

PERMIS D'URBANISME 2018 ET 2019 :

chiffres, tendances et localisation
mise en œuvre du PRAS

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN 2018 EN 2019:

cijfers, tendensen en locatie
uitvoering van het GBP

DÉCEMBRE / DECEMBER 2020



ÉTUDE RÉALISÉE PAR

perspective.brussels : Sophie Coekelberghs, Ralph Boswell, Stéphanie Heymans, Marion Pourbaix, Dries Verdoodt

COMITÉ DE RELECTURE

perspective.brussels : Gert Nys, Christophe Soil, Corentin Dussart, Elsa Coslado, Jean-Michel Vanobberghen, Géraud Bonhomme, Myriam Cassiers

SOURCE DES DONNÉES

urban.brussels
Services communaux d'urbanisme

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Pedro Correa (à l'exception de la photo page 45)
Photo de couverture :
L'ancienne clinique Edith Cavell à Uccle laisse la place à 145 logements

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par ElaN Languages

POUR PLUS D'INFORMATION

observatoires@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels -
Rue de Namur 59 - 1000 Bruxelles.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

DÉPÔT LÉGAL

D/2020/14.054/13

Reproduction autorisée moyennant mention de la source
© 2020 perspective.brussels

STUDIE UITGEVOERD DOOR

perspective.brussels: Sophie Coekelberghs, Ralph Boswell, Stéphanie Heymans, Marion Pourbaix, Dries Verdoodt

HERLEESCOMITE

perspective.brussels : Gert Nys, Christophe Soil, Corentin Dussart, Elsa Coslado, Jean-Michel Vanobberghen, Géraud Bonhomme, Myriam Cassiers

GEGEVENSBRONNEN

urban.brussels
Stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

FOTO-CREDITS

Pedro Correa (met uitzondering van de foto op pagina 45)
Omslagfoto:
Het oude Edith Cavell-ziekenhuis in Ukkel maakt plaats voor 145 woningen.

LAY-OUT

Kaligram bvba

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ElaN Languages

VOOR MEER INFORMATIE

observatoires@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Gert Nys, algemeen adjunct directeur van perspective.brussels -
Naamsestraat 59 - 1000 Brussel.

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie.
Ze hebben geen wettelijk karakter.

WETTELIJK DEPOT

D/2020/14.054/13

Reproductie toegelaten op voorwaarde van bronvermelding
© 2020 perspective.brussels

PERMIS D'URBANISME 2018 ET 2019 :

chiffres, tendances et localisation
mise en œuvre du PRAS

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN 2018 EN 2019:

cijfers, tendensen en locatie
uitvoering van het GBP

DÉCEMBRE / DECEMBER 2020



TABLE DES MATIÈRES

INHOUD

INTRODUCTION	7	INLEIDING	7
MÉTHODOLOGIE	10	METHODOLOGIE	10
ANALYSE DES RÉSULTATS	12	ANALYSE VAN DE RESULTATEN	12
Combien de superficies bâties (m ²) ont été autorisées en Région de Bruxelles-Capitale ?	12	Hoeveel bebouwde oppervlakte (m ²) is vergund in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?	12
Pour quelles fonctions urbaines ?	17	Voor welke stedelijke functies?	17
Analyse par zones d'affectation du PRAS	28	Analyse van de bestemmingsgebieden van het GBP	28
La zone d'habitat	30	Woongebied	30
La zone mixte	31	Gemengd gebied	31
La zone de forte mixité	33	Sterk gemengd gebied	33
La zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)	34	Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)	34
La zone administrative	37	Administratiegebied	37
La zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public	39	Gebied van collectief belang en openbare diensten	39
La zone d'industrie urbaine	41	Gebied voor stedelijke industrie	41
CONCLUSION	42	CONCLUSIE	42



↑ Densification via la construction sur des terrains initialement non bâtis à Uccle (Chaussée de Saint-Job, à l'angle de la rue du Château d'Eau).
Verdichting via de bouw op de oorspronkelijk niet-bebouwde gronden in Ukkel (Sint-Jobsesteenweg, op de hoek met de Waterkasteelstraat).

INTRODUCTION

INLEIDING

À l'heure où la question de la densité en ville se pose avec toujours plus d'acuité, cette publication permet, pour la première fois, d'objectiver cette question à travers le traitement et la géolocalisation systématiques des données issues des permis d'urbanisme.

La plateforme régionale Nova offre en effet l'opportunité de compiler les **superficies bâties** (superficies plancher¹) **autorisées pour chaque fonction** : logement, bureau, hôtel, industrie, commerce, équipement, etc. Cette plateforme, utilisée par Urban.brussels² et les dix-neuf communes de la Région, est l'outil de gestion administrative de la délivrance des permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale. C'est sur cette plateforme que sont, entre autres, encodées les statistiques relatives aux superficies de plancher autorisées par fonction, qu'il s'agisse des permis délivrés par la Région ou par les communes.

Au-delà des seuls chiffres de superficie, les permis sont aussi **géolocalisés**, à leur adresse (parcelle), ce qui permet de les analyser par **zones d'affectation** telles que définies par le **Plan Régional d'Affectation du Sol** (PRAS - cf. carte 9)³, par exemple les zones d'habitation, de forte mixité, d'entreprises en milieu urbain, etc.

De stad verdicht almaar meer. Deze publicatie draagt voor het eerst objectief cijfermateriaal aan over stedelijke verdichting, gebaseerd op de geolocalisatie van stedenbouwkundige vergunningen.

Met het gewestelijke Nova-platform is het mogelijk om de **bebouwde oppervlakte** (vloeroppervlakte¹) te compileren **per vergunde functie**: huisvesting, kantoor, hotel, industrie, handelszaak, openbare voorzieningen, enz. Urban.brussels² en de negentien gemeenten van het Gewest gebruiken dit platform om de stedenbouwkundige vergunningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest administratief te beheren. Op dit platform wordt de vergunde vloeroppervlakte per functie ingevoerd van zowel gewestelijke als gemeentelijke vergunningen.

Behalve de vloeroppervlakte, vermelden de vergunningen ook het adres (perceel). Hierdoor kunnen we ze analyseren per **bestemmingsgebied**, zoals gedefinieerd in het **gewestelijk bestemmingsplan** (GBP)³, bv. woongebied, sterk gemengd gebied, ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving enz.

- 1 La **superficie plancher**, au sens du PRAS (cf. note 3 ci-dessous), correspond à la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supportés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs. Quand dans le texte il est question des superficies nettes, il s'agit de comptabiliser la différence entre les superficies plancher existantes et les superficies plancher autorisées des immeubles bâtis ou à bâtir.
- 2 **Urban.brussels** est l'administration de la Région de Bruxelles-Capitale qui met en œuvre la politique régionale en matière d'urbanisme. À ce titre, elle délivre les permis d'urbanisme régionaux et exerce la tutelle sur les permis délivrés par les communes.
- 3 Le **Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** couvre l'ensemble du territoire régional. Il détermine les règles relatives à l'affectation du territoire bruxellois, en spatialisant les fonctions (habitat, bureau, espaces verts...) qui peuvent s'implanter dans les différents quartiers. Il fixe de la sorte les limites dans lesquelles un permis d'urbanisme peut être délivré, en définissant, pour chaque zone d'affectation, le cadre des affectations autorisables et leurs limites, quantifiées ou non. Il est composé de cartes (prescriptions graphiques) et d'un cahier des prescriptions (prescriptions littérales légales qui définissent les actes et travaux autorisés dans chaque zone). Il est entré en vigueur le 26 juin 2001. Cf. prescriptions sur le site https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf

- 1 De **vloeroppervlakte**, in de betekenis van het GBP (zie noot 3 hieronder), komt overeen met de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.
- 2 **Urban.brussels** is de administratie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die het gewestelijk stedenbouwkundig beleid uitvoert. Zij reikt de gewestelijke stedenbouwkundige vergunningen uit en houdt toezicht op de vergunningen die door de gemeenten uitgereikt worden.
- 3 Het **gewestelijk bestemmingsplan (GBP)** heeft betrekking op het hele gewestelijke grondgebied. Het bepaalt de regels voor de bestemming van het Brusselse grondgebied met een ruimtelijke verdeling van de functies (huisvesting, kantoor, groene ruimte...) die in de verschillende buurten mogen worden ingeplant. Het legt het kader vast waarbinnen een stedenbouwkundige vergunning kan worden uitgereikt en bepaalt, voor elk bestemmingsgebied, de toegestane functies en de grenzen ervan, al dan niet gekwantificeerd. Het bestaat uit kaarten (grafische voorschriften) en een bundel met voorschriften (letterlijke wettelijke voorschriften die voor elk gebied de toegestane handelingen en werken bepalen). Het is op 26 juni 2001 in werking getreden. Zie voorschriften op de site https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf

En tant que gestionnaire du PRAS, perspective.brussels peut donc désormais se baser sur ces données afin de quantifier et de cartographier les importantes dynamiques immobilières en cours dans la Région, et ce pour l'ensemble des fonctions existantes du PRAS. Ce travail permet d'apprécier la densification sous un angle différent, mais complémentaire à celui de l'accroissement démographique.

Cet outil permet également de se pencher sur la **mise en œuvre effective du PRAS** et de questionner celui-ci sur l'**arbitrage fonctionnel** réalisé à chaque instruction de demande de permis d'urbanisme. En d'autres termes, quelle est la diversité des fonctions autorisées par les permis dans les différentes zones d'affectation du PRAS ? Y a-t-il des fonctions qui prennent le dessus sur les autres fonctions autorisées dans une même zone, suivant la hiérarchie prévue par les prescriptions réglementaires ? Faudrait-il être attentif à la sous-représentation de certaines fonctions par rapport à d'autres ? Les évolutions sont-elles en phase avec le projet de ville prévu par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD⁴) ? L'ambition de cette publication n'est pas de répondre à ces questions, mais d'apporter des données factuelles pour objectiver le débat et les réflexions en la matière.

C'est enfin l'occasion d'alimenter les réflexions en vue de la révision du PRAS annoncée par le Gouvernement bruxellois dans sa déclaration de politique régionale⁵.

L'exercice consiste à compiler, pour les **années 2018 et 2019**, les mouvements dans les superficies plancher autorisées par permis d'urbanisme. Il s'agit de comptabiliser les **superficies nettes**, c'est-à-dire la différence entre les superficies plancher existantes et les superficies plancher autorisées des immeubles bâtis ou à bâtir (les terrains n'étant pas concernés). Cet exercice permet de se rendre compte aussi bien de l'augmentation (suite à une nouvelle construction ou à une conversion d'immeuble) que de la diminution (suite à une démolition et/ou à une conversion) des superficies plancher par fonction. Il s'agit donc bien d'enregistrer des **dynamiques d'évolution** et non de déterminer les surfaces existantes par fonction.

Als beheerder van het GBP kan perspective.brussels zich op deze informatie baseren om vastgoeddynamieken in het Gewest te kwantificeren en in kaart te brengen, en dit voor alle functies van het GBP. Zo kunnen we het verdichtingsvraagstuk vanuit een ander perspectief bekijken en het complementair met de bevolkingsgroei beoordelen.

Aan de hand van het Nova-platform kunnen we de **effectieve uitvoering van het GBP** bestuderen en nagaan hoe **de functionele arbitrage** gebeurt bij onderzoeken in het kader van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Met andere woorden, hoe divers zijn de vergunde functies in de bestemmingsgebieden van het GBP? Worden sommige functies vaker vergund dan andere toegelaten functies in eenzelfde bestemmingsgebied en volgen die de voorgeschreven prioriteiten? Zijn sommige functies ondervertegenwoordigd? Komen de evoluties overeen met het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO⁴)? Het is niet de ambitie van deze publicatie om al deze vragen te beantwoorden, maar wel om feiten aan te brengen die het debat over de stedelijke verdichting objectiveren.

Deze publicatie biedt een basis voor de herziening van het GBP die de Brusselse Regering in haar gewestelijke beleidsverklaring heeft aangekondigd.⁵

Hiervoor compileerden we de evolutie van de vergunde vloeroppervlakte voor **de jaren 2018 en 2019**. De **nettoppervlakte** is het verschil tussen de bestaande vloeroppervlakte en de vergunde vloeroppervlakte van bestaande of nieuw te bouwen gebouwen (dit heeft geen betrekking op de gronden). Deze oefening geeft ons een nauwkeurig beeld van zowel de stijging (door nieuwbouw of reconversie) als de daling (na afbraak en/of reconversie) van de vloeroppervlakte per functie. De bedoeling is om de **evolutie** in kaart te brengen en niet om de bestaande oppervlakte per functie te bepalen.

4 Le **Plan Régional de Développement Durable (PRDD)** a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain. Parmi ceux-ci, citons l'essor démographique et l'accessibilité au logement, le redéploiement économique et l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales. Voir <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prd/prdd>.

5 Exprimée plus précisément en ces termes : « **Le Gouvernement modifiera le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) afin de clarifier les équilibres de fonctions dans les zones mixtes, de traduire les objectifs du Plan régional de mobilité (PRM), de préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert et d'offrir un cadre à l'agriculture urbaine. Par ailleurs, il analysera la faisabilité juridique d'y insérer des zones à densifier ou à dé-densifier.** ».

4 Het **Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)** wil een gepast antwoord geven op de uitdagingen en aandachtspunten waar Brussel als stedelijk gebied mee te maken krijgt. We denken hier bijvoorbeeld aan de bevolkingsgroei en de toegang tot huisvesting, de economische herstructurering en de toegang tot de arbeidsmarkt, de functionele en sociale diversiteit, de verschillende soorten mobiliteit en milieukwesties. Zie <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prd/prdd>.

5 Meer bepaald als volgt uitgedrukt: "... **zal de Regering het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) aanpassen** om het evenwicht tussen de functies in gemengde gebieden te verduidelijken, de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) te integreren, de groengebieden met hoogbiologische waarde die specifiek bijdragen tot het groene netwerk te beschermen en een kader te scheppen voor stadslandbouw. Daarnaast gaat zij onderzoeken of het juridisch haalbaar is om de te verdichten of te ontlichten zones in te voegen in het plan."



↑ Autre type de densification : ajout de deux niveaux sur un petit immeuble de rapport place de l'Altitude 100 à Forest.

Ander type verdichting: toevoeging van twee niveaus op een kleine opbrengsteigendom aan het Hoogte Honderdplein in Vorst.

Cette approche transversale sur l'ensemble des fonctions s'inscrit dans la **complémentarité des observatoires thématiques**⁶ existants de longue date et publiés par perspective.brussels, à savoir l'Observatoire des permis logement, l'Observatoire des bureaux, l'Observatoire des activités productives et l'Observatoire du commerce. Elle nourrira d'ailleurs les prochains numéros, notamment en termes de changements de fonctions (conversions), très nombreux sur un territoire dont le cadre bâti est limité, ou en termes de nombre et de types de logements, de commerces ou d'activités productives autorisés. La quantité d'informations récoltées ne peut en effet se résumer à cette seule publication.

Deze transversale benadering past bij de **thematische overzichten**⁶ die perspective.brussels publiceert, zoals het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, het Overzicht van het kantorenpark, het Overzicht van de productieactiviteiten en het Overzicht van de handel. Deze publicatie dient als basis voor een volgend thematisch overzicht van de functieveranderingen (reconversies) van gebouwen. Functieveranderingen zijn typisch voor een gebied met een beperkt aantal vergunde woningen, handelszaken of productieactiviteiten. De verzamelde informatie laat zich niet samenvatten in deze publicatie alleen.

6 Cf. <https://perspective.brussels/fr/publications>.

6 Zie <https://perspective.brussels/nl/publicaties>.

MÉTHODOLOGIE

METHODOLOGIE

Les résultats présentés dans ces pages sont issus d'abord d'une phase d'extraction depuis la plateforme Nova, ensuite d'une phase de consolidation des données de quelque **7 300 permis d'urbanisme** délivrés du 01/01/2018 au 31/12/2019⁷. La consolidation a pris différentes formes, allant de la correction de données non crédibles (par exemple les erreurs matérielles d'encodage) et des incohérences (dans les dates d'octroi des permis, ou entre l'intitulé de l'objet du permis, les fonctions réellement autorisées et les superficies), en passant par l'ajout des superficies et de la géolocalisation là où elles sont manquantes.

Vu le nombre de permis à traiter, le caractère innovant de la démarche et les délais impartis, il s'agit ici d'une **démarche exploratoire** qui sera affinée lors des prochaines éditions prévues annuellement afin d'obtenir des résultats de plus en plus statistiquement significatifs. Notons que les résultats dépendent de la qualité d'encodage des données des permis d'urbanisme dans la plateforme Nova.

Les données reprises dans cette étude sont celles concernant les permis d'urbanisme⁸, soit les autorisations administratives concernant des actes et travaux et qui impliquent l'évolution du bâti bruxellois (les permis liés aux abattages d'arbres ne sont, par exemple, pas concernés par cette étude). Les cartes et données publiées ici doivent être interprétées avec prudence. Tout permis n'est, en effet, pas nécessairement mis en œuvre dès sa délivrance, ou seulement partiellement, par phases étalées dans le temps, voire pas du tout⁹. Cependant, les permis constituent des indicateurs pertinents et précieux des dynamiques urbaines en cours.

Deze publicatie is gebaseerd op de gegevens van ongeveer **7 300 stedenbouwkundige vergunningen** die tussen 01/01/2018 en 31/12/2019 zijn uitgereikt. We hebben de informatie uit het Nova-platform gehaald en op verschillende manieren geconsolideerd⁷: we hebben niet-geloofwaardige gegevens (bv. codeerfouten) en incoherente gegevens (bv. in de toekeningsdata, tussen de omschrijving en de vergunde functies, in de oppervlakte) gecorrigeerd en we hebben oppervlaktegegevens en geolocaties toegevoegd waar die ontbreken.

Gelet op het aantal vergunningen, onze innovatieve aanpak en de gestelde deadlines, gaat het hier om een **verkennende benadering** die we in de volgende jaarlijkse edities kunnen verfijnen om statistisch significante resultaten te verkrijgen. De resultaten hangen af van de kwaliteit van de gegevens van in het Nova-platform, die niet altijd correct ingegeven zijn.

We gebruikten voor deze studie enkel de gegevens uit de stedenbouwkundige vergunningen⁸ voor werken die een invloed hebben op de Brusselse bebouwing (zo werden vergunningen om bomen te vellen bijvoorbeeld niet opgenomen in deze studie). De gepubliceerde kaarten en gegevens moeten met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, want de werken worden niet altijd onmiddellijk uitgevoerd nadat ze vergund werden. Soms worden ze slechts gedeeltelijk, gefaseerd in de tijd of zelfs nooit uitgevoerd⁹. Niettemin zijn de stedenbouwkundige vergunningen een relevante indicator van de huidige stedelijke dynamieken.

7 Les décisions postérieures à 2019 telles que recours, annulation par le Gouvernement ou retrait et qui concernent les permis délivrés en 2018 et en 2019 ne sont pas prises en compte dans la recherche.

8 Y compris les **permis uniques** (qui concernent les bâtiments classés, inscrits sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription) et les **permis mixtes** (avec permis d'environnement).

9 Un permis d'urbanisme est **périmé** s'il n'est pas mis en œuvre dans les **3 ans** de sa délivrance (art. 101§3 CoBAT).

7 De beslissingen van na 2019 zoals een beroep, intrekking of annulering door de Regering die betrekking hebben op de vergunningen die in 2018 en 2019 zijn uitgereikt, zijn niet opgenomen in het onderzoek.

8 Inclusief de **unieke vergunningen** (die betrekking hebben op beschermde gebouwen, opgenomen op de bewaarlijst of waarvan de bescherming of de opnemingsop de bewaarlijst loopt) en de **gemengde vergunningen** (met milieuvergunning).

9 Een stedenbouwkundige vergunning **vervalt** als ze niet binnen **3 jaar** na de uitreiking ervan is uitgevoerd (art 101 §3 BWRO).

Pour des raisons de lisibilité des cartes et graphiques, de cohérence d'interprétation des résultats et de continuité avec les observatoires existants, les différentes **fonctions identifiées par le PRAS**¹⁰ ont été regroupées en 6 groupes significatifs :

1. Logements, y compris les logements collectifs (kots étudiants, maisons de repos...);
2. Équipements ;
3. Activités productives (à l'exception des activités de production de biens immatériels reprises ici dans les bureaux), y compris les activités logistiques, l'entreposage et les commerces de gros ;
4. Bureaux, y compris les activités de production de biens immatériels et les services intégrés aux entreprises ;
5. Commerces (y compris les grands commerces spécialisés) ;
6. Hôtels.

Les résultats ont aussi été analysés par zone d'affectation du PRAS. Seules les zones d'habitation et les zones d'habitation à prédominance résidentielle ont été groupées sous l'appellation « zones d'habitat », car elles présentent des prescriptions réglementaires assez proches, le logement y étant la fonction principale.

Enfin, les résultats sont des **résultats macro**, à l'échelle régionale, ceux-ci seront précisés et analysés plus finement dans les observatoires thématiques à paraître.

We hebben de verschillende **functies uit het GBP**¹⁰ in 6 groepen onderverdeeld om de kaarten en grafieken zo leesbaar mogelijk te maken en om de resultaten op een gelijkaardige manier te interpreteren als in onze andere overzichten:

1. Huisvesting, inclusief collectieve huisvesting (studentenkamers, rusthuizen...);
2. Collectieve voorzieningen en openbare diensten;
3. Productieactiviteiten (behalve de vervaardiging van immateriële goederen), inclusief logistiek, opslag en groothandel;
4. Kantoren, inclusief de vervaardiging van immateriële goederen en diensten in ondernemingen;
5. Handelszaken (inclusief grote speciaalzaken);
6. Hotels.

We hebben de resultaten ook geanalyseerd per bestemmingsgebied van het GBP. Daarbij hebben we de typische woongebieden en de residentiële woongebieden samengevoegd onder de benaming 'woongebieden' omdat ze allebei huisvesting als hoofdfunctie hebben en moeten voldoen aan gelijkaardige voorschriften.

Deze **macroresultaten** op gewestelijke schaal zullen later nog verder geanalyseerd en verduidelijkt worden in toekomstige thematische overzichten.

¹⁰ La définition précise des différentes zones d'affectation et fonctions se trouve dans le glossaire du PRAS. <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras/prescriptions/1.-glossaire-des-principaux-termes-utilises-dans-les-prescriptions-urbanistiques>

¹⁰ De precieze definitie van de verschillende bestemmingsgebieden en functies vindt u in het glossarium van het GBP. <http://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp/voorschriften-1/1.-verklaring-van-de-voornaamste-in-de-stedenbouwkundige-voorschriften-gebruikte-termen#V>

ANALYSE DES RÉSULTATS

ANALYSE VAN DE RESULTATEN

COMBIEN DE SUPERFICIES BÂTIES (M²) ONT ÉTÉ AUTORISÉES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ?

HOEVEEL BEBOUWDE OPPERVLAKTE (M²) IS VERGUND IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST?

La carte 1, relative aux superficies plancher nettes totales, montre que l'entièreté du territoire régional est soumise à une augmentation des surfaces bâties, et à son corollaire, la densification du bâti. Ce sont en effet plus de **731 000 m² de superficies plancher nettes supplémentaires**, soit 45 m²/ha¹¹, qui ont été autorisées en 2018 et 2019. Il faut replacer ces chiffres dans le cadre délimitant la délivrance des permis d'urbanisme, à savoir le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), les règlements communaux d'urbanisme (RCU) ainsi que les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS).

Si la dynamique est élevée dans les zones de seconde couronne où se situent les dernières réserves foncières¹² (Erasmus, sud d'Uccle, sud d'Evere, Reyers, Haren, Biestebroek...), le Pentagone et les quartiers centraux sont également concernés. C'est en effet sur le site de l'ancienne Cité Administrative de l'État (boulevard Pachéco) qu'est situé le plus important permis en termes de production de bâti, à savoir 431 logements ainsi que les commerces et les équipements qui les accompagnent, pour un total de 58 000 m².

Kaart 1 van de totale nettovloeroppervlakte toont dat de bebouwde oppervlakte toeneemt op het volledige gewestelijke grondgebied. De bebouwing verdicht. In 2018 en 2019 is meer dan **731 000 m² extra nettovloeroppervlakte** (45 m²/ha)¹¹ vergund. Deze cijfers moeten bekeken worden in het kader van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's) die de stedenbouwkundige vergunningen afbakenen, alsook de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP's).

We tekenen de grootste dynamiek op in de tweede kroon waar zich de laatste grondreserves van het Gewest bevinden¹² (Erasmus, het zuiden van Ukkel, het zuiden van Evere, Reyers, Haren, Biestebroek...), maar ook in de Vijfhoek en de centrale wijken. Op de site van het voormalige Rijksadministratief Centrum (Pachecolaan) werden niet minder dan 431 woningen vergund, maar ook handelszaken en bijbehorende collectieve voorzieningen, goed voor 58 000 m².

11 Ce chiffre est rapporté à la surface totale de la Région de Bruxelles-Capitale, soit 162,4 km².

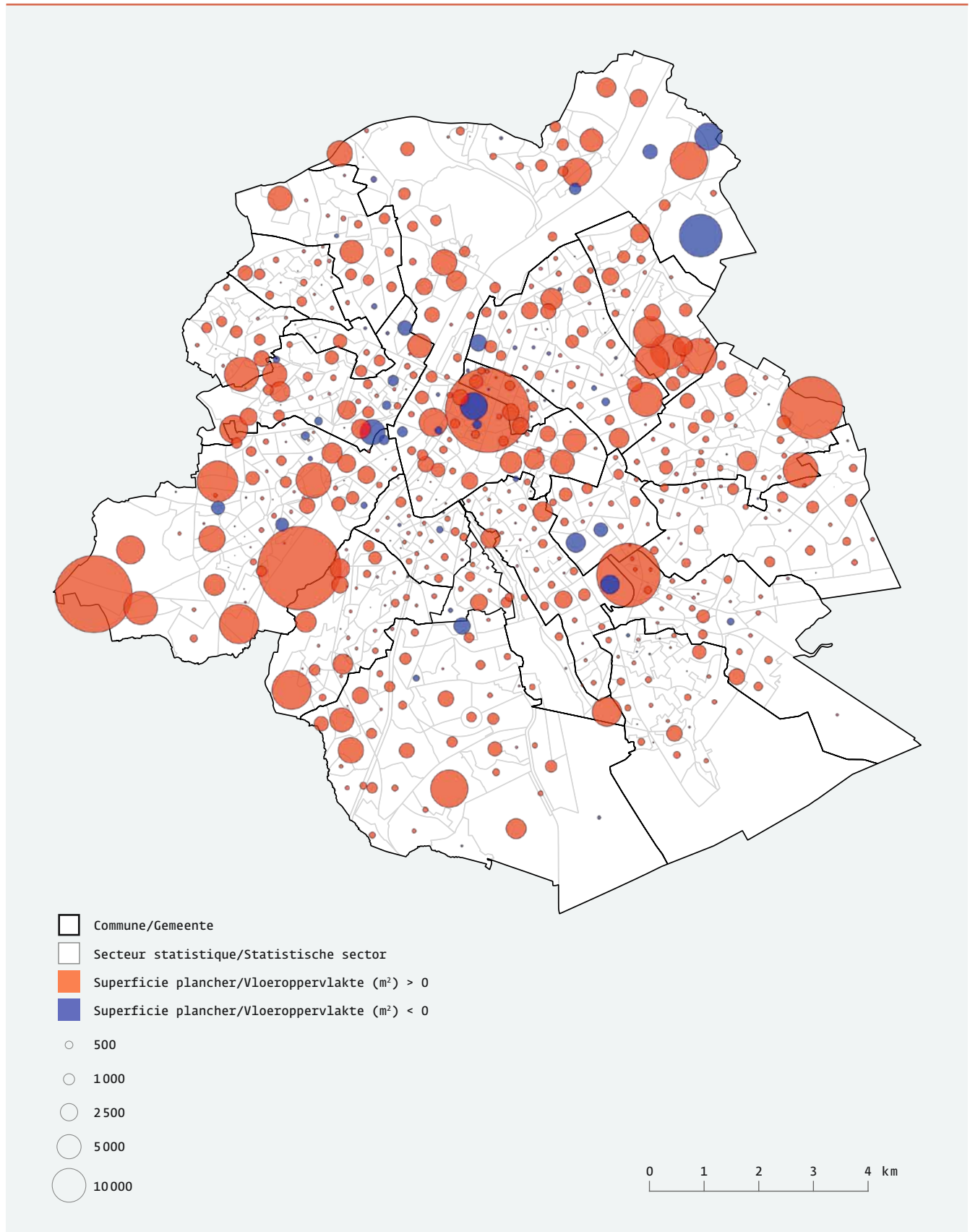
12 À ne pas confondre avec la seule réserve foncière d'intérêt régional définie par le PRAS, qui concerne le plateau de la Foresterie à Watermaal-Boitsfort. Sa mise en œuvre est soumise à des conditions particulières définies par la prescription 20 du PRAS.

11 Dit cijfer staat in verhouding tot de totale oppervlakte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, namelijk 162,4 km².

12 Niet te verwarren met de enige grondreserve van gewestelijk belang zoals bepaald door het GBP, namelijk het Vorserijplateau in Watermaal-Bosvoorde. De uitvoering ervan is onderworpen aan bijzondere voorwaarden bepaald in voorschrift 20 van het GBP.

CARTE 1 Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 1 Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

La carte 2, relative à la densification attendue du bâti, représente la densification de superficies plancher nettes. Cet indicateur de densification de masse bâtie offre une contribution inédite par rapport au concept de « densification maîtrisée » du territoire tel que prôné dans le PRDD. Cette carte représente les mêmes valeurs de superficie plancher que celles représentées sur la carte 1, rapportées à la taille du secteur statistique. Elle permet visuellement de mieux relativiser l'importance des superficies autorisées en fonction de la taille du secteur statistique auquel elles se rapportent. À titre d'exemple, les quelque 58 000 m² de superficie plancher autorisés dans le secteur statistique situé en partie sud du canal (Petite Île - rive droite), très visibles sur la carte 1, sont dilués sur la carte de densification, proportionnellement à la très grande taille de ce secteur statistique. Les secteurs représentés en rouge se densifient d'autant plus que la teinte est foncée.

La carte 2 montre, à l'instar de la carte 1 avec des nuances liées à la taille variable des secteurs statistiques, que la densification de la masse bâtie est généralisée sur l'ensemble du territoire régional. En toute logique, la densification est particulièrement élevée dans une série de secteurs de seconde couronne (dans lesquels persistent davantage de réserves foncières), mais elle est aussi significativement présente dans quelques secteurs des quartiers centraux.

On observe que des dynamiques importantes se développent dans ou à proximité immédiate du périmètre du territoire du canal et des pôles de développement prioritaires tels que définis par le PRDD¹³, dont notamment le « Campus Woluwe », le « Campus Erasme », le pôle « Reyers » ou encore la partie sud du « territoire du canal ».

Cette carte offre donc un nouveau regard en termes de dynamique de développement urbain et d'enrichissement de la réflexion relative à la densification de la Région. Pour rappel, l'enjeu de la densité fait l'objet d'une attention prioritaire et d'un approfondissement dans le cadre du suivi du PRDD à travers la mission « projecting.brussels »¹⁴ menée par perspective.brussels. La densification constitue par ailleurs une préoccupation majeure des riverains lors du développement de tout nouveau projet.

Kaart 2 geeft de verwachte verdichting van nettovloeroppervlakte weer. Op basis van deze indicator kan de verdichting beheerst worden in het Gewest zoals in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling wordt voorgesteld. Deze kaart geeft dezelfde vloeroppervlaktewaarden weer als op kaart 1, maar dan in verhouding tot de grootte van de statistisch afgebakende sector. Dit geeft visueel beter weer hoe groot de vergunde oppervlakte is in verhouding met de statistische sector waar het toe hoort. Zo is de 58 000 m² vergunde vloeroppervlakte in het zuidelijke gedeelte van het kanaal (Klein Eiland - rechteroever) zeer zichtbaar op kaart 1, maar veel minder afgetekend op de verdichtingskaart, want het is een grote statistische sector. Hoe donkerder rood de sectoren ingekleurd zijn, hoe dichter de bebouwing is.

Kaart 2 toont net als kaart 1 aan dat de bebouwing in het hele gewestelijke grondgebied verdicht, zij het met meer nuance in relatie tot de grootte van de statistische sectoren. Het is logisch dat de verdichting bijzonder hoog is in een aantal sectoren in de tweede kroon (waar nog meer grondreserves overblijven), maar ze is ook zeer aanwezig in enkele sectoren van de centrale wijken.

We merken een forse toename aan vloeroppervlakte in de onmiddellijke omgeving van het Kanaalgebied en de prioritaire ontwikkelingssites uit het GPDO¹³, waaronder de 'Woluwecampus', de 'Erasmuscampus', de 'Reyerssite' en het zuidelijke deel van het 'Kanaalgebied'.

Deze kaart biedt een nieuwe kijk op de stedelijke ontwikkelingsdynamiek en voedt het debat over de verdichting van het Gewest. Ter herinnering, de verdichting wordt ook prioritair aangepakt en verder uitgediept door perspective.brussels in 'projecting.brussels'¹⁴ als opvolging van het GPDO. Buurtbewoners zijn trouwens zeer bezorgd over de verdichting bij elk nieuw bouwproject.

13 https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/181105_cdc.pdf pp. 7 et 8.

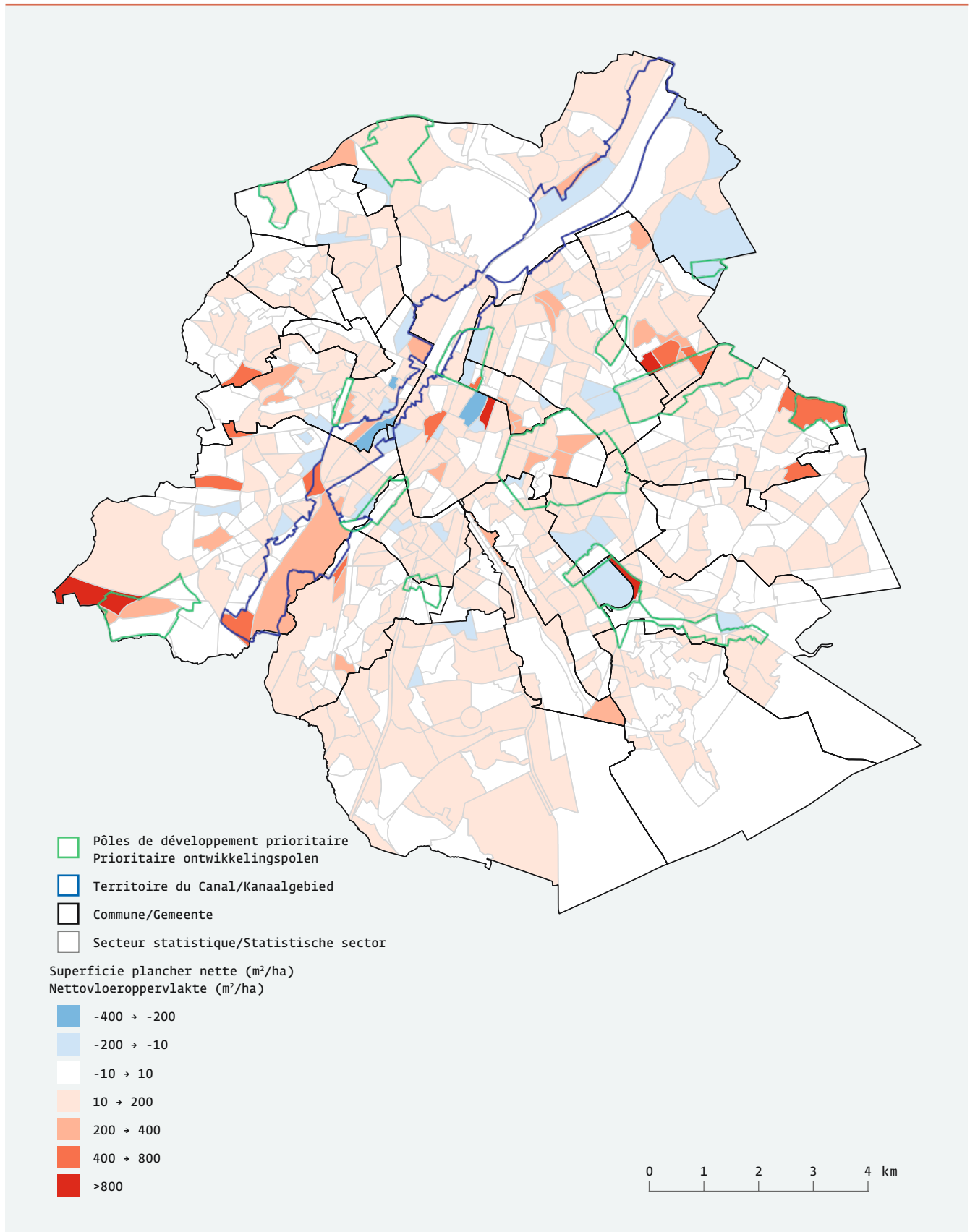
14 La notion de **densité urbaine** est, dans le cadre de « projecting.brussels » approchée non seulement sous l'angle de la densité bâtie, mais également à travers d'autres paramètres tels que la densité démographique, l'intensité de l'occupation du territoire par les diverses activités qui s'y déroulent, etc. Voir <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prd/projecting-brussels-le-suivi-du-projet-de-ville>

13 https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/181105_cdc.pdf pp. 7 en 8.

14 Het begrip **stedelijke dichtheid** wordt in het kader van 'projecting.brussels' niet enkel benaderd vanuit het oogpunt van bouwdichtheid, maar ook aan de hand van andere parameters zoals de bevolkingsdichtheid, de intensiteit van het gebruik van het grondgebied door de activiteiten die er plaatsvinden enz. Zie <https://perspective.brussels/nl/plannen-reglementen/de-strategische-plannen/het-gewestelijk-ontwikkelingsplan-gewop/projectingbrussels-opvolging-van-het-stadsproject>

CARTE 2 Densification attendue du bâti [m²/ha] - Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 2 Verwachte verdichting van de bebouwing [m²/ha] - Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source: perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG



↑ Un nouveau quartier sort de terre Boulevard Industriel, sur d'anciens terrains industriels à Anderlecht.
Een nieuwe wijk ontstaat aan de Industrielaan, op oude industrieterreinen in Anderlecht.

POUR QUELLES FONCTIONS URBAINES ?

VOOR WELKE STEDELIJKE FUNCTIES?

Les cartes 3 à 8 dissocient les différentes composantes de la carte 1 : le logement, les équipements, les activités productives, les bureaux, les commerces et les hôtels.

Lorsque nous nous penchons sur ces différentes cartes, nous constatons l'importance de la fonction du **logement** (carte 3) par rapport aux autres fonctions, avec une création nette supplémentaire de + **805 000 m²**.

Un très grand nombre de surfaces résidentielles sont autorisées sur l'ensemble du territoire régional, en seconde couronne, mais également dans les quartiers (très) centraux. On note en particulier pour les années 2018 et 2019 le développement d'importants projets résidentiels au sein des pôles de développement :

- > « Campus Erasme » à l'ouest d'Anderlecht,
- > « Reyers » au sud d'Evere et Schaerbeek ;
- > « Campus Plaine » à la limite d'Auderghem et Ixelles ;
- > ainsi que dans la partie sud du « Territoire du canal ».

Par ailleurs, cette période est marquée en particulier par l'importance des projets autorisés dans le Pentagone, dont celui situé sur le site de l'ancienne Cité Administrative de l'État. On note encore des développements importants à Haren, dans les quartiers Churchill et Kaulberg à Uccle, dans le bas de Forest ainsi que dans le quartier de Stockel à Woluwe-Saint-Lambert.

La carte 4 montre que la dynamique résidentielle soutenue est accompagnée de la création d'**équipements** (+ **273 000 m²** de superficies nettes), au premier rang desquels des établissements scolaires et des crèches, mais aussi, par exemple, l'extension de l'hôpital Saint-Luc ou la transformation en cours de l'immeuble Citroën en centre d'art contemporain (futur Kanal - Centre Pompidou). Inversement, certains équipements ont disparu, comme l'ancienne clinique Édith Cavell, remplacée in situ par du logement¹⁵ ou encore l'ancien Institut Reine Fabiola, intégré dans le vaste projet mixte « Les Jardins de la Chasse », à Etterbeek.

15 Les constats doivent bien évidemment être replacés dans un contexte plus large, que ne permet pas la prise en compte d'une petite période de 2 ans. On atteint ici la limite de l'exercice. La disparition de la clinique Édith Cavell n'en est en réalité pas tout à fait une dans la mesure où les activités de la clinique ont été intégrées au Chirec récemment construit sur le site de Delta (dont le permis remonte à 2013, 97 100 m² d'équipements). Il en va de même pour le campus de la Plaine, où d'importants développements immobiliers résidentiels (logements et kots étudiants) ont été autorisés les années antérieures.

Kaarten 3 tot 8 zoomen in op de verschillende aspecten van kaart 1: huisvesting, collectieve voorzieningen, productieactiviteiten, kantoren, handelszaken en hotels.

Wanneer we die verschillende kaarten van nabij bekijken, stellen we vast (kaart 3) dat **huisvesting** veel meer toegevoegd is dan andere functies, met een nettocreatie van + **805 000 m²**.

Een grote residentiële oppervlakte werd vergund op het hele gewestelijke grondgebied, maar vooral in de tweede kroon en in de centrale wijken. Zo zagen in 2018 en 2019 grote residentiële projecten het licht op verschillende ontwikkelingssites:

- > 'Erasmuscampus' ten westen van Anderlecht;
- > 'Reyers' ten zuiden van Evere en Schaerbeek;
- > 'Campus Pleinlaan' op de grens van Oudergem en Elsene;
- > en in het zuidelijke deel van het 'Kanaalgebied'.

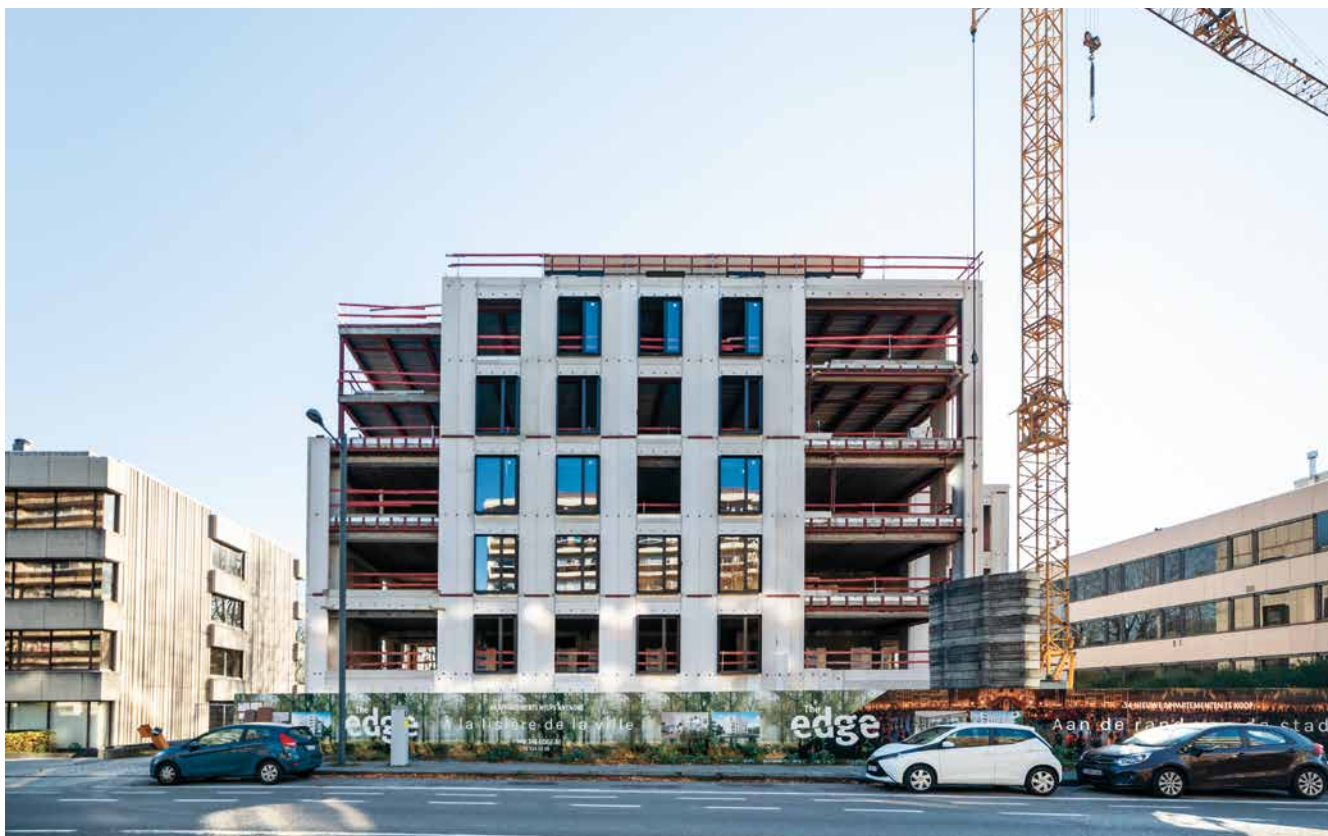
Daarnaast werden in deze periode grote projecten in de Vijfhoek vergund, zoals de site van het voormalige Rijksadministratief Centrum. Voorts waren er nog grote ontwikkelingen in Haren, in de Churchill- en Kaulbergwijken in Ukkel, in Vorst en in de Stokkelwijk in Sint-Lambrechts-Woluwe.

Kaart 4 toont dat de residentiële dynamiek gepaard gaat met de creatie van collectieve **voorzieningen en openbare diensten** (+ **273 000 m²** netto-oppervlakte). Dit zijn in de eerste plaats scholen en kinderdagverblijven, maar ook de uitbreiding van het Saint-Luc-ziekenhuis of de transformatie van het Citroën-gebouw in een centrum voor hedendaagse kunst (het toekomstige Kanal - Centre Pompidou). Een paar andere voorzieningen verdwenen, zoals het oude Edith Cavell-ziekenhuis dat werd vervangen door huisvesting¹⁵, of het voormalige Institut Reine Fabiola dat opging in het gemengde project 'Jachthof' in Etterbeek.

15 De vaststellingen moeten uiteraard ook binnen een ruimere context worden bekeken; met een relatief korte periode van 2 jaar is dit niet mogelijk. We bereiken hier de limiet van de oefening. Het Edith Cavell-ziekenhuis is in feite niet echt verdwenen. De activiteiten van het ziekenhuis werden geïntegreerd in het Chirec, dat recentelijk op de Delta-site is gebouwd (waarvan de vergunning dateert van 2013, met 97 100 m² collectieve voorzieningen). Dat geldt ook voor Campus Pleinlaan waar in de voorafgaande jaren grote residentiële vastgoedontwikkelingen (woningen en studentenkamers) zijn vergund.



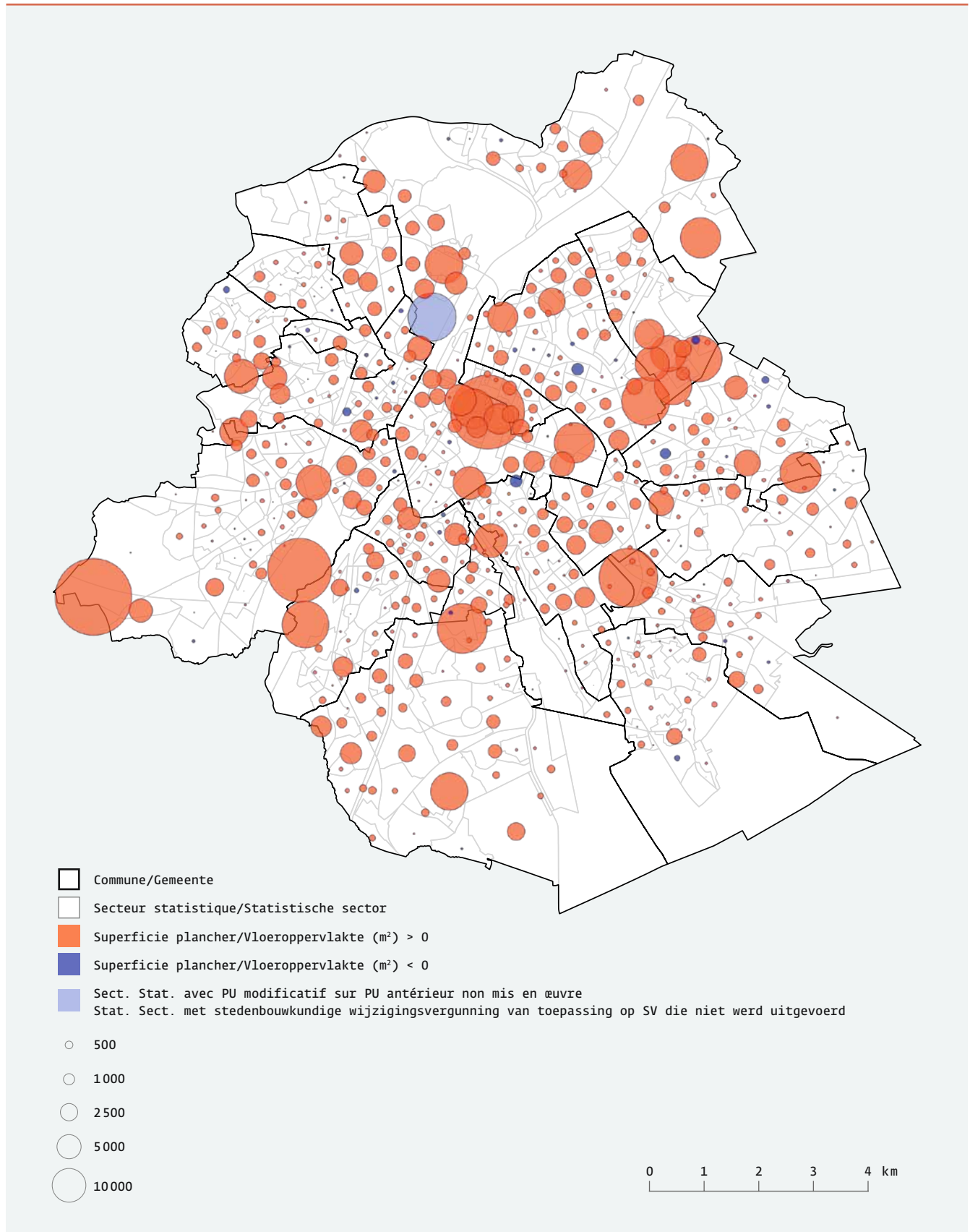
↑ Construction de logements route de Lennik (Erasmus).
Bouw van woningen Lenniksebaan (Erasmus).



↑ Transformation d'un immeuble de bureaux en logements avec l'ajout de 2 niveaux supplémentaires à Schaerbeek (rue Colonel Bourg).
Verbouwing van een kantoorgebouw in woningen met toevoeging van 2 extra niveaus in Schaerbeek (Kolonel Bourgstraat).

