



SHARE THE CITY

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES / STRATEGISCHE RICHTLIJNEN

Tome 2 : Recueil des supports
/ Deel 2: Verzameling van media

AVRIL 2024

COLOPHON/ COLOