tous les commerces de la galerie Louise ont baissé le rideau. Un projet de rénovation est sur la table mais les habitants comme les commerçants des alentours s'impatientent.



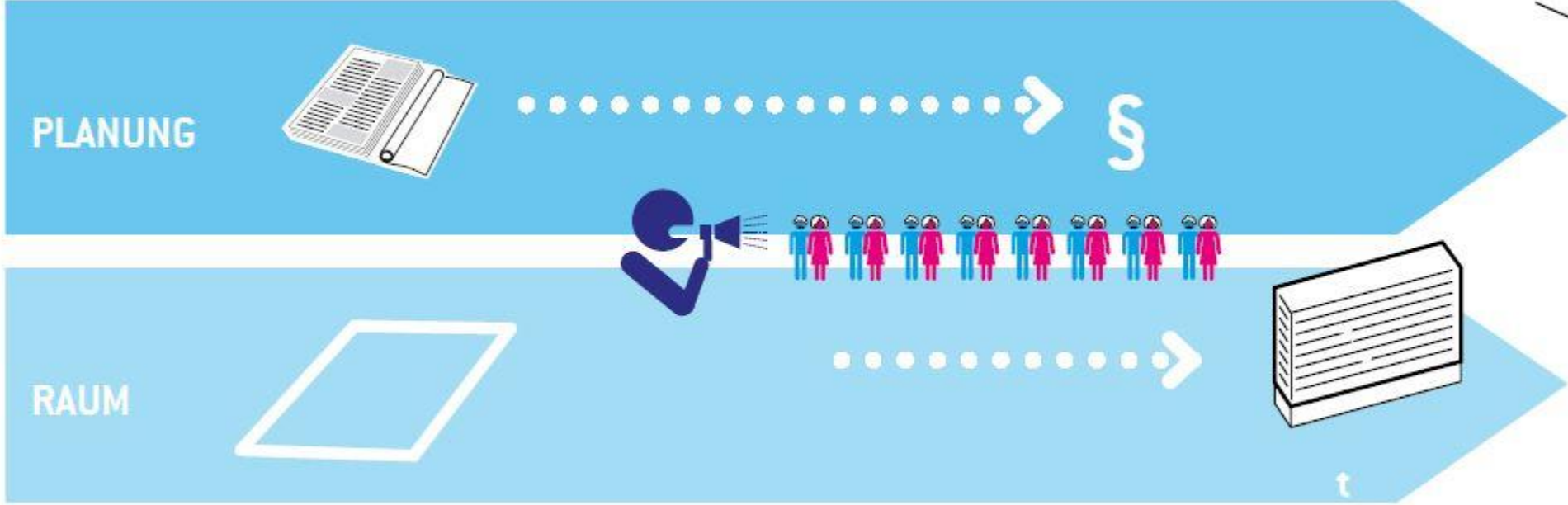


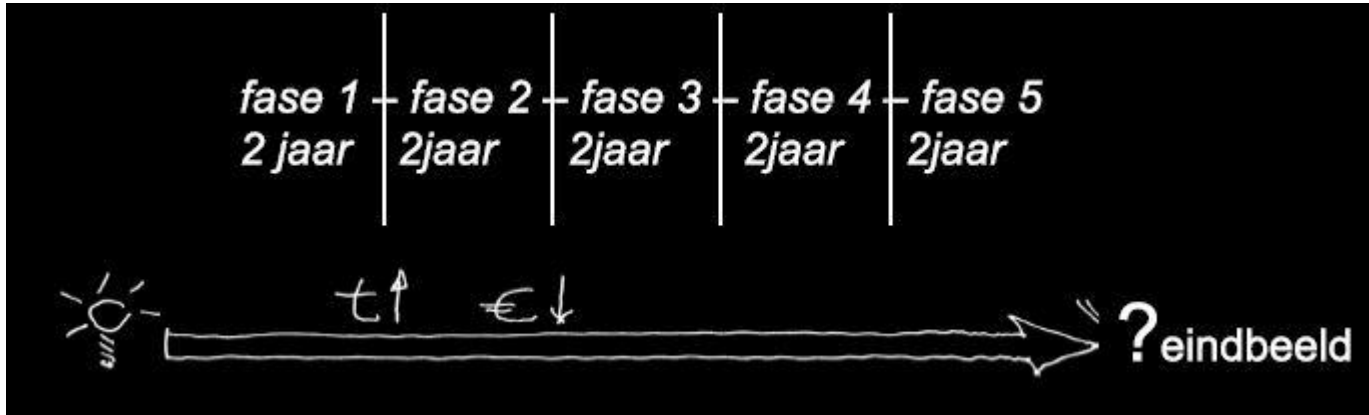
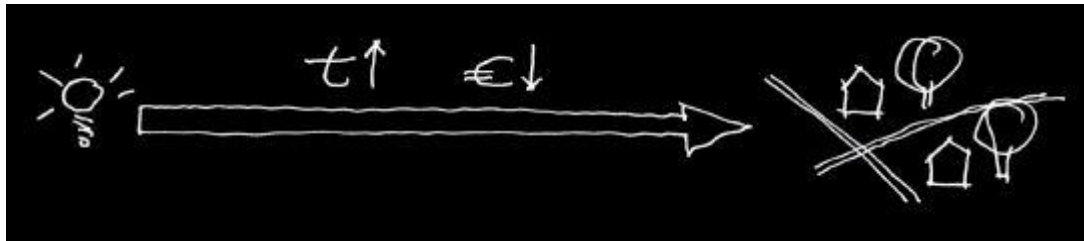
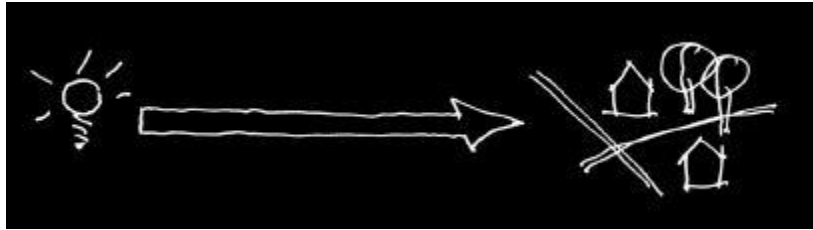


**BOUWMEESTERMAITRE ARCHITECTE**



# MENSCH ZWISCHEN PLANUNG UND UMSETZUNG



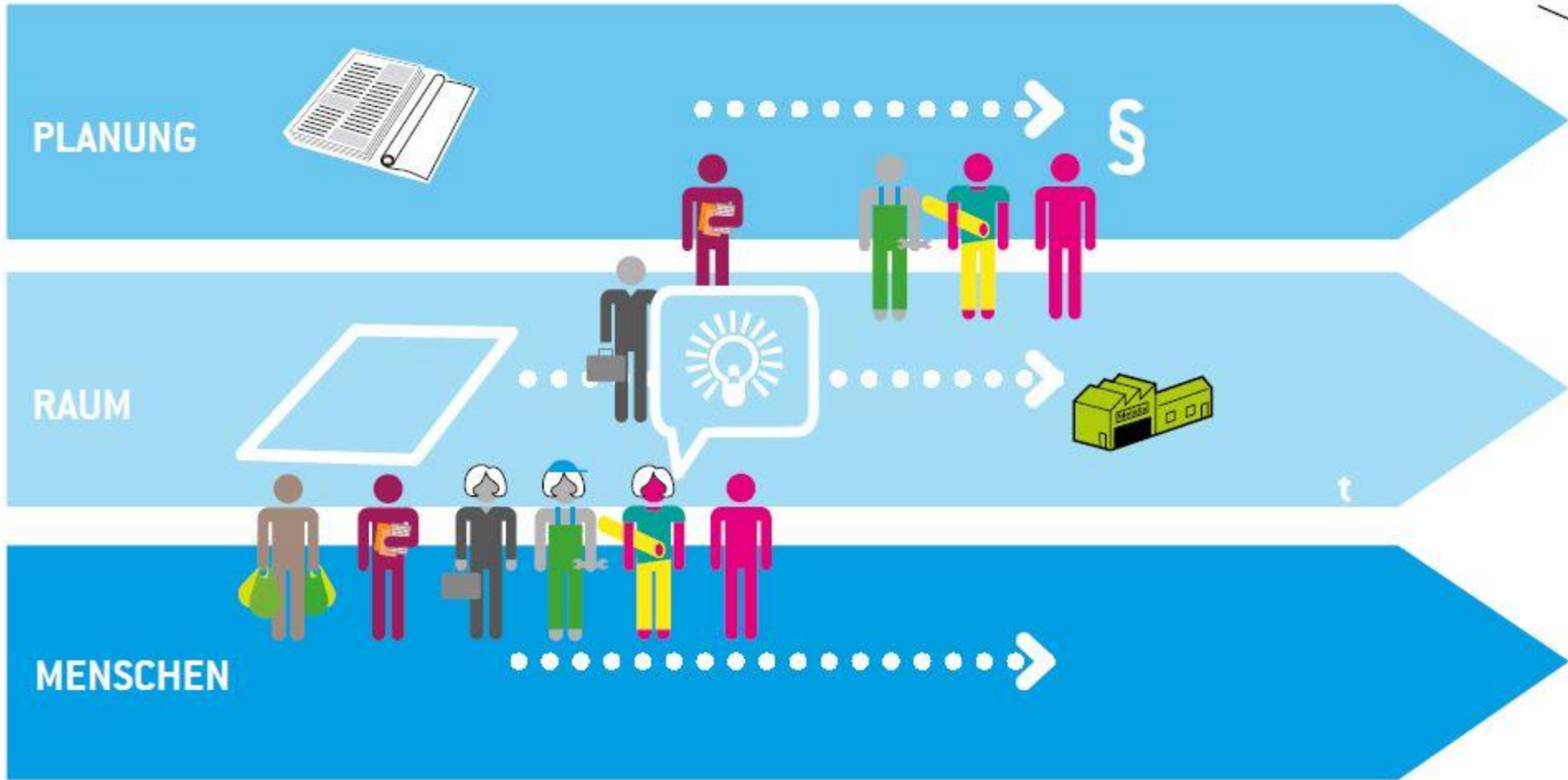








# MENSCH – RAUM – PLANUNG





TIJDELIJKE GEBRUIKERS ZIJN RUIJME PIONIERS (EN RUIJME ONDERNEMERS).  
ALS ACTIEVE ACTOREN IN DE STADSONTWIKKELING WORDEN ZIJ NOG STEEDS  
ONDERSCHAT.

## Kies



### Maatschappelijke behoefte

- (Creatieve) Economie & tewerkstelling
- Energie
- Huisvesting
- Kunst & Cultuur
- Ontmoeting & Recreatie
- Openbare voorzieningen
- Tuin-en landbouw & biodiversiteit

### Voornaamste ambitie van initiatiefnemers

- Bescherming
- Guerrilla / pionieren
- Impuls
- Onderzoek & experiment
- Parasiet
- Stand-in
- Wayfinding

### Locatie

- Alles
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest

### Duur

- < 1 jaar
- 1 tot 5 jaar
- > 5 jaar
- Onbekend

123 rue royale Brussel



Commons Josaphat Brussel



Allée du Kaai Brussel



Kantoor- en expositieruimte...



De Maalbeek Etterbeek



Friche Eggevoort Brussel



Parkdesign 2014 Brussel



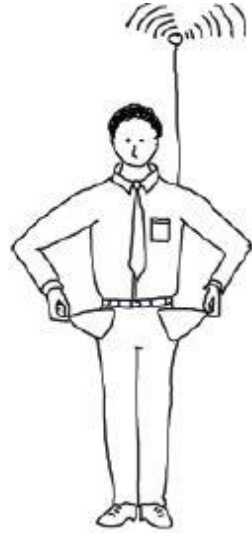
Moutstraat Speelstraat Brus...



## NEW AGENTS



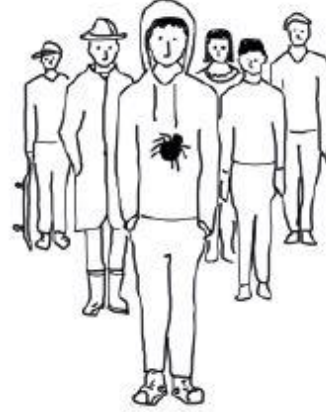
**HANDS-ON ACTIVIST**



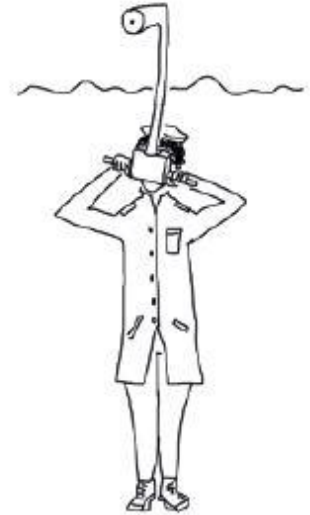
**HAVE-NOT WITH RADAR**



**PROJECT DEVELOPER**



**NETWORK BUILDER**



**SUBMARINE**



**COMPLICE**



**EXPERIMENTAL HOUSE OWNER**



**DOWSER**

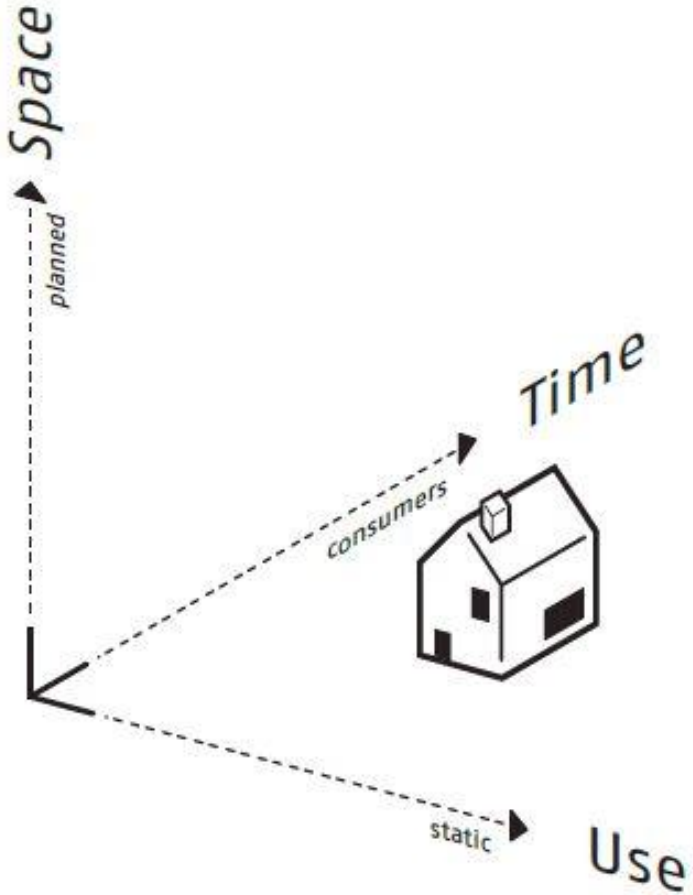


**HANDS-ON ARCHITECT**

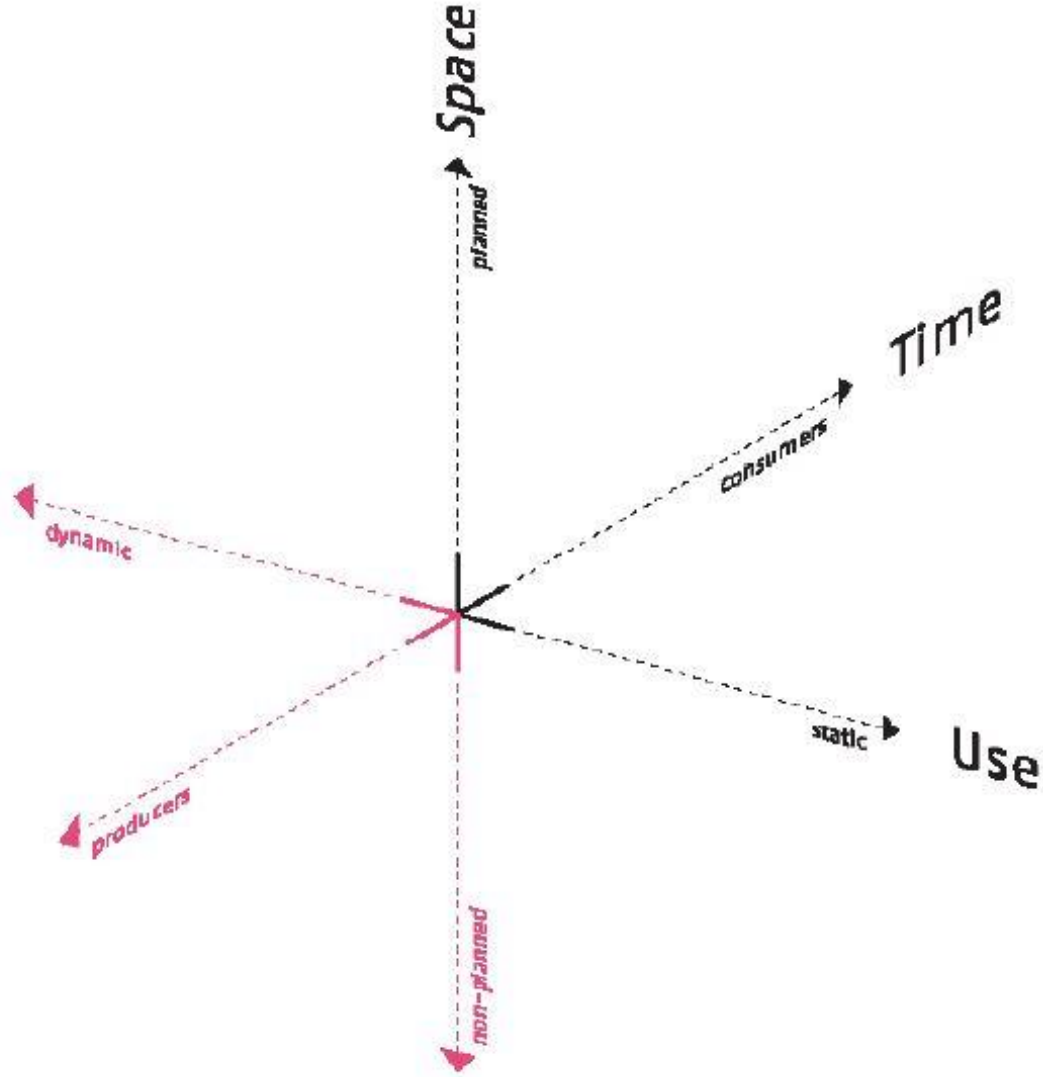


**VOICE**

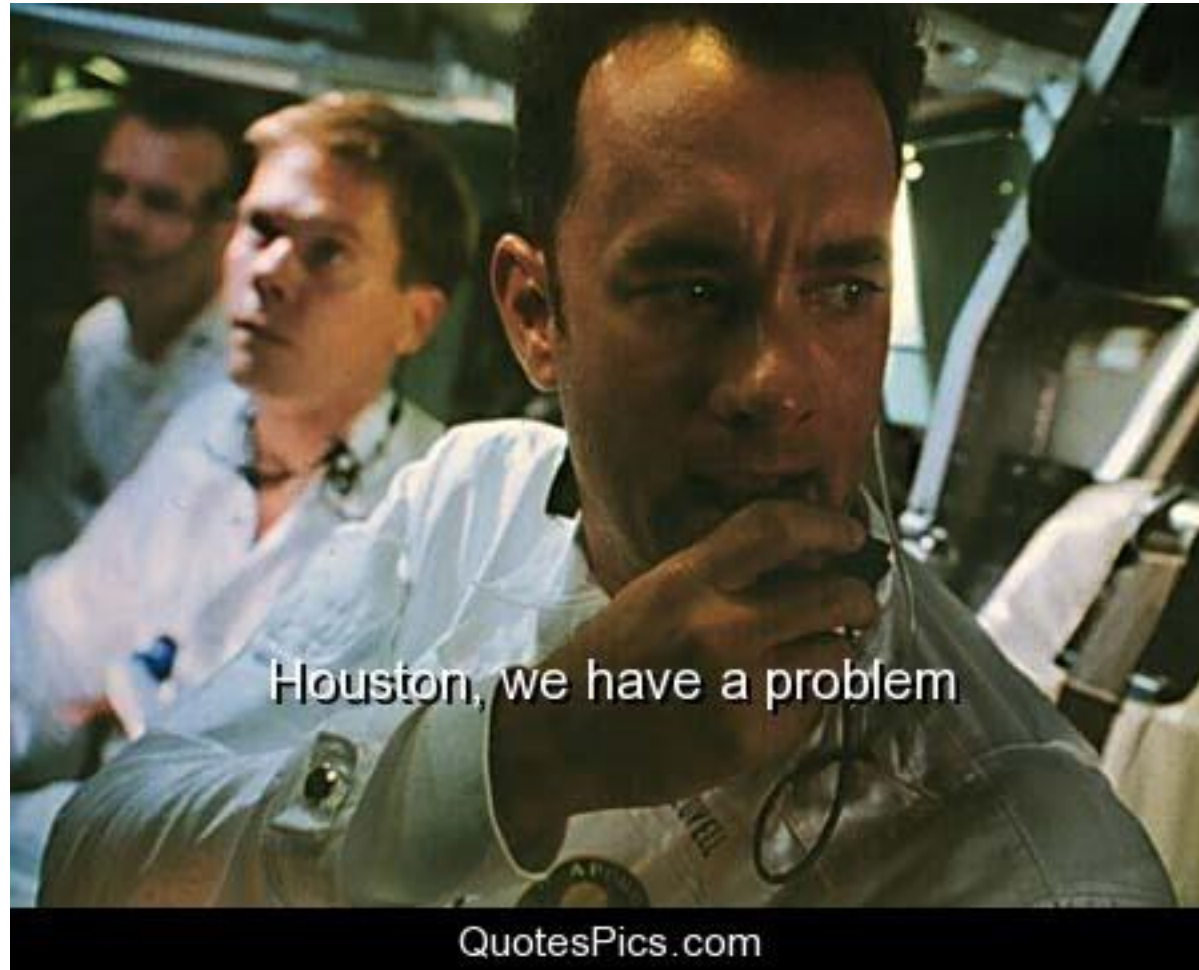
# TRADITIONAL PLANNING SYTEM



# EXTENSION OF EXISTING PLANNING COORDINATES







Houston, we have a problem

QuotesPics.com

1. Son caractère précaire ou temporaire a-t-il pour effet d'exonérer l'occupation des règles de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ?
2. Une occupation précaire peut-elle, du point de vue de l'affectation du sol, s'implanter n'importe où à Bruxelles (au motif par exemple qu'elle serait temporaire) ?
3. Dans quelle(s) zone(s) concrètes peuvent alors s'implanter des occupations précaires ?
4. Suffit-il de respecter la zone pour automatiquement recevoir son permis d'urbanisme ?
5. Une occupation précaire (de type résidentiel par exemple) peut-elle réellement s'implanter en zone d'habitat alors qu'il ne s'agit pas d'un habitat au sens traditionnel du terme ?
6. Les zones n'accueillent-elles que des activités pour lesquelles elles ont été conçues ?
7. Une occupation à des fins de *logement* peut-elle s'implanter en dehors d'une zone d'habitat ? Et, si oui, où ?
8. Une occupation à des fins *culturelles* ou *artistiques* peut-elle s'implanter en dehors d'une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ? Et, si oui, où ?
9. Un *commerce* (magasin éphémère — *pop up store* — par exemple ou une table d'hôte) peut-il s'implanter en dehors d'un liseré de noyau commercial ? Et si oui, où ?
10. Existe-t-il d'autres « poches » de souplesse dans les affectations du sol ?
11. Quand faut-il solliciter un permis d'urbanisme ?
12. Que recouvre, sur le plan urbanistique, « l'utilisation » d'un bien (dont la modification est soumise à permis d'urbanisme) ?

19. Votée par le Parlement bruxellois le 13 octobre 2017, l'ordonnance réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire<sup>2</sup> modifie-t-elle la situation (en assouplissant par exemple la procédure du permis d'urbanisme pour les projets d'occupation précaire) ?
20. Existe-t-il des « poches » de souplesse dans l'obligation de permis d'urbanisme pour modification de l'utilisation d'un bien ?
21. Existe-t-il des « poches » de souplesse dans l'obligation de permis d'urbanisme pour modification de la destination d'un bien ?
22. *Quid* si l'occupation projetée rétablit l'orthodoxie urbanistique de départ (exemple : du bureau s'est implanté illégalement en zone d'habitat à l'époque, mais un projet d'occupation précaire entend y réinstaller aujourd'hui du logement) ? Faut-il aussi un permis en ce cas-là ?
23. *Quid* si le logement décrit dans le permis d'urbanisme se montre précis et restrictif (« logement unifamilial », « logement collectif », « immeuble de rapport », par exemple) ? La transformation d'un de ces types de logement en un autre constitue-t-elle un changement de destination ?
24. Existe-t-il des « poches » de souplesse dans l'obligation de permis d'urbanisme pour transformation à une construction existante ?
25. Existe-t-il des « poches » de souplesse dans l'obligation de permis d'urbanisme pour la modification du nombre de logements ?
26. Ne pourrait-on tout de même pas considérer que des travaux théoriquement soumis à permis devraient en être dispensés parce que, d'une ampleur limitée, ils n'impactent que faiblement l'aménagement du territoire ?
27. Si le porteur du projet estime que les travaux envisagés entrent bien dans le cadre de l'arrêté « minime importance » (et, de ce fait, ne nécessitent pas de permis), doit-il malgré tout formellement introduire une demande de permis (étant entendu que l'autorité de délivrance y accédera de toute façon) ?

35. En quoi ces travaux peuvent-ils concerner l'occupation précaire ?
36. En quoi ce permis d'urbanisme à durée limitée peut-il favoriser l'acceptation (et l'implantation) d'une occupation précaire ?
37. Par rapport à la situation en Belgique, quelle philosophie a sous-tendu l'instauration en France de cette procédure urbanistique moins lourde (par rapport au permis) qu'est la « déclaration préalable » ?
38. En quoi consiste concrètement cette procédure de « déclaration préalable » ?
39. Le caractère expressément temporaire d'une installation ne justifie-t-il pas que l'on relâche les exigences urbanistiques (puisque l'on sait que les lieux retrouveront leur affectation initiale à la fin de l'installation) ?
40. La condition de durée (trois mois maximum) est-elle la seule à remplir pour jouir de la dispense ?
41. Est-on en présence simplement de l'équivalent français de l'arrêté bruxellois « minime importance »<sup>5</sup> ?
42. N'y a-t-il plus aucune souplesse urbanistique à espérer dès lors en dehors des cas de figure précités ?
43. N'y a-t-il pas lieu d'introduire ponctuellement quelque souplesse urbanistique si l'on entend favoriser des modes d'habitat de type solidaire par exemple ?
44. Quelle philosophie a sous-tendu la souplesse urbanistique concédée au zorgwonen ?
45. En quoi consiste cet aménagement urbanistique ?
46. Cette souplesse urbanistique est-elle éternelle ?
47. Cette souplesse urbanistique a-t-elle des répercussions sur d'autres plans ?

# 186 VRAGEN OVER TIJDELIJK GEBRUIK

Selecteer het onderwerp waarop u een antwoord wilt ontvangen 

OU

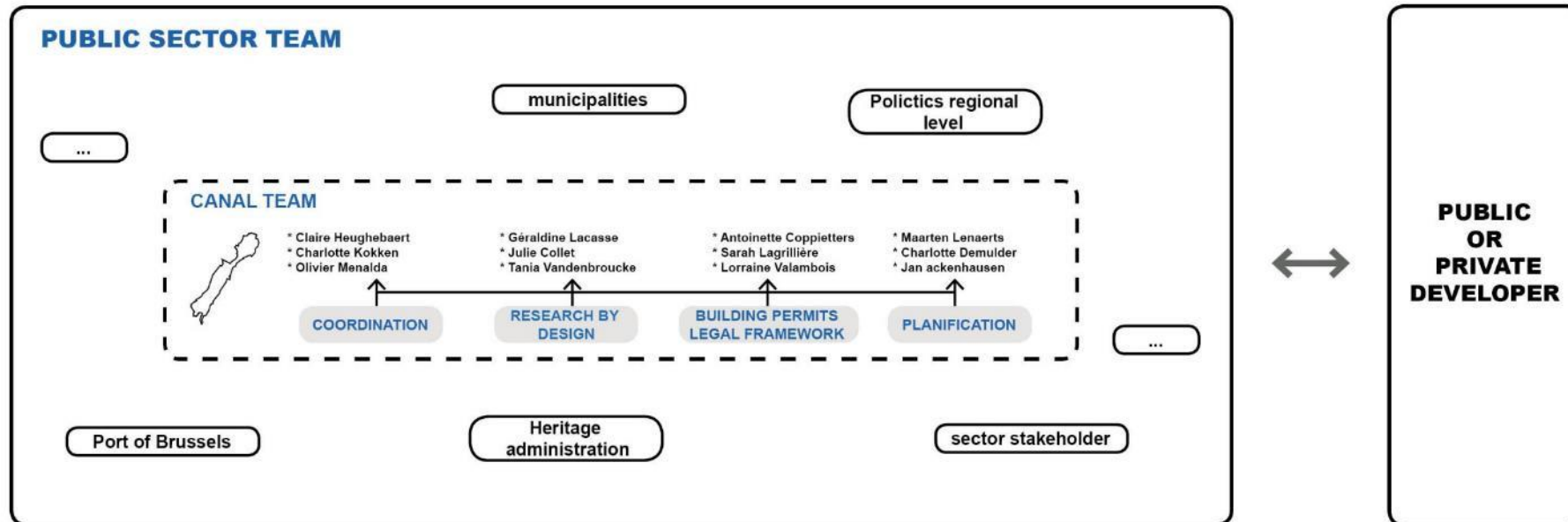
Zoeken op trefwoord 

Deze tool is bedoeld voor zowel mensen die op zoek zijn naar een plek om een project te ontwikkelen als eigenaars van ruimtes die ze voor een bepaalde periode op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar willen stellen. Wat zijn uw rechten, uw plichten en welke aandachtspunten mag u niet uit het oog verliezen? Al uw vragen en nog veel meer zijn nu verzameld in een juridische en praktische studie.

[LEES MEER](#)



Ixelles  
Bruxelles



## HOW TO USE

### THIS MAP

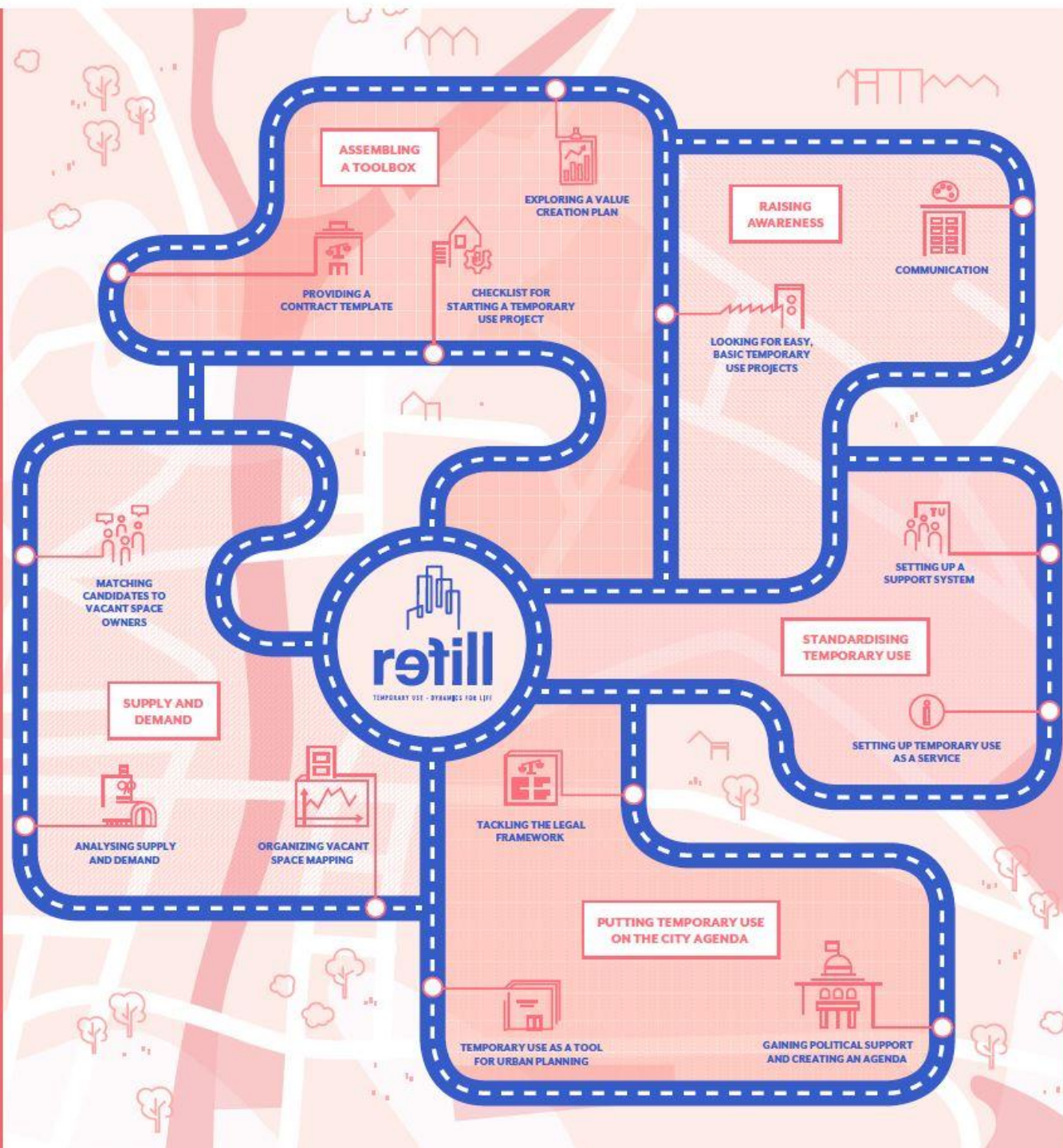
READY TO GET UNDERWAY TO IMPLEMENT TEMPORARY USE AT HOME? USE THIS ROADMAP AS A TOOL FOR YOUR TEMPORARY USE JOURNEY, MOVING FROM WHAT YOUR CITY HAS ALREADY ACHIEVED TO WHERE YOU WANT TO ARRIVE.

The REFILL roadmap is designed like a city map. Different areas stand for different steps of temporary use. The map outlines ways to deal with administrative and financial issues, how to find out more about bottom-up initiatives and needs, where to meet real estate owners and why they might embrace temporary use, and so on. Each area suggests different ways to take action.

So start planning your trip! Check out what the key steps towards organizing temporary use are, decide which area your city should visit first, and organize its progression to best suit your local context. In short, create your own itinerary.

Need more information about a specific step? Simply flip over the map. On the back you'll find more in-depth explanations and links to all the cases, examples and tools provided by the REFILL network.

All set? Let's hit the road!



## THE 5 CLUSTERS EXPLAINED

### RAISING AWARENESS

Find out about basic temporary use projects that you can easily apply in your own context. Discover how you can inform people about temporary use.

### SUPPLY AND DEMAND

Here, you'll find different ways to map vacant spaces in your city, how to analyse supply and demand and how to match temporary use candidates to the owners of vacant spaces.

### PUTTING TEMPORARY USE ON THE AGENDA

This area deals with ways to gain political support, how to create a temporary use agenda, how to tackle the legal framework, and how to benefit from temporary use within the urban planning process.

### ASSEMBLING A TOOLBOX

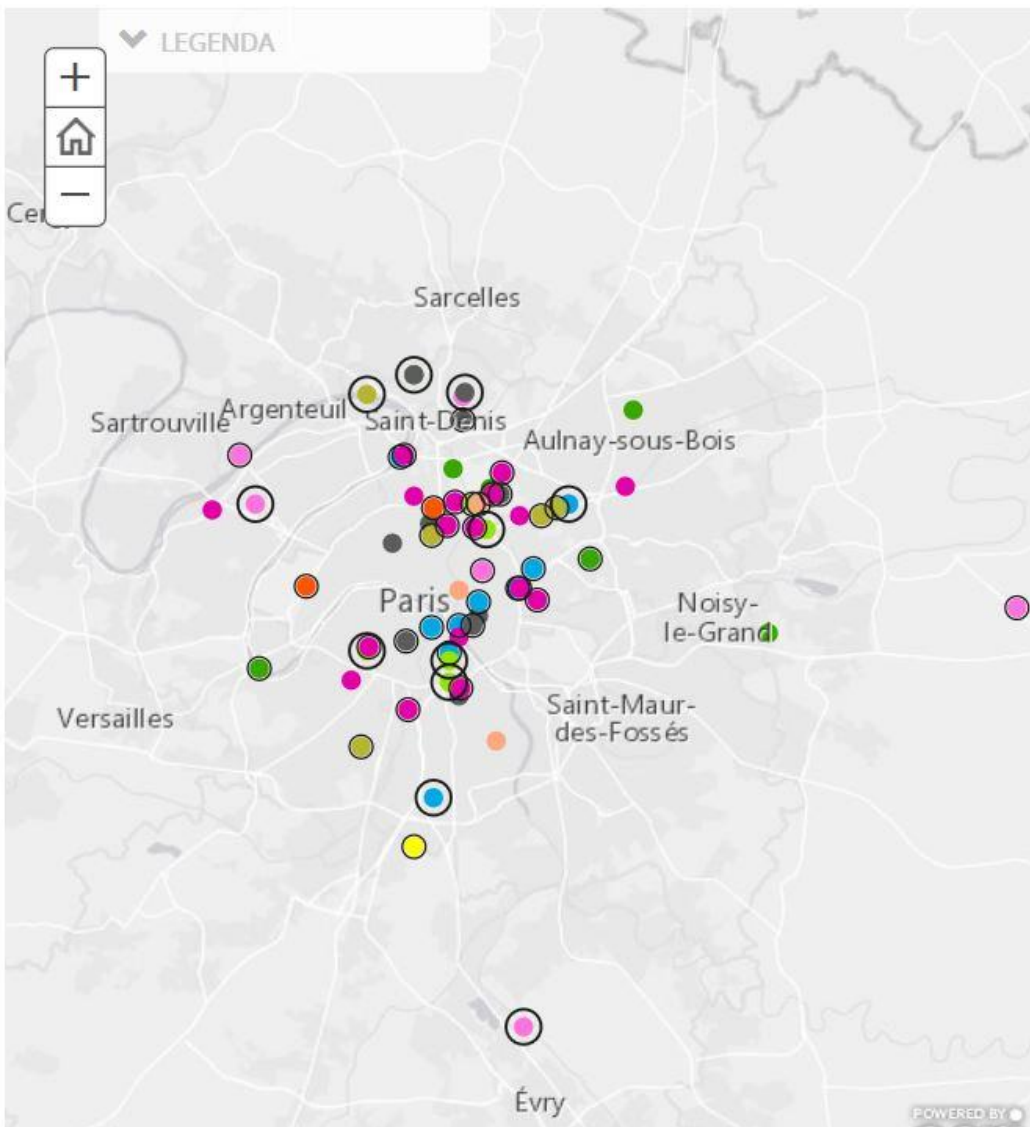
This is where you draw up a checklist to get a temporary use project on the road. Explore a temporary use value creation plan and consult a contract template.

### STANDARDISING TEMPORARY USE

Here, you'll find everything you need to set up a support system for temporary use and to implement temporary use as a permanent city service.



# RESSOURCES



A story map b...

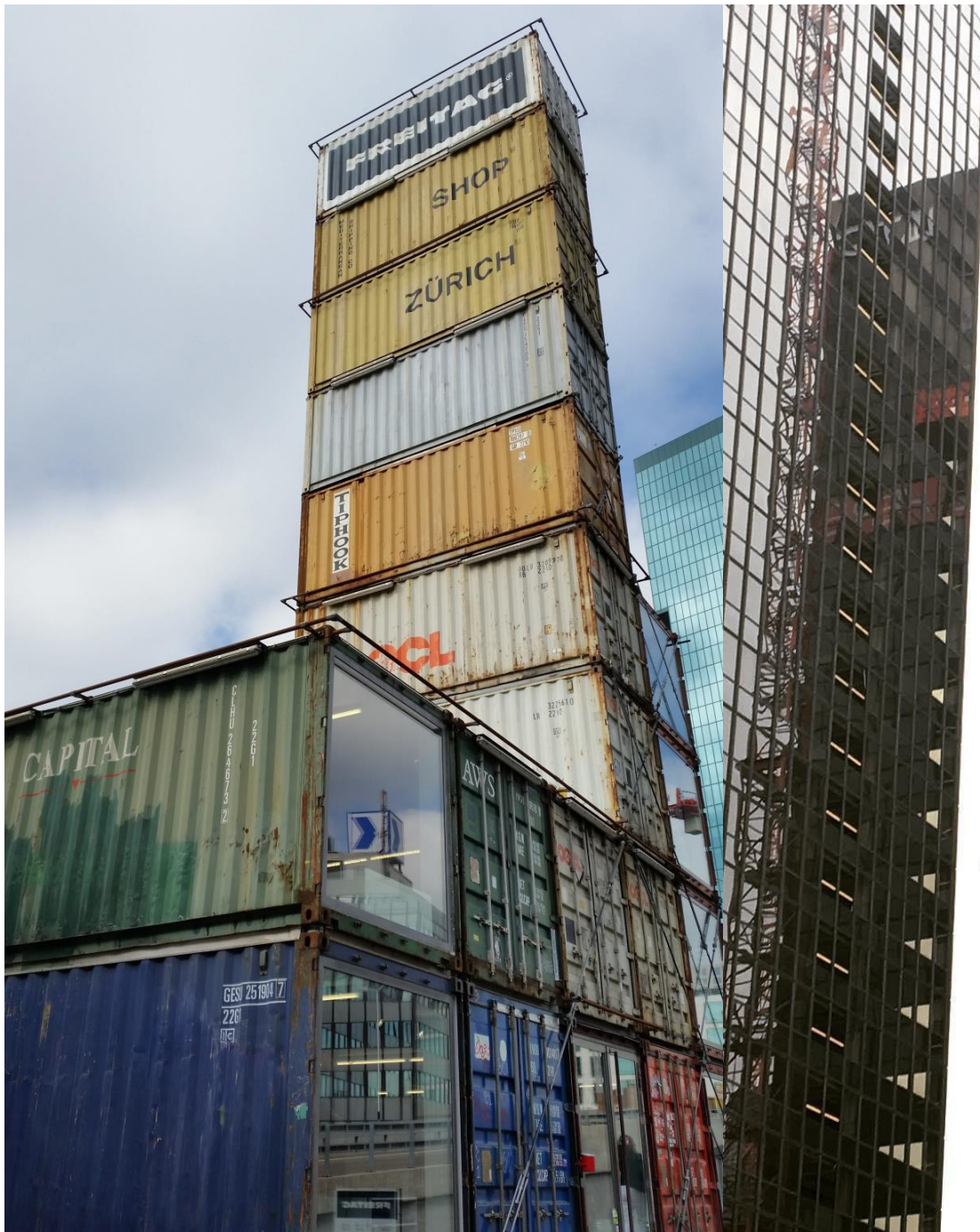


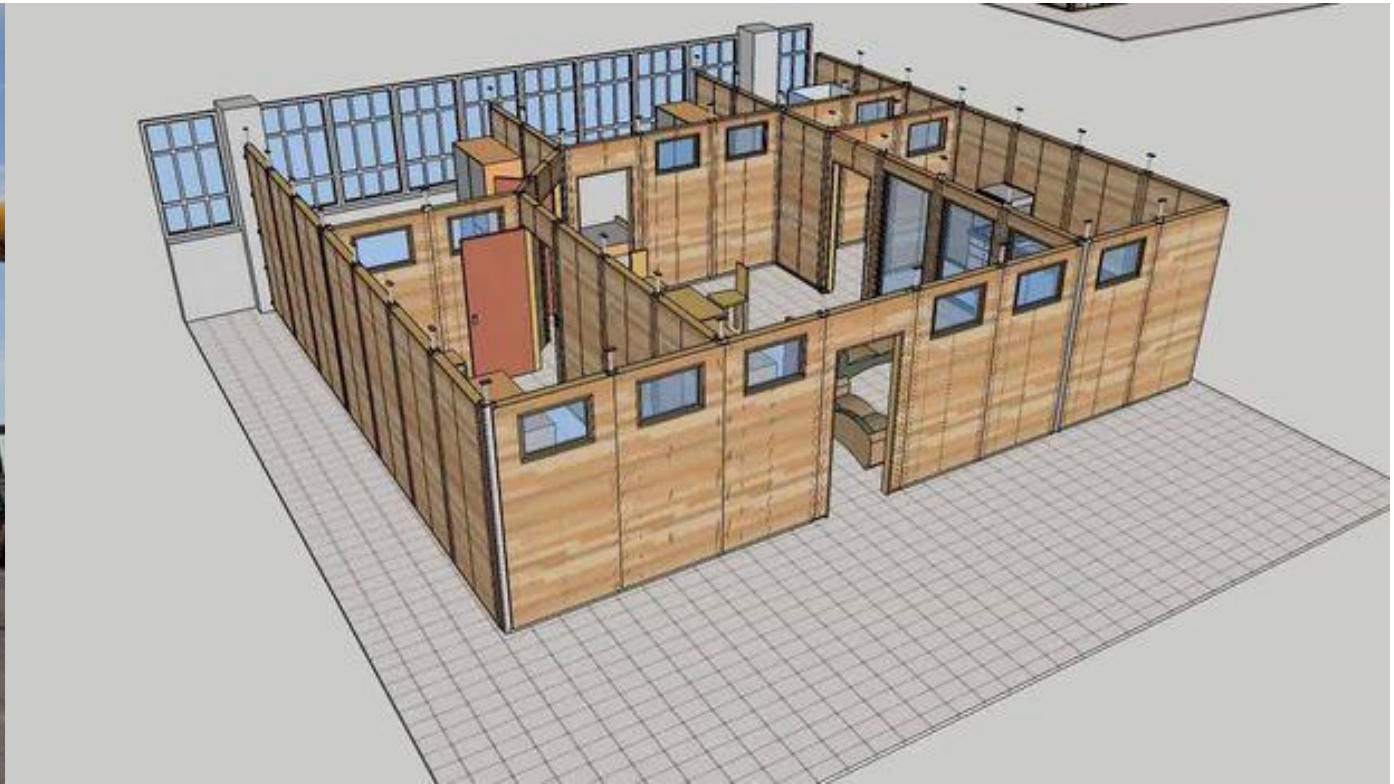
## URBANISME TRANSITOIRE : aménager autrement

L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise.

Nous avons choisi de présenter plus en détails 4 projets, dont la diversité est représentative de la richesse des occupations temporaires.