CARTE 3 Logements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

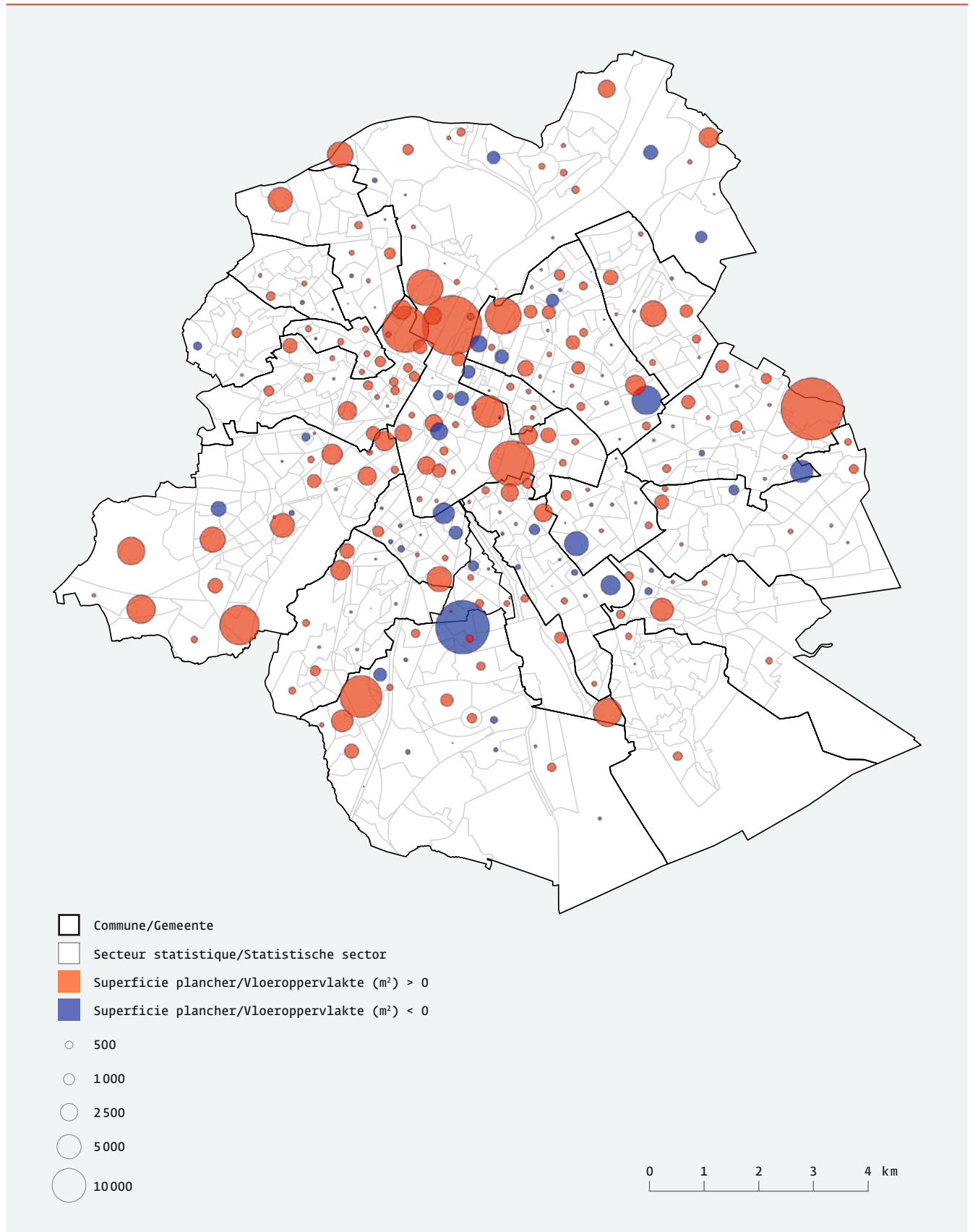
KAART 3 Woningen: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

CARTE 4 Équipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 4 Collectieve voorzieningen: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

Vu les réserves foncières disponibles limitées au sein de la Région, les augmentations décrites ci-dessus ne peuvent être le résultat unique de constructions neuves sur terrains non bâtis. Elles sont au contraire le résultat de mouvements sous-jacents plus complexes et combinés entre eux. Par exemple, l'Observatoire des permis logement a montré qu'une part importante de la production de logements était issue de la conversion de bâtiments industriels et de bureaux. L'Observatoire des activités productives a, quant à lui, mis en évidence la conversion d'anciens ateliers et entrepôts en équipements.

Dans le contexte d'une Ville-région dont le bâti est perpétuellement en mouvement, cette dynamique de conversions s'opère de façon visible au détriment des activités productives et des bureaux. On retiendra en effet que près de **208 000 m² nets d'activités productives** ont disparu en 2018 et 2019, principalement le long du canal (carte 5), auxquels s'ajoute la diminution nette autorisée de **178 000 m² de bureaux** (carte 6). Ces observations s'inscrivent dans les tendances déjà constatées précédemment dans les observatoires thématiques.

Gezien de beperkte grondreserves in het Gewest zijn de genoemde stijgingen niet enkel het resultaat van nieuwe constructies op onbebouwde gronden. In tegendeel, ze zijn het resultaat van complexere evoluties die met elkaar verbonden zijn. Zo toont het Overzicht van de huisvestingsvergunningen aan dat een groot deel van de woningproductie ontstaat is uit de reconversie van industriële panden en kantoorruimte. Het Overzicht van de productieactiviteiten belicht dan weer hoe oude werk- en opslagplaatsen naar collectieve voorzieningen omgevormd worden.

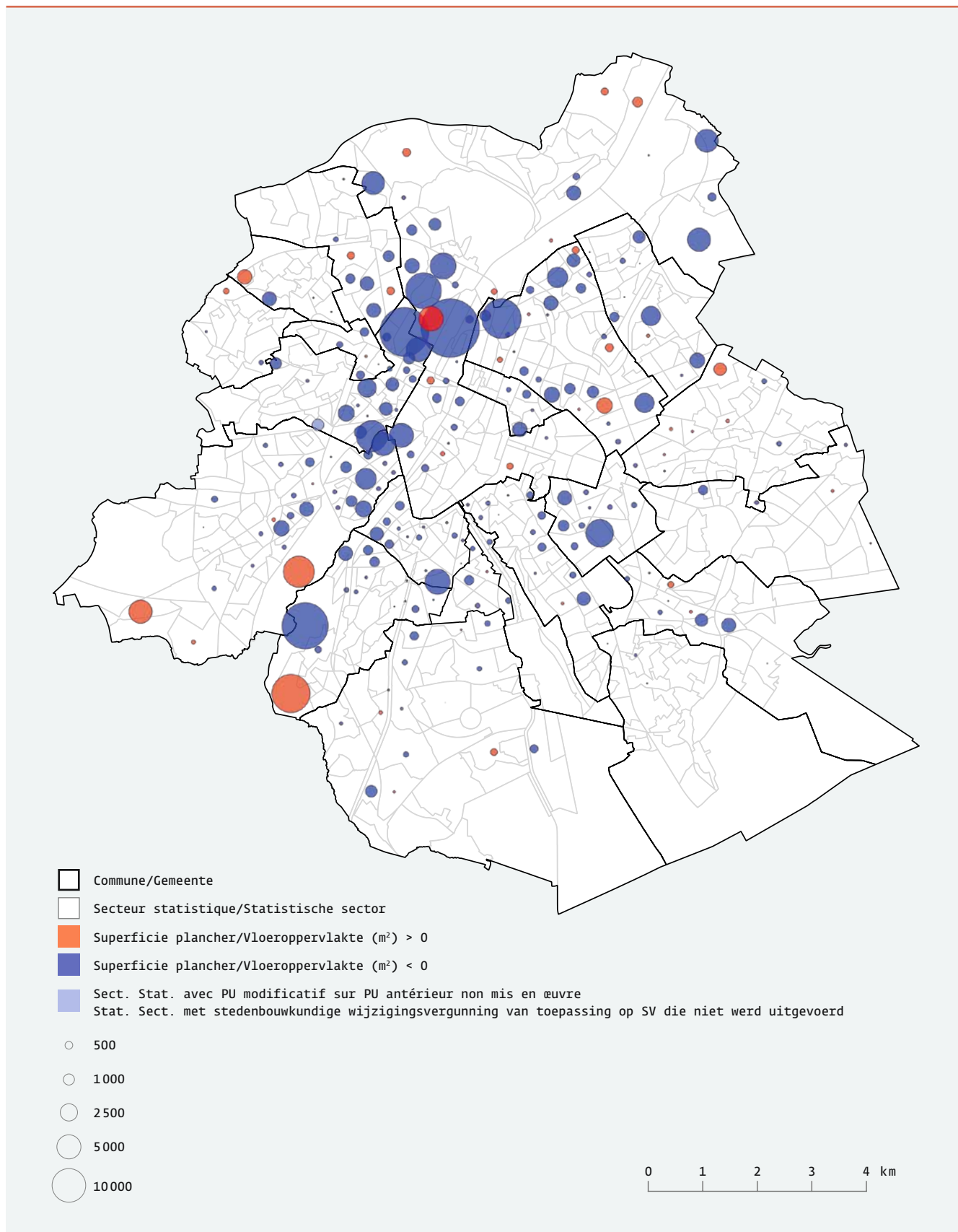
De conversiedynamiek in ons stadgewest gaat duidelijke ten koste van productieactiviteiten en kantoren. Bijna **208 000 m² netto aan productieactiviteiten** is verdwenen in 2018 en 2019, hoofdzakelijk langs het kanaal (kaart 5), naast een nettovermindering van **178 000 m² aan vergunde kantoren** (kaart 6). Deze vaststellingen komen overeen met de tendensen die we al beschreven in onze thematische overzichten.



↑ La future administration communale d'Uccle dans un ancien immeuble de bureau rue de Stalle.
Het toekomstige gemeentehuis van Ukkel in een voormalig kantoorgebouw in de Stallestraat.

CARTE 5 Activités productives : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

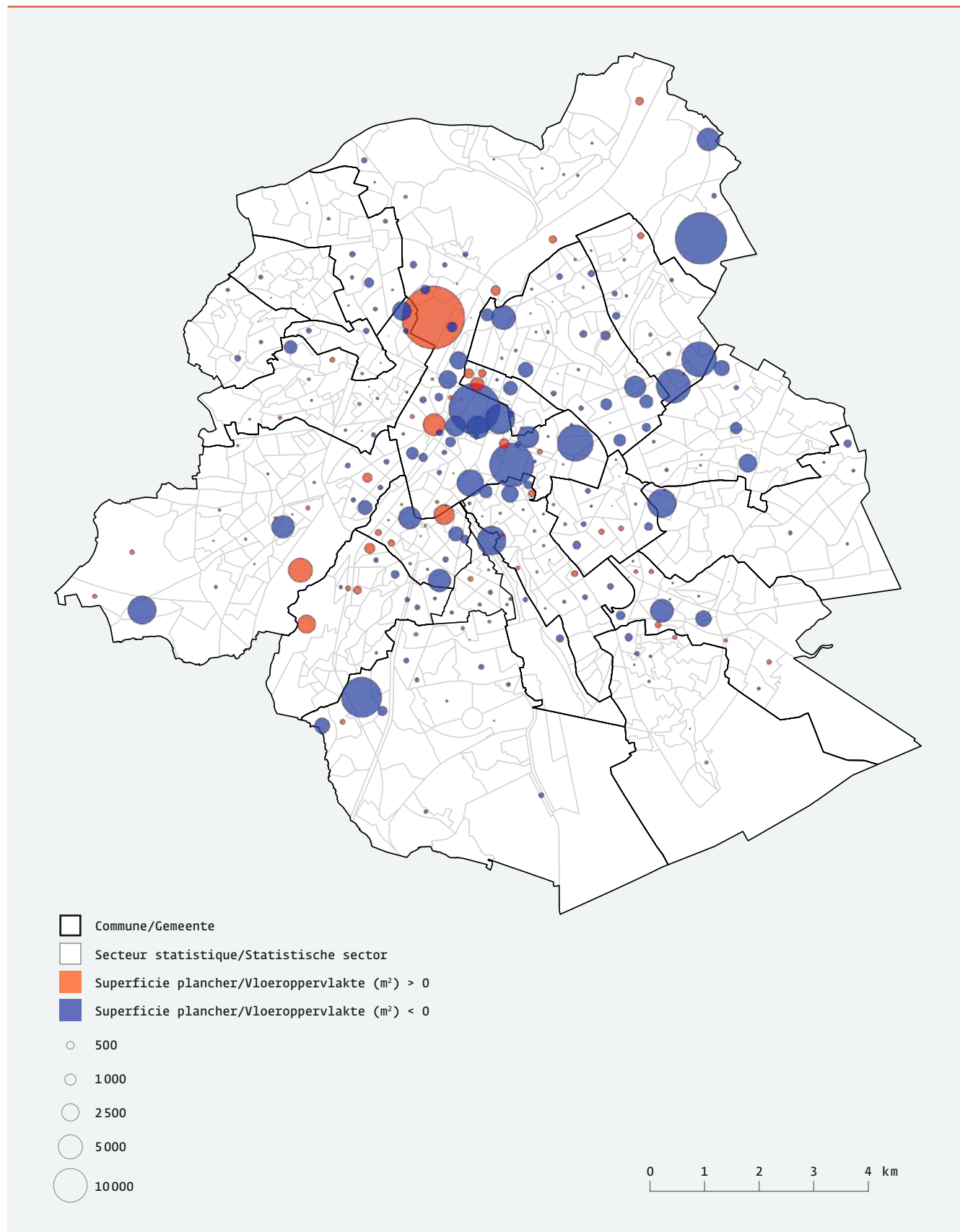
KAART 5 Productieactiviteiten: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB
Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG

CARTE 6 Bureaux : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 6 Kantoren: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

Les superficies nettes autorisées en termes de **commerces** (carte 7) et d'**hôtels** (carte 8) sont très proches (respectivement de + **19 000 m²** et de + **20 000 m²**). La dynamique immobilière en matière commerciale reflète cependant des mouvements beaucoup plus importants et plus contrastés que ceux des hôtels. On observe en effet une plus grande disparité des localisations et un relatif équilibre entre disparitions et créations de commerces. Les plus grandes superficies supplémentaires de commerces se trouvent surtout en seconde couronne. Les disparitions, plus petites, mais plus nombreuses et plus éparées, se retrouvent quant à elles davantage dans les quartiers plus centraux et de première couronne.

De vergunde netto-oppervlakte voor **handelszaken** (kaart 7) en **hotels** (kaart 8) zijn van dezelfde grootteorde (respectievelijk + **19 000 m²** en + **20 000 m²**). De vastgoedynamiek voor handelszaken is echter groter dan die voor hotels. We stellen inderdaad een grotere verscheidenheid aan locaties vast voor handelszaken, maar een relatief evenwicht tussen handelszaken die verdwijnen en erbij komen. De grootste bijkomende oppervlakte voor handelszaken bevindt zich vooral in de tweede kroon. De verdwenen handelsruimten zijn gemiddeld kleiner maar talrijker en meer verspreid. Ze bevinden zich meer in de centralere wijken en de eerste kroon.

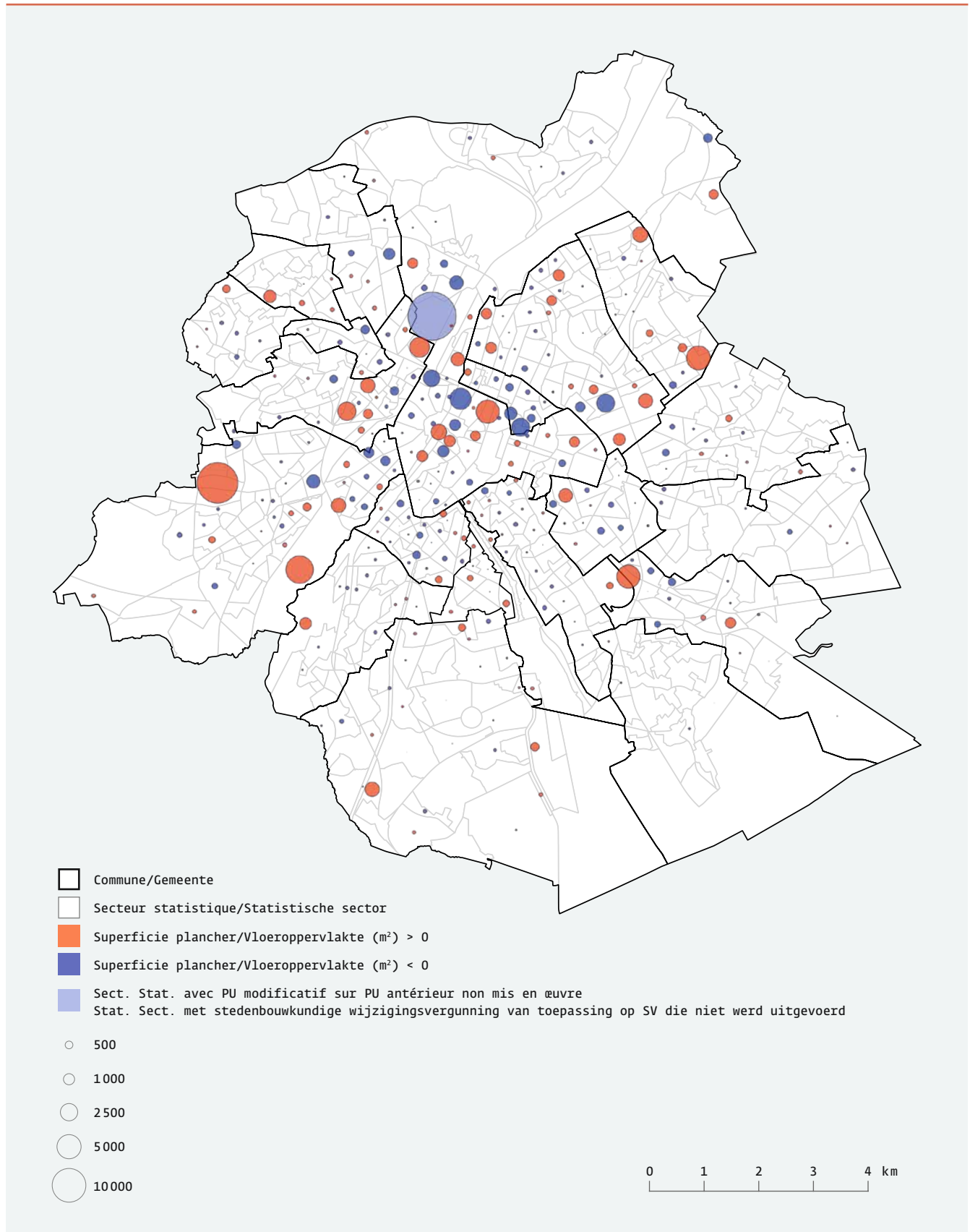


↑ Grande surface alimentaire et commerce de gros là où se trouvait un concessionnaire automobile, à Schaerbeek (chaussée de Louvain).

Voedingswinkel en groothandel waar er vroeger een autodealer was, in Schaerbeek (Leuvensesteenweg).

CARTE 7 Commerces : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

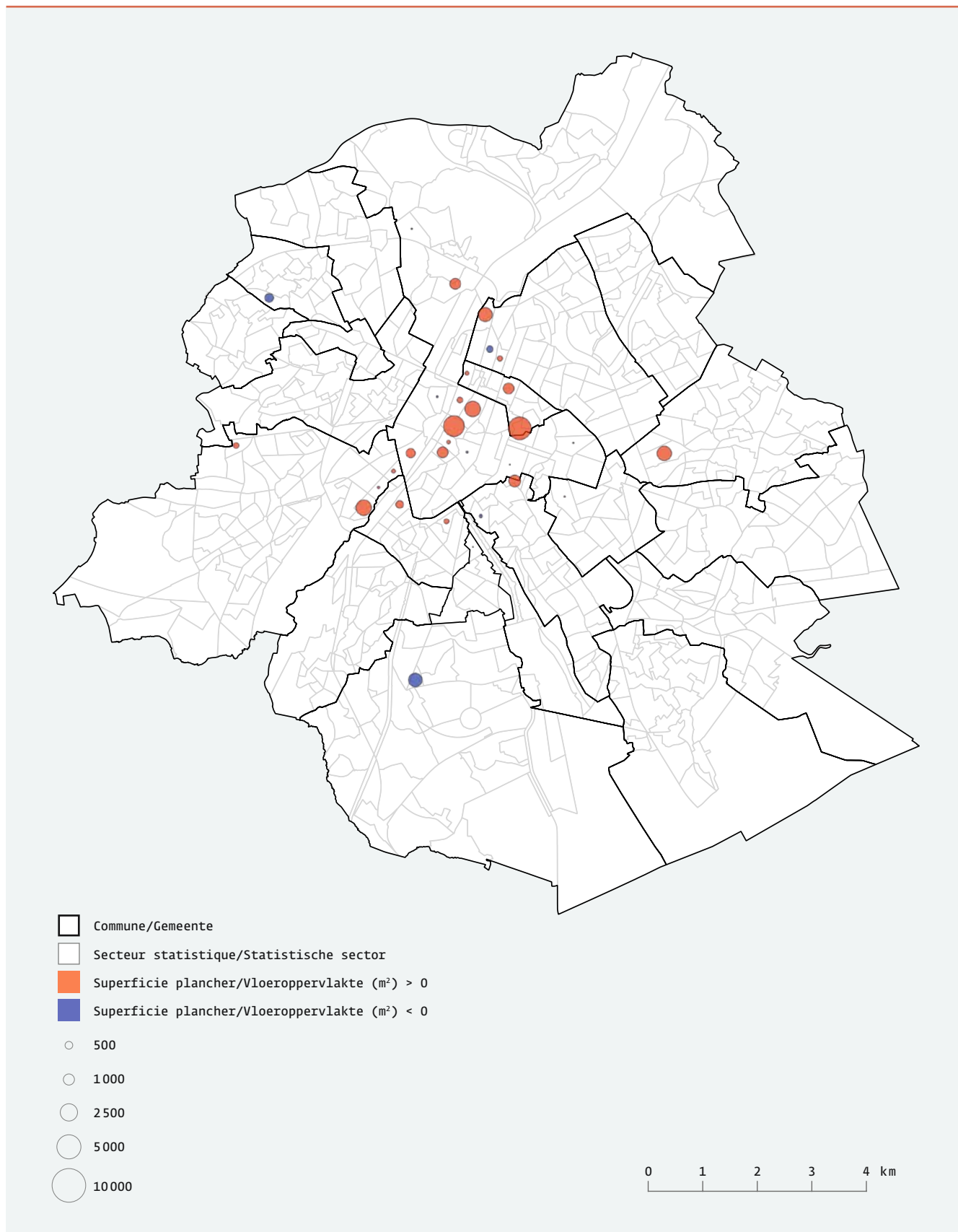
KAART 7 Handelszaken: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG

CARTE 8 Hôtels : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 8 Hotels: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



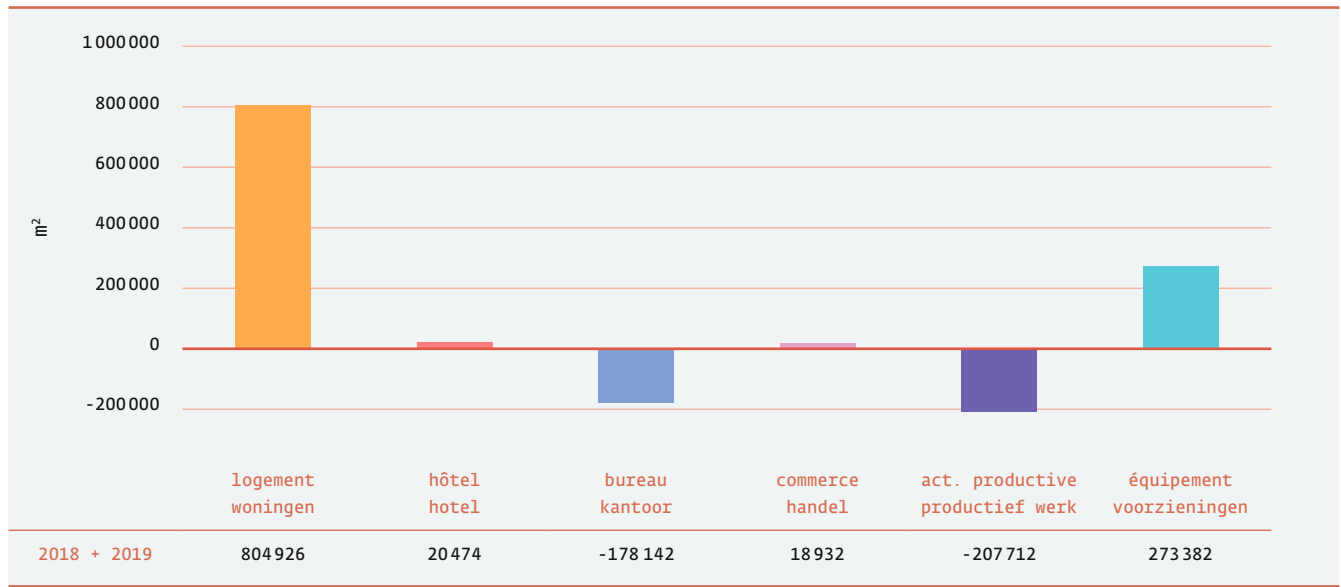
Source: perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

La part absolue de chacune des fonctions autorisées à l'échelle de la Région est synthétisée par les figures 1 et 2. L'arbitrage entre fonctions se fait au profit du logement et des équipements, tandis qu'il est défavorable aux bureaux et aux activités productives.

Figuren 1 en 2 tonen het aandeel van elk van de vergunde functies op gewestsschaal. Huisvesting en collectieve voorzieningen/openbare diensten zitten in de lift, terwijl kantoren en productieactiviteiten afnemen.

FIGURE 1 Superficie de plancher autorisée par fonction en Région bruxelloise (sur base des permis d'urbanisme octroyés en 2018 et en 2019) : superficies nettes (bilan global)

FIGUUR 1 Vergunde vloeroppervlakte per functie in het Brussels Gewest (op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen): netto-oppervlakte (globale balans)

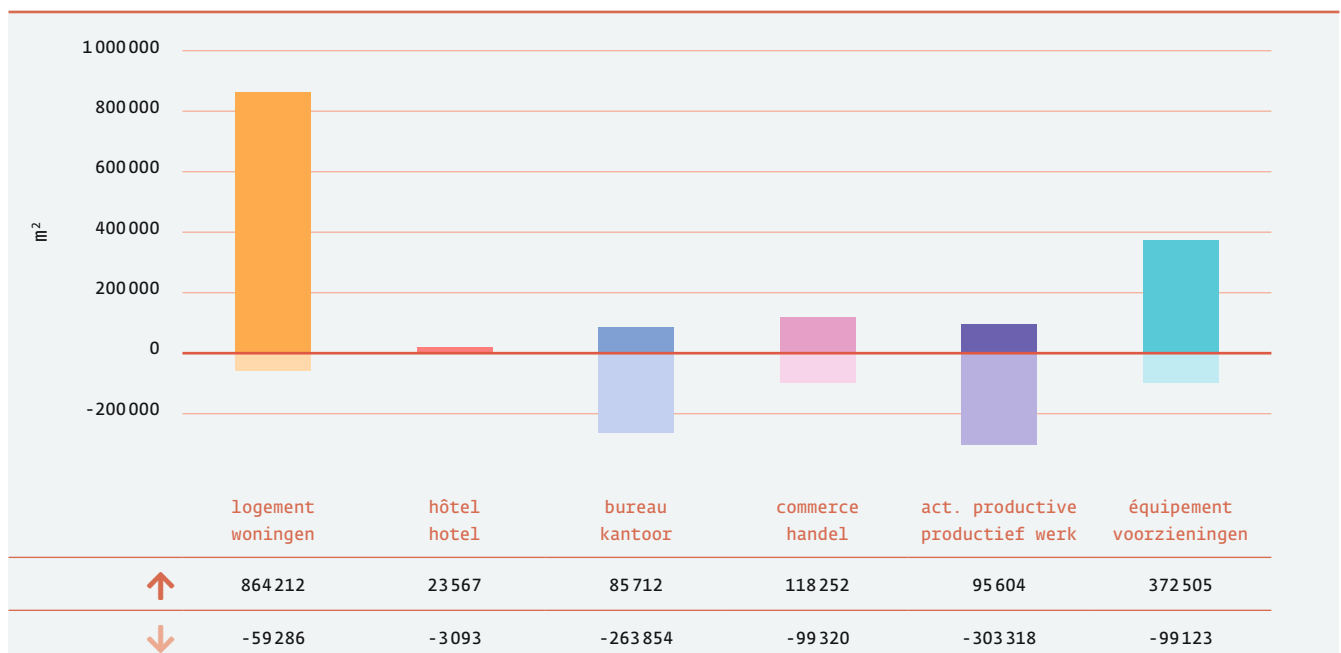


Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

FIGURE 2 Superficie de plancher autorisée par fonction en Région bruxelloise (sur base des permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019) : composantes

FIGUUR 2 Vergunde vloeroppervlakte per functie in het Brussels Gewest (op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen): componenten



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

ANALYSE PAR ZONES D'AFFECTION DU PRAS

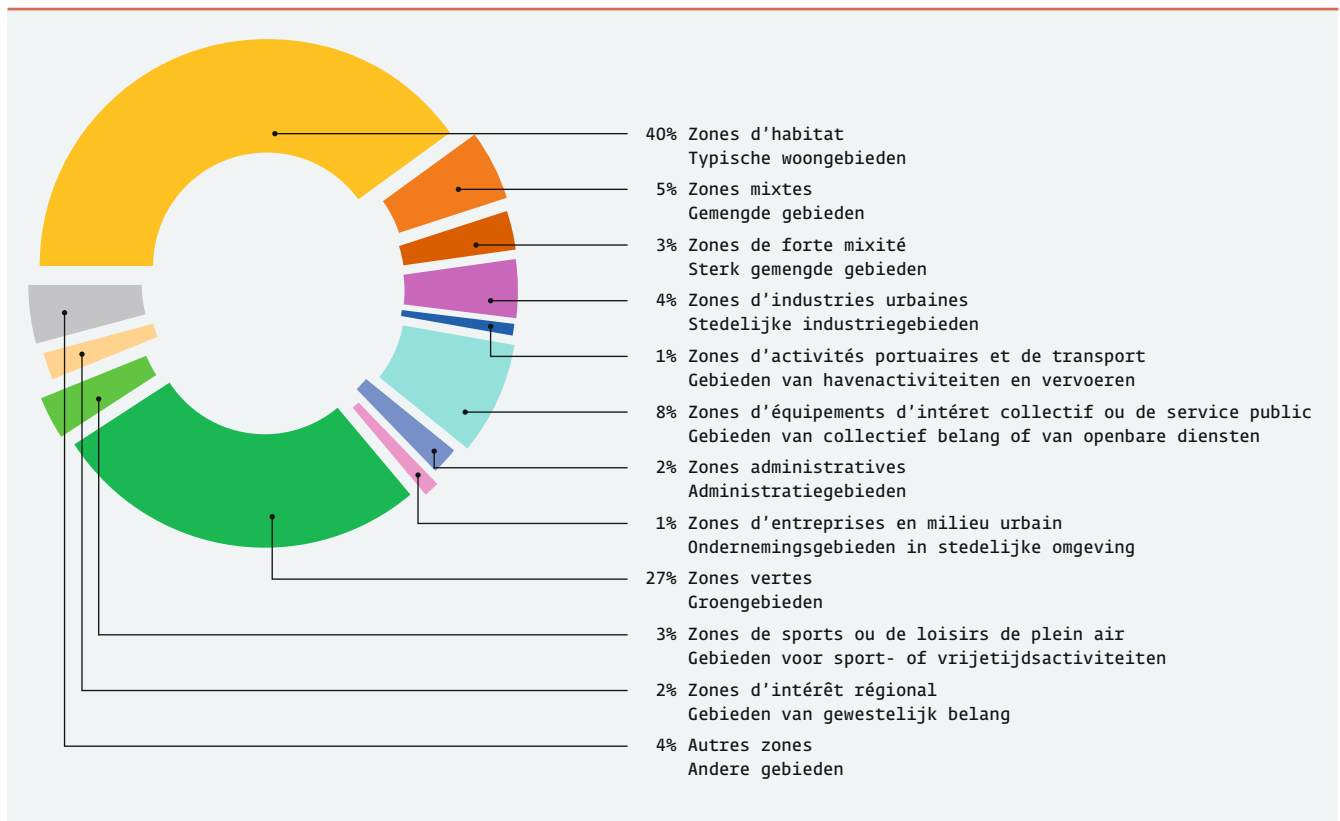
ANALYSE VAN DE BESTEMMINGSGEBIEDEN VAN HET GBP

La figure 4 offre une vue complète des principales zones du PRAS en termes d'ampleur des mouvements du bâti dans chaque zone et en termes de répartition de ces mouvements entre les différentes fonctions. Cette partie de l'étude tente d'affiner l'analyse au regard de ces différentes zones. Notons qu'étant donné les prescriptions spécifiques et très variables des zones d'intérêt régional, leur dynamique n'est pas commentée ici.

Figuur 4 toont de evolutie in de bebouwing per bestemmingsgebied zoals gedefinieerd in het GBP, zowel in het algemeen als per functie. Dit deel van de studie brengt de functies in de verschillende gebieden nauwkeuriger in kaart. Omdat de voorschriften voor de 'Gebieden van gewestelijk belang' zeer verschillen, worden die hier niet specifiek besproken.

FIGURE 3 Emprise de chaque zone d'affectation du PRAS

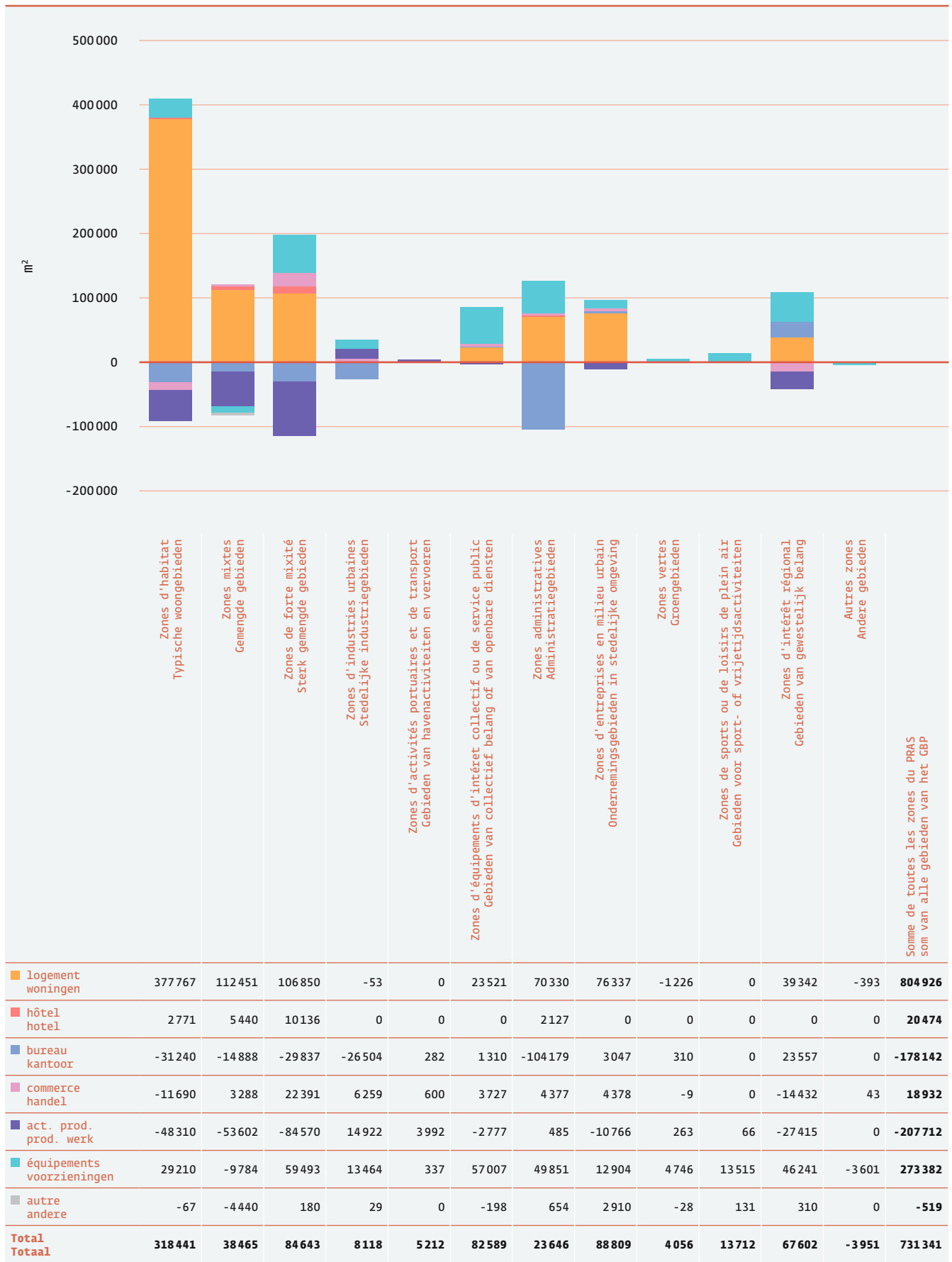
FIGUUR 3 Grondinname van elk bestemmingsgebied van het GBP



Source : perspective.brussels

Bron: perspective.brussels

FIGURE 4 Superficie plancher nette autorisée par zone d'affectation du PRAS
FIGUUR 4 Vergunde nettovloeroppervlakte per bestemmingsgebied van het GBP



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

La zone d'habitat

Rappelons que cette catégorie regroupe les zones d'habitation et les zones d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS. L'affectation principale de ces zones est le **logement**. Les autres affectations (équipements, activités productives, bureaux, commerces) y sont autorisées de façon très limitative. Ces deux zones représentent à elles seules 65 % de la superficie des zones du PRAS où le logement est autorisé¹⁶.