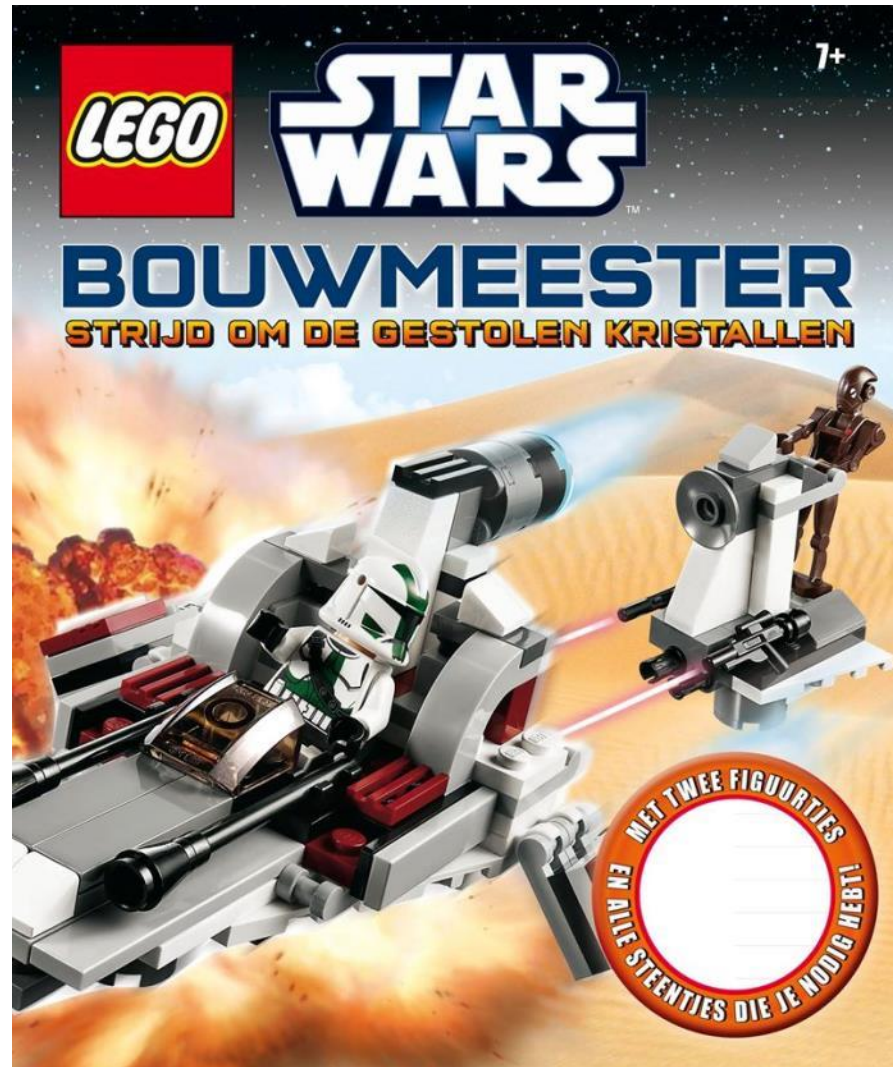






# KRITISCHE SUCCESFACTOREN

- Ruimte voor de bottom-up dynamiek
- Een centrale actor – persoon of organisatie – als bindstof
- Een toegankelijke overheid die steun biedt
- Een businessplan en fondsen
- Een korte administratieve doorlooptijd
- Een gegarandeerde duurtijd



BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE



# QUESTIONS?

Frederik Serroen

[fserroen@perspective.brussels](mailto:fserroen@perspective.brussels)