On épinglera les résultats suivants :

- > Les zones d'habitat sont celles dans lesquelles on observe le plus de mouvements (augmentations / diminutions de superficies), ce qui est normal eu égard à la taille de ces zones.
- > Le logement domine largement les superficies plancher nettes autorisées dans ces zones, à concurrence de + 378 000 m². Cela représente 47 % des superficies nettes totales de logement autorisées.
- > Comme dans la plupart des autres zones, l'augmentation de la fonction logement se fait au détriment des bureaux et des activités productives (lesquels sont autorisés de façon très restrictive dans ces zones).

La diminution, même limitée, des commerces est notable, alors qu'il s'agit d'une fonction de proximité par excellence, a fortiori en zone d'habitat.

Woongebied

Voor deze categorie hebben we de typische woongebieden en de woongebieden met residentieel karakter (zoals gedefinieerd in het GBP) samengevoegd. De voornaamste bestemming van die gebieden is **huisvesting**. De andere functies (collectieve voorzieningen, productieactiviteiten, kantoren, handelszaken) worden er slechts zeer beperkt toegelaten. Deze twee soorten woongebieden vertegenwoordigen samen 65% van de oppervlakte waar huisvesting toegelaten is volgens het GBP¹⁶.

We belichten de volgende resultaten:

- > De woongebieden zijn de gebieden met de meeste vastgoedbewegingen (toename/daling van oppervlakte) wat normaal is gezien de grootte van die gebieden.
- > Huisvesting neemt ruimschoots het grootste deel in van de vergunde nettovloeroppervlakte in deze gebieden, namelijk + 378 000 m². Dit komt overeen met 47% van de totale vergunde netto-oppervlakte voor huisvesting.
- > Net als in de meeste andere gebieden neemt de huisvestingsfunctie toe ten koste van kantoren en productieactiviteiten (die slechts zeer beperkt in deze gebieden zijn toegelaten).

Opvallend is de - weliswaar beperkte - daling van de oppervlakte voor handelszaken, terwijl die functie meestal hand in hand gaat met de huisvesting.

16 C'est-à-dire les zones d'habitation, les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones mixtes, les zones de forte mixité, les zones d'équipement, les zones administratives, les zones d'entreprises en milieu urbain et les ZIR. Dans les autres zones, le logement n'est autorisé qu'à des conditions très restrictives.

16 Dit wil zeggen de typische woongebieden, woongebieden met residentieel karakter, gemengde gebieden, sterk gemengde gebieden, gebieden van collectief belang en openbare diensten, administratiegebieden, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving en ggb's. In de andere gebieden is huisvesting enkel toegelaten onder zeer restrictieve voorwaarden.

La zone mixte

Cette zone du PRAS autorise le **logement** à titre d'affectation principale. Équipements, bureaux, activités productives et commerces sont des fonctions secondaires. La zone mixte représente 7 % de la superficie des zones du PRAS où le logement est autorisé¹⁷.

Les principaux constats sont les suivants :

- > Le logement domine ici encore très largement les superficies plancher autorisées dans cette zone (55 % des superficies brutes autorisées en zone mixte).
- > La zone mixte accueille + 112 000 m² de logement supplémentaires, soit 14 % des superficies nettes de logement autorisées en 2018 et 2019.
- > Tout comme en zone d'habitat, cet accroissement se fait au détriment des activités productives et des bureaux, mais également au détriment des équipements.
- > La diminution des équipements est ici liée à un cas particulier, à savoir la transformation en 145 logements de l'ancienne clinique Édith Cavell à Uccle¹⁸. C'est à ce titre la seule zone du PRAS où les équipements sont en diminution, à l'exception de la zone de chemin de fer (reprise dans la catégorie « autres zones »). On y enregistre en effet la démolition de quelques petits bâtiments de la SNCB, situés au milieu des faisceaux de voies de Schaarbeek-Formation.

¹⁷ Cf. supra note 16.

¹⁸ Le PRAS « démographique », adopté le 02/05/2013 (cf. infra note 22), est passé par là, qui a modifié la zone d'équipement que représentait l'hôpital Édith Cavell pour en faire une **zone mixte**. Dans les faits, la mixité n'est pas au rendez-vous puisque le permis de transformation de l'hôpital autorise 5 % de commerce et 95 % de logement. Un autre permis concerne quant à lui une polyclinique de 4 000 m² sur ce même site.

Gemengd gebied

Dit gebied uit het GBP laat **huisvesting** toe als voornaamste bestemming. Collectieve voorzieningen, kantoren, productieactiviteiten en handelszaken zijn er secundaire functies. Het gemengde gebied is goed voor 7% van de oppervlakte van de gebieden uit het GBP waar huisvesting toegelaten is¹⁷.

De belangrijkste vaststellingen zijn:

- > Huisvesting neemt ook in dit gebied een zeer ruim deel in van de vergunde vloeroppervlakte (55% van de vergunde bruto-oppervlakte in gemengd gebied).
- > In het gemengde gebied komt er 112 000 m² extra huisvesting bij, goed voor 14% van de vergunde netto-oppervlakte voor huisvesting in 2018 en 2019.
- > Net als in de woongebieden gebeurt deze toename ten koste van productieactiviteiten en kantoren, maar ook ten koste van collectieve voorzieningen en openbare diensten.
- > De daling van de collectieve voorzieningen heeft hier te maken met een specifiek geval, namelijk de omvorming van het oude Edith Cavell-ziekenhuis in Ukkel naar 145 woningen¹⁸. Dit is het enige gebied uit het GBP waar voorzieningen een daling kennen, met uitzondering van het spoorweggebied (opgenomen in de categorie 'overige gebieden') waar enkele NMBS-gebouwen tussen de sporen van Schaarbeek-Vorming afgebroken werden.

¹⁷ Zie noot 16 hierboven.

¹⁸ Het 'demografische' GBP, goedgekeurd op 02/05/2013 (zie noot 22 hieronder), ligt mee aan de oorzaak hiervan. Het wijzigde het gebied van collectief belang en openbare diensten waarin het **Edith Cavell-ziekenhuis** lag in een **gemengd gebied**. In de praktijk heeft het gebied geen gemengde functies, want de vergunning voor de verbouwing van het ziekenhuis laat 5% handelszaken en 95% huisvesting toe. Een andere vergunning heeft betrekking op een polikliniek van 4 000 m² op diezelfde site.



↑ Deux écoles ont été aménagées dans un ancien dépôt de cigarettes à Molenbeek-Saint-Jean.
Twee scholen werden ingericht in een voormalige opslagplaats van een sigarettenfabriek in Sint-Jans-Molenbeek.

La zone de forte mixité

Cette zone du PRAS autorise les logements, les équipements, les bureaux et les activités productives. Elle représente 6 % de la superficie des zones où le logement est autorisé au PRAS¹⁹.

On retiendra pour cette zone les éléments suivants :

- > La zone de forte mixité accueille + 107 000 m² de logement supplémentaires, soit 13 % des superficies nettes de logement autorisées en 2018 et 2019.
- > Le logement domine ici encore largement les superficies plancher autorisées dans cette zone (34 % des superficies positives et négatives autorisées dans la zone).
- > La plus grande partie (37 %) de la diminution totale des activités productives en 2018 et 2019 est enregistrée dans cette zone.
- > De manière générale, la situation des activités productives est notable en ce que leurs superficies diminuent dans quasiment toutes les autres zones où elles sont autorisées (- 24 % en zone mixte, - 21 % en zone d'habitat).
- > La diminution des activités productives, combinée à la diminution des superficies de bureaux en zone de forte mixité aboutit à la diminution/disparition de la mixité dans les quartiers, essentiellement au profit du logement.
- > L'augmentation de la superficie plancher nette de commerce en zone de forte mixité (+ 22 000 m²) est principalement liée à un cas particulier : l'extension du Westland Shopping à Anderlecht.
- > La dynamique en matière d'équipements y est quant à elle soutenue, avec une création nette de 59 000 m², dont 2/3 sont des écoles (nouvelles implantations ou extension d'établissements existants).

Sterk gemengd gebied

Dit gebied van het GBP laat huisvesting, collectieve voorzieningen, kantoren en productieactiviteiten toe. Het stemt overeen met 6% van de oppervlakte van de gebieden waar huisvesting toegelaten is volgens het GBP¹⁹.

Voor dit gebied onthouden we de volgende elementen:

- > In het sterk gemengde gebied komt er 107 000 m² aan huisvesting bij, goed voor 13% van de vergunde netto-oppervlakte voor huisvesting in 2018 en 2019.
- > Een groot deel van de vergunde vloeroppervlakte in dit gebied is huisvesting (34% van de vergunde positieve en negatieve oppervlakte in het gebied).
- > De grootste daling van de productieactiviteiten (-37%) in 2018 en 2019 wordt in dit gebied geregistreerd.
- > De productieactiviteiten in dit gebied zijn behoorlijk, aangezien de oppervlakte voor productieactiviteiten in nagenoeg alle andere gebieden waar ze toegelaten zijn, dalen (-24% in gemengd gebied, -21% in woongebied).
- > De daling van de productieactiviteiten en van de kantooroppervlakte in sterk gemengde gebieden leidt tot de vermindering/verdwijning van het gemengde karakter in de wijken, voornamelijk in het voordeel van huisvesting.
- > De stijging van de nettovloeroppervlakte voor handelszaken in sterk gemengde gebieden (+22 000 m²) is vooral toe te schrijven aan een specifiek geval: de uitbreiding van Westland Shopping in Anderlecht.
- > De positieve dynamiek van collectieve voorzieningen en openbare diensten zet zich door in dit gebied, met de nettocreatie van 59 000 m², waarvan 2/3 scholen (nieuwe vestigingen of uitbreiding van bestaande scholen).

19 Cf. supra note 16.

19 Zie noot 16 hierboven.



↑ Ancien entrepôt devenu centre de consultation de l'hôpital Erasme à Anderlecht.
Oude opslagplaats omgevormd tot raadpleging van het Erasmusziekenhuis in Anderlecht.

La zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)

Cette zone du PRAS autorise principalement les activités productives et les services intégrés aux entreprises (lesquels, dans les faits, sont assimilés à des bureaux). Logement, commerce, commerce de gros et équipement sont des affectations secondaires. La ZEMU représente 2 % de la superficie des zones du PRAS où le logement est autorisé²⁰.

Les principaux résultats pour la ZEMU sont les suivants :

- > Les figures 4 et 5 montrent très clairement que le logement est fortement majoritaire parmi les superficies plancher autorisées dans cette zone. Elle enregistre 9 % des superficies nettes de logement autorisées en 2018 et 2019, soit une augmentation de 76 000 m².
- > Paradoxalement à l'ambition reconnue pour la ZEMU, on constate une diminution nette, même si elle est limitée (- 11 000 m²), des superficies dédiées aux activités productives²¹.
- > Les mouvements observés en matière d'équipements concernent majoritairement des implantations déjà présentes, telles celles de la STIB. Il ne s'agit donc pas d'équipements de proximité liés aux nouveaux développements résidentiels.

La figure 5 détaille les superficies autorisées, brutes et nettes, en ZEMU. Elle permet de cerner plus précisément la dynamique des mouvements, en particulier en matière d'activités productives où l'on enregistre des mouvements simultanés de création et de disparition de superficies bâties.

20 Cf. supra note 16.

21 Voir à ce sujet le constat déjà mené en ce sens dans l'Observatoire des activités productives 4/2018, pp. 68-70.

Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)

Dit gebied van het GBP laat vooral productieactiviteiten en diensten toe die in ondernemingen geïntegreerd zijn (in de praktijk worden deze diensten gelijkgesteld met kantoren). Huisvesting, handelszaken, groothandel en collectieve voorzieningen zijn er secundaire bestemmingen. Het OGSO stemt overeen met 2% van de oppervlakte van de gebieden uit het GBP waar huisvesting is toegelaten²⁰.

De voornaamste resultaten voor het OGSO zijn:

- > Figuren 3 en 5 tonen zeer duidelijk aan dat huisvesting goed is voor het overgrote deel van de vergunde vloeroppervlakte in dit gebied. Er was 9% vergunde netto-oppervlakte voor huisvesting 2018 en 2019, een stijging van 76 000 m².
- > In tegenstelling tot het doel van het OGSO stellen we een nettodaling vast, ook al is ze beperkt (- 11 000 m²), van de oppervlakte voor productieactiviteiten²¹.
- > De bewegingen inzake collectieve voorzieningen en openbare diensten hebben grotendeels te maken met reeds aanwezige voorzieningen, zoals die van de NMBS. Het gaat dus niet om nabijheidsvoorzieningen voor nieuwe residentiële projecten.

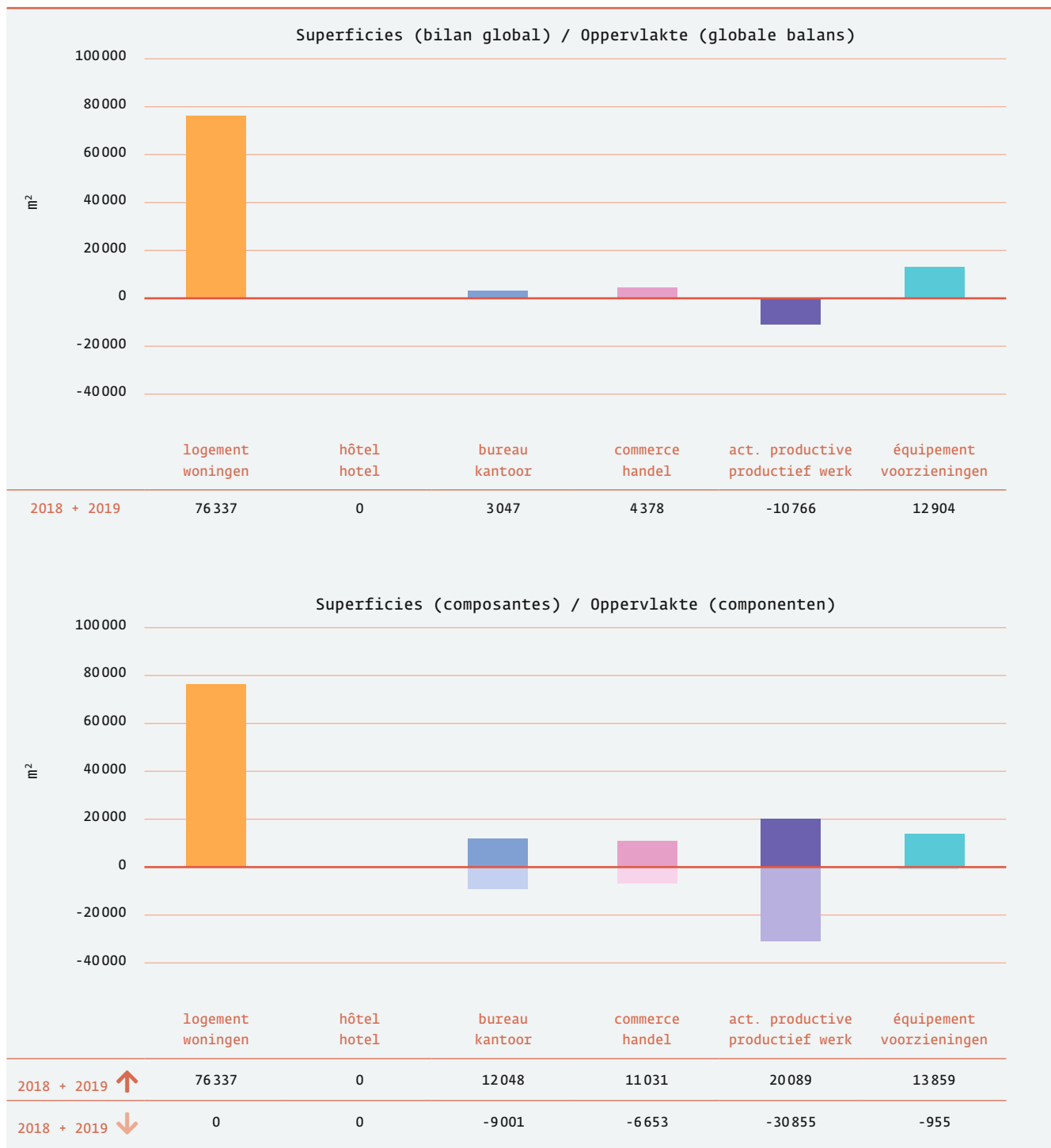
Figuur 5 detailleert de vergunde bruto- en netto-oppervlakte in OGSO. Zo krijgen we een nauwkeuriger zicht op de dynamiek van de verschillende functies. Zo zien we dat er gelijktijdig oppervlakte voor productieactiviteiten bijkomt en verdwijnt.

20 Zie noot 16 hierboven.

21 Zie hierboven de vaststelling in die zin in het Overzicht van de productieactiviteiten 4/2018, p. 68-70.

FIGURE 5 Les superficies autorisées en ZEMU

FIGUUR 5 Vergunde oppervlakte in ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving



Source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron : perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten



↑ Reconstruction d'un immeuble de bureau rue de la Loi.
Reconstructie van een kantoorgebouw aan de Wetstraat.

La zone administrative

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS démographique²², cette zone du PRAS autorise non seulement les bureaux, mais aussi les logements de façon non limitative. La zone administrative représente 3 % de la superficie des zones où le logement est autorisé au PRAS²³.

- > Une fois encore, le logement domine très largement parmi les superficies plancher autorisées dans cette zone.
- > + 70 000 m² de logements supplémentaires ont été autorisés dans la zone administrative en 2018 et 2019, soit 9 % des superficies nettes de logements autorisées ces mêmes années.
- > 50 % des superficies totales de bureau qui ont disparu sont situées en zone administrative. 37 % d'autres superficies totales de bureaux ayant disparu se trouvent quant à elles en zone d'habitat, en zone mixte ou en zone de forte mixité.
- > La conversion de bureaux en logements dans les zones administratives contribue à introduire de la mixité dans cette zone longtemps restée monofonctionnelle et participe au rééquilibrage progressif des fonctions, quand elle n'est pas occupée à le renverser. Des quartiers décentralisés tels que Marcel Thiry, Pléiades ou Colonel Bourg voient en effet la quasi-totalité de leurs bureaux disparaître progressivement au profit du logement.
- > Hormis la transformation d'un immeuble de bureaux pour y accueillir le centre administratif communal d'Uccle et la création de deux écoles, il n'y a pas de faits notables à relever en matière d'équipements. Une bonne partie des mouvements observés relève en effet de représentations diplomatiques, considérées comme équipements par le PRAS et dont la présence est logique en zone administrative.

22 Le PRAS « démographique », adopté le 02/05/2013, résulte d'une modification partielle du PRAS, guidée par la nécessité de prendre en compte l'accroissement démographique dans la planification territoriale de la région. De ce fait, il modifie ou élargit les différentes affectations prévues dans certaines zones existantes du PRAS en y autorisant davantage le logement. Le PRAS démographique a en outre introduit une nouvelle zone d'affectation du sol, à savoir la ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain), qui prévoit une mixité fonctionnelle (c'est-à-dire la possibilité de construire des logements) dans des zones qui auparavant étaient davantage monofonctionnelles, en particulier les ZIU (zones d'industries urbaines). Le PRAS démographique est entré en vigueur le 21 décembre 2013.

23 Cf. supra note 16.

Administratiegebied

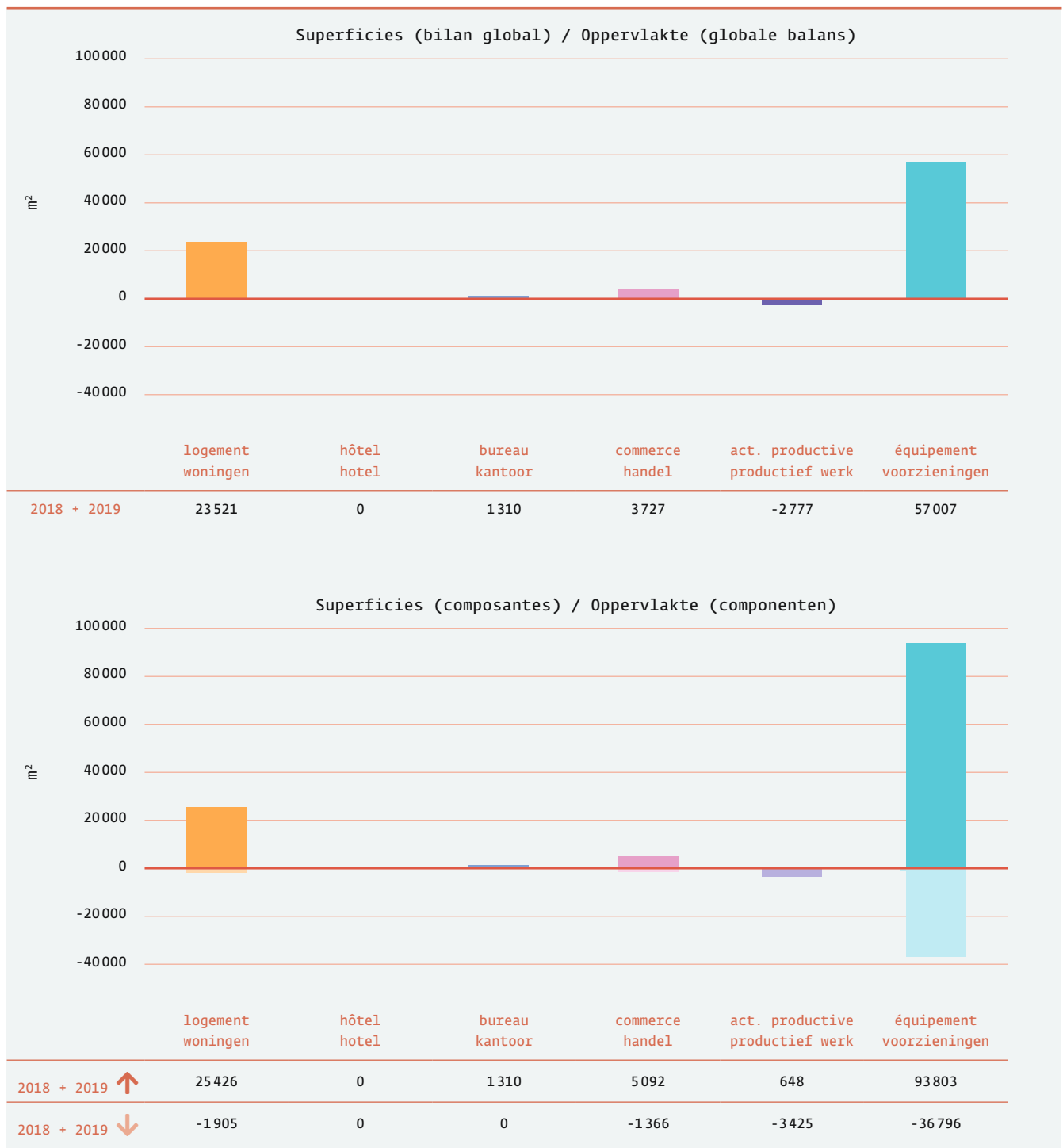
Sinds de inwerkingtreding van het demografische GBP²² laat dit gebied van het GBP niet enkel kantoren toe, maar ook onbeperkt woningen. Het administratiegebied is goed voor 3% van de oppervlakte waar huisvesting is toegelaten volgens het GBP²³.

- > Eens te meer neemt huisvesting een zeer groot deel in van de vergunde vloeroppervlakte in dit gebied.
- > In 2018 en 2019 werd + 70 000 m² extra huisvesting vergund in het administratiegebied, ofwel 9% van de vergunde netto-oppervlakte voor huisvesting in diezelfde jaren.
- > 50% van de verdwenen kantooroppervlakte bevindt zich in administratiegebied. 37% van de andere verdwenen kantooroppervlakte bevindt zich in woongebied, gemengd gebied en sterk gemengd gebied.
- > Met de omvorming van kantoren naar woningen worden de administratiegebieden gemengder, ook al waren ze lang monofunctioneel. Zo wordt er geleidelijk een nieuw evenwicht geschapen tussen de functies, of komt het zwaartepunt eerder bij huisvesting te liggen. In gedecentraliseerde wijken zoals Marcel Thiry, Plejaden en Kolonel Bourg verdwijnen geleidelijk de kantoren in het voordeel van huisvesting.
- > Behalve de verbouwing van een kantoorgebouw tot een administratief centrum voor de gemeente Ukkel en de creatie van twee scholen zijn er geen noemenswaardige evoluties inzake collectieve voorzieningen en openbare diensten. Een groot deel van de bewegingen heeft betrekking op diplomatieke vertegenwoordigingen die door het GBP als collectieve voorzieningen worden beschouwd. De aanwezigheid ervan ligt voor de hand in administratiegebied.

22 Het 'demografische' GBP, goedgekeurd op 02/05/2013, vloeit voort uit een gedeeltelijke wijziging van het GBP ingegeven door de noodzaak om in de territoriale planning van het Gewest rekening te houden met de bevolkingsgroei. Het wijzigt of verruimt het de geplande functies in bestaande bestemmingsgebieden van het GBP en laat er meer huisvesting toe. Het demografische GBP heeft bovendien een nieuw bestemmingsgebied ingevoerd, namelijk het OGSO (ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving), dat in een functioneel gemengd karakter voorziet (d.w.z. de mogelijkheid om woningen te bouwen) in de gebieden die voordien meer monofunctioneel waren, met name de gebieden voor stedelijke industrie. Het demografische GBP is op 21 december 2013 in werking getreden.

23 Zie noot 16 hierboven.

FIGURE 6 Les superficies autorisées en zone d'équipement
FIGUUR 6 Vergunde oppervlakte in gebieden voor voorzieningen



Source: perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

La zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Les équipements sont autorisés dans toutes les zones du PRAS, comme le prévoit la prescription générale O.7²⁴, donc pas uniquement en zone d'équipement.

Par ailleurs, le PRAS démographique favorise désormais l'implantation de logements en zone d'équipement. À défaut de précision dans les prescriptions du PRAS, l'exposé des motifs indique toutefois que le logement ne peut porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir les équipements²⁵. Il s'agit donc d'une fonction secondaire.

La zone d'équipement représente 14 % de la superficie des zones où le logement est autorisé au PRAS²⁶.

Les résultats 2018-2019 montrent que :

- > La zone d'équipement enregistre la création nette de + 24 000 m² de logements. Il s'agit de la conversion d'équipements existants (anciennes écoles, ancienne déchetterie communale, ancienne implantation de Sibelga, ancienne poste...).
- > Les équipements restent cependant la fonction principale créée dans cette zone avec + 57 000 m² de superficie supplémentaire, soit 67 % des superficies autorisées dans cette zone.
- > Eu égard aux 273 000 m² supplémentaires de superficie nette d'équipements autorisée, on constate que la prescription générale O.7 décrite ci-dessus est largement utilisée. En effet, 79 % de ces surfaces ont été autorisés dans ce cadre. Ainsi y a-t-il eu plus d'équipements autorisés en zone de forte mixité (+ 59 000 m²) qu'en zone d'équipement (+ 57 000 m²). Plus globalement, cette situation est largement imputable au fait que le PRAS a entériné les équipements existants (et leur possibilité d'extension) au moment de son élaboration, sans créer de nouvelles zones spécifiques d'équipement.

La figure 6 détaille les superficies autorisées, brutes et nettes, en zone d'équipement.

24 Les équipements sont admis dans toutes les zones « dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant », prescription générale O.7 relative à l'ensemble des zones.

25 Voir J. van Ypersele, « Le PRAS démographique... et de développement international », in Aménagement-Environnement 2014/1, Klüwer, pp. 4-14.

26 Cf. supra note 16.

Gebied van collectief belang en openbare diensten

Collectieve voorzieningen en openbare diensten worden toegestaan in alle gebieden van het GBP, zoals bepaald in het algemene voorschrift O.7²⁴, dus niet enkel in gebieden van collectief belang en openbare diensten.

Het demografische GBP bevordert overigens de creatie van woningen in gebieden van collectief belang. Bij gebrek aan duidelijkheid in de voorschriften van het GBP vermeldt de memorie van toelichting dat huisvesting de hoofdfunctie van het gebied, namelijk collectieve voorzieningen, geen schade mag berokkenen²⁵. Huisvesting is er dus een secundaire functie.

Het gebied van collectief belang en openbare diensten komt overeen met 14% van de oppervlakte van de gebieden waar huisvesting is toegelaten in het GBP²⁶.

Uit de resultaten 2018-2019 blijkt:

- > In het gebied van collectief belang wordt er netto + 24 000 m² aan woningen gecreëerd. Het gaat hier om de verbouwing van bestaande collectieve voorzieningen en openbare diensten (oude scholen, een voormalig gemeentelijk containerpark, een voormalige vestiging van Sibelga, een oud postkantoor...).
- > Collectieve voorzieningen en openbare diensten blijven niettemin de hoofdfunctie. In dit gebied krijgen ze er + 57 000 m² extra oppervlakte bij, hetzij 67% van de vergunde oppervlakte in dit gebied.
- > Wat betreft de 273 000 m² extra vergunde netto-oppervlakte voor collectieve voorzieningen en openbare diensten (in alle gebieden samen) stellen we vast dat het voornoemde algemene voorschrift O.7 grotendeels is toegepast. 79% van die oppervlakte voor collectieve voorzieningen en openbare diensten werd immers in dit kader vergund. Zo zijn er meer vergunde voorzieningen in sterk gemengde gebieden (+ 59 000 m²) dan in gebieden van collectief belang en openbare diensten (+ 57 000 m²). Deze situatie is grotendeels toe te schrijven aan het feit dat het GBP de toenmalige bestaande collectieve voorzieningen en openbare diensten (en uitbreidingsmogelijkheden) bekrachtigde, maar geen nieuwe specifieke gebieden voor collectieve voorzieningen en openbare diensten voorzag.

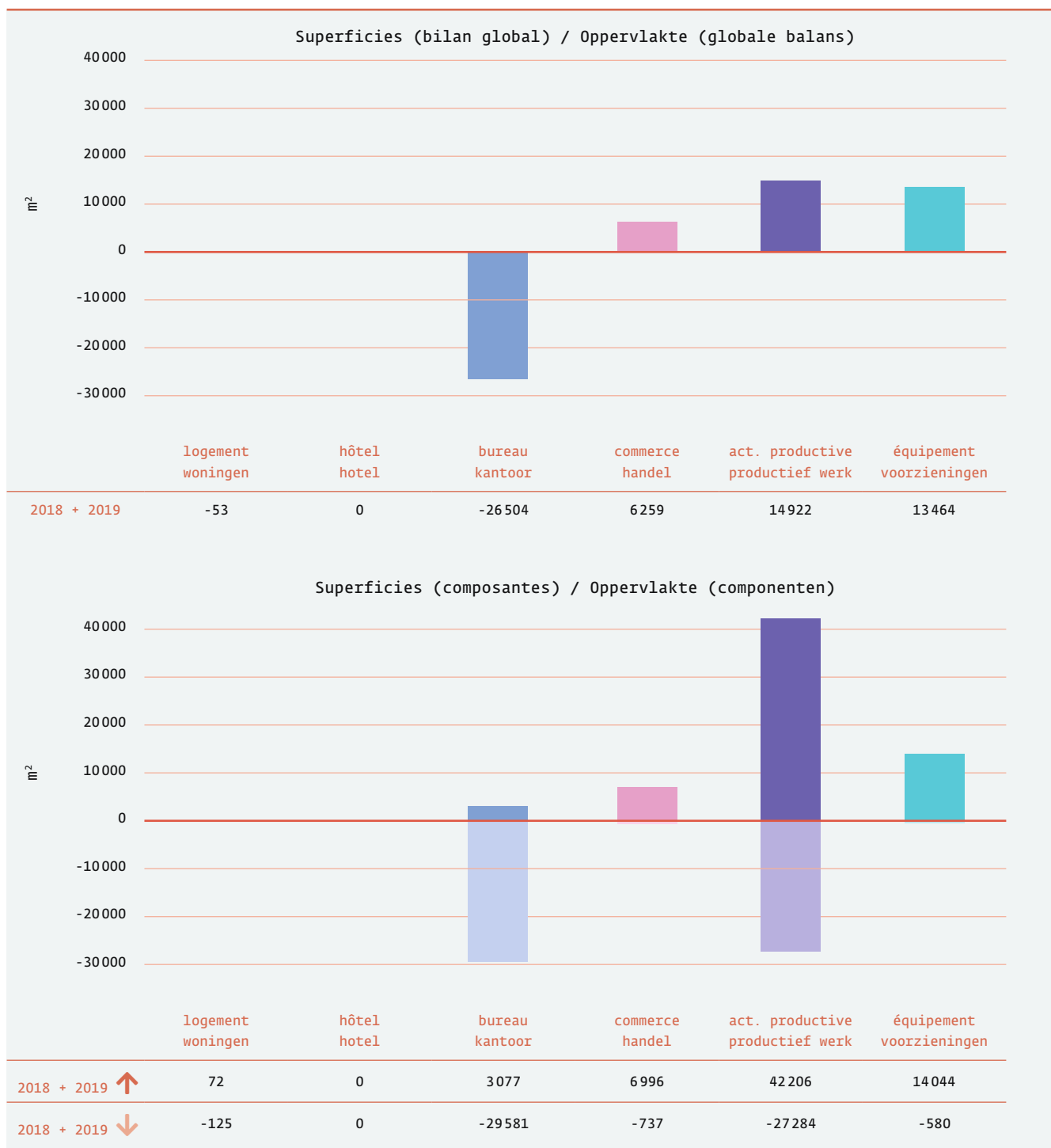
Figuur 6 detailleert de vergunde bruto- en netto-oppervlakte in gebieden van collectief belang of openbare diensten.

24 Voorzieningen worden in alle gebieden toegestaan "voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader", algemeen voorschrift O.7 voor alle gebieden.

25 Zie J. van Ypersele, "Le PRAS démographique... et de développement international", in Aménagement-Environnement 2014/1, Klüwer, pp. 4-14.

26 Zie noot 16 hierboven.

FIGURE 7 Les superficies autorisées en zone d'industrie urbaine
FIGUUR 7 Vergunde oppervlakte in gebieden voor stedelijke industrie



Source: perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Bron: perspective.brussels, NOVA 5 DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

La zone d'industrie urbaine

C'est l'une des rares zones où le logement n'est pas autorisé par le PRAS et où il n'entre donc pas en compétition avec les activités productives.

- > Les résultats montrent que c'est la seule zone du PRAS où les superficies autorisées pour les activités productives sont en augmentation (+ 15 000 m²).
- > Cependant, on constate le développement d'équipements pour une superficie équivalente (+ 13 000 m²) à celle des activités productives (le futur Pôle Emploi Formation à Forest, la future École Régionale des métiers de la sécurité à Haren, des écoles confessionnelles, etc.).
- > Enfin, un développement commercial de type « retail park » a été autorisé en zone d'industrie urbaine (4 000 m²), à Evere.

La figure 7 détaille les superficies autorisées, brutes et nettes, en zone d'industrie urbaine.

Gebied voor stedelijke industrie

Dit is een van de weinige gebieden waar het GBP geen huisvesting toestaat en waar er dus geen concurrentie is tussen de woonfunctie en productieactiviteiten.

- > Dit is het enige gebied uit het GBP waar de vergunde oppervlakte voor productieactiviteiten gestegen is (+ 15 000 m²).
- > Toch stellen we hier ook een toename vast van de oppervlakte voor collectieve voorzieningen en openbare diensten (+13 000 m²). Die komt overeen met de toename voor productieactiviteiten (de toekomstige Pool Opleiding Werk in Vorst, de toekomstige Gewestelijke School voor de Veiligheidsberoepen in Haren, confessionele scholen, enz.)
- > Er werd ook een commerciële ontwikkeling van het type 'retail park' vergund in een gebied voor stedelijke industrie (4 000 m²) in Evere.

Figuur 7 detailleert de vergunde bruto- en netto-oppervlakte in gebieden voor stedelijke industrie.



↑ Nouvelle activité économique sur le site de Tour et Taxis.
Nieuwe economische activiteit op de site Thurn & Taxis.

CONCLUSION

CONCLUSIE

Pour la période observée, on constate une tendance vers davantage de densification de la masse bâtie sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise. Cette densification s'opère dans des quartiers de seconde couronne, où les réserves foncières disponibles sont plus nombreuses, mais également dans des quartiers plus centraux de première couronne où le bâti est déjà relativement dense.

Au sein de cette densification, comme déjà constaté depuis plusieurs années par l'Observatoire des permis logement, le logement s'avère être la fonction forte. Il se développe largement dans toutes les zones du PRAS où il est autorisé. Et cela, y compris en zone d'équipement. Ce résultat conduit vers une question : le PRAS aurait-il atteint ses objectifs ? À savoir protéger le logement qui était une fonction faible au moment de son entrée en vigueur en 2001. Surtout que le PRAS a ensuite été adapté en 2013, notamment pour suivre la croissance démographique et maximiser le logement et la mixité fonctionnelle (à travers la création de la ZEMU).

En fait, la croissance du logement dans toutes les zones entraîne une diminution importante de la mixité fonctionnelle des quartiers situés en zone d'habitat et en zone de mixité au PRAS. Une attention particulière doit être portée à ce phénomène susceptible d'atténuer la mixité fonctionnelle des quartiers bruxellois. L'enjeu de protection du logement en termes d'arbitrage fonctionnel qui a guidé l'élaboration du PRAS jusqu'à présent devrait être revu au regard de cette évolution. Pour ce qui concerne l'enjeu en matière d'offre de logements en elle-même, d'autres études montrent qu'il se situe aujourd'hui plus au niveau de l'accessibilité financière pour une partie de la population qu'au niveau d'un manque réel de logements²⁷.

Aussi, le poids de la fonction logement dans les surfaces autorisées, au détriment le plus souvent des fonctions d'activités productives, de bureaux et de commerces, force à s'interroger pour l'avenir sur la place des activités économiques et industrielles en ville. Quelle place voulons-nous donner à ces activités pourvoyeuses d'emplois et de richesses pour la Région et ses habitants ?

Voor de onderzochte periode 2018-2019 stellen we vast dat de bebouwing overal in het Brussels Gewest verdicht. Die verdichting vindt vooral plaats in de tweede kroon, waar er nog meer beschikbare grondreserves zijn, maar ook in centraler gelegen wijken van de eerste kroon waar de bebouwing al redelijk dicht is.

Huisvesting is de sterkst groeiende functie binnen de stedelijke verdichting, zoals we al enkele jaren vaststellen in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen. De huisvestingsoppervlakte groeit aanzienlijk in alle gebieden van het GBP waar deze functie is toegestaan, maar ook in gebieden van collectief belang en openbare diensten. We kunnen dan de vraag stellen of het GBP zijn doel bereikt. Toen het GBP in 2001 van kracht werd, was huisvesting een functie die beschermd moest worden. In 2013 werd het GBP aangepast in lijn met de bevolkingsgroei om zoveel mogelijk huisvesting en zones met gemengde functies te creëren (zoals de ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving).

Maar in werkelijkheid heeft de groei van de huisvestingsoppervlakte in alle gebieden een negatieve invloed op de functionele mix van wijken in woongebieden en gemengde gebieden uit het GBP. We moeten de impact van deze evolutie op de Brusselse wijken in de gaten houden. Het GBP had als doel om de huisvesting te beschermen, maar het is tijd om deze doelstelling te herzien, gezien de daling van de functiemix in verschillende gebieden. Andere studies geven aan dat de betaalbaarheid van woningen (voor een deel van de bevolking) eerder het probleem is, dan een reëel gebrek aan woningen²⁷.

We moeten nadenken over de plaats van economische en industriële activiteiten in de stad, vooral als de vergunde huisvestingsoppervlakte almaar toeneemt ten koste van productieactiviteiten, kantoren en handelszaken. Welke plaats willen we geven aan activiteiten die tewerkstelling en rijkdom verschaffen aan het Gewest en zijn inwoners?

27 Voir à ce sujet Marie-Laurence De Keersmaecker et Pol Zimmer « Le logement à Bruxelles entre héritage et perspectives », Presses Universitaires de Louvain, 2019.

27 Zie in dit verband Marie-Laurence De Keersmaecker en Pol Zimmer "Le logement à Bruxelles entre héritage et perspectives", Presses Universitaires de Louvain, 2019.

Les changements d'affectation autorisés ont souvent un caractère irréversible. Ils entraînent avec eux la fin de situations acquises de droit avant l'entrée en vigueur du PRAS, qui pouvaient être plus favorables en termes de surfaces à bâtir pour telle ou telle fonction. Ainsi, il sera très difficile de réimplanter des activités productives dans les quartiers où elles ont disparu (qu'ils soient en zone d'habitat ou en zone de mixité). D'une part, les (nouveaux) habitants seront soucieux de préserver le (nouveau) caractère résidentiel de leur quartier (problèmes de nuisances sonores et autres). D'autre part, ces activités productives ne pourront vraisemblablement plus occuper les mêmes superficies qu'auparavant, du fait de la densification et du curetage des intérieurs d'îlots qui ont le plus souvent accompagné la disparition des petits ateliers et entrepôts disséminés dans le tissu urbain. Dans ce contexte, la ZEMU apparaît plus que jamais comme la zone où implanter les activités productives. Les 76 000 m² de logements qui y ont été autorisés et qui s'ajoutent à des logements autorisés avant 2018 risquent de compromettre les objectifs des ZEMU. Ces quartiers se profilent en effet vers des quartiers d'habitat avec activités économiques annexes. Pour un développement équilibré de ces zones et garantir le développement d'une ville multifonctionnelle, il est important de ne pas inverser les fonctions principales (activités productives) et secondaires (logement), or c'est ce qui se produit actuellement.

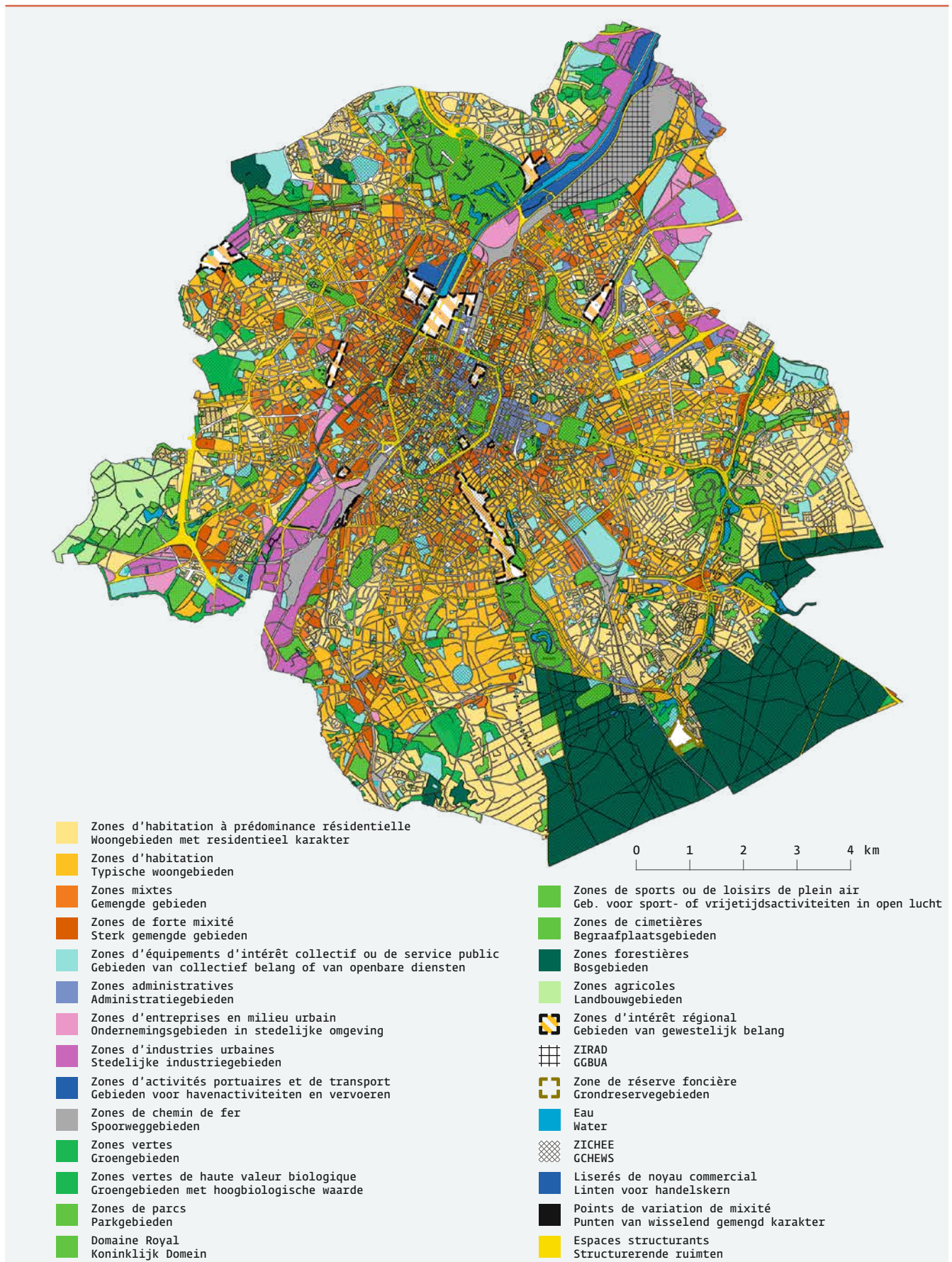
Les constats identifiés dans cette étude portent sur deux années. De quoi confirmer les mouvements de fond que les observatoires thématiques ont déjà mis en évidence précédemment. Cette courte période de deux ans ne permet cependant pas de tirer des conclusions sur d'éventuelles nouvelles tendances, particulièrement en matière d'équipements. C'est notamment le cas pour les écoles, lesquelles composent une grande partie des équipements autorisés en 2018 et 2019. Elles sont aujourd'hui en pleine croissance : nouvelles implantations, agrandissements de bâtiments existants, y compris sous la forme de pavillons en préfabriqué. Dans cette optique, les chiffres de 2018 et 2019 forment le début d'une nouvelle série statistique qui sera utile pour suivre l'évolution de ces fonctions.

De toegestane bestemmingsveranderingen zijn vaak onomkeerbaar. Ze maken een einde aan situaties die van rechtswege waren verworven vóór de inwerkingtreding van het GBP. Die waren soms gunstiger voor de ene of andere functie in termen van vloeroppervlakte. Het zal dus zeer moeilijk zijn om opnieuw productieve activiteiten te vestigen in wijken waar ze verdwenen zijn (of dit nu in een woongebied of gemengd gebied is). Enerzijds zullen de (nieuwe) bewoners het (nieuwe) residentiële karakter van hun wijk willen behouden (vrij van geluids- en andere overlast). Anderzijds zullen productieve activiteiten wellicht niet meer dezelfde oppervlakte kunnen innemen als voordien. Door de verdichting en de sanering van terreinen tussen huizenblokken verdwenen veel kleine werkplaatsen en opslagplaatsen uit het stadsweefsel. In deze context blijkt het 'ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving' (OGSO) meer dan ooit het gebied om productieve activiteiten te vestigen. De 76 000 m² woningen die in 2018-2019 in deze gebieden vergund zijn bovenop de vóór 2018 vergunde woningoppervlakte, dreigen de doelstellingen van het OGSO in gevaar te brengen. Die wijken worden geleidelijk woonwijken met de bijbehorende economische activiteiten. Voor een evenwichtige ontwikkeling van deze OGSO en om de ontwikkeling van een multifunctionele stad te garanderen, is het belangrijk dat de hoofdfunctie (productieve activiteiten) en de secundaire functie (huisvesting) niet worden omgedraaid, ook al is die evolutie momenteel al aan de gang.

De vaststellingen in deze studie hebben betrekking op twee jaar. Ze bevestigen de bewegingen die thematische overzichten eerder al belichtten. Op basis van deze korte periode kunnen we echter geen grote conclusies trekken over nieuwe tendensen, bijvoorbeeld wat de collectieve voorzieningen en openbare diensten betreft. Scholen maakten een groot deel uit van de in 2018 en 2019 vergunde voorzieningen. Ze zijn breiden momenteel stevig uit met nieuwe vestigingen, uitbreidingen van bestaande gebouwen, inclusief prefabgebouwen. Zodoende vormen de cijfers van 2018 en 2019 het begin van een nieuwe statistische reeks om de evolutie van deze functies op de voet te volgen.

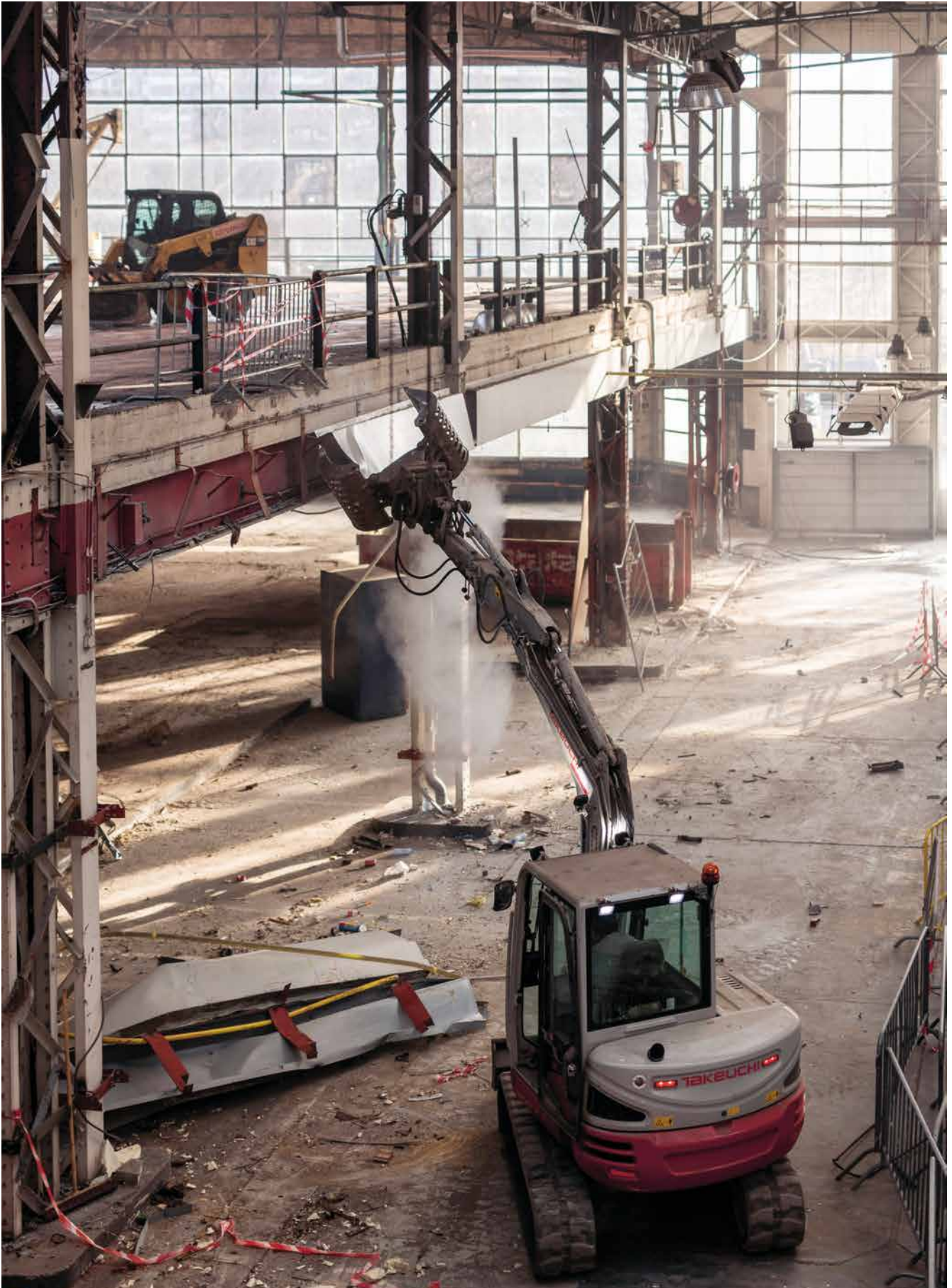
CARTE 9 Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

KAART 9 Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)



Source: perspective.brussels, Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB

Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG



↑ L'ancien garage Citroën de la place de l'Yser deviendra Kanal Centre Pompidou,
Photo: Bart Grietens © Fondation/Stichting KANAL

De oude Citroëgarage aan het Uzerplein wordt Kanal Centre Pompidou,
Foto: Bart Grietens © Fondation/Stichting KANAL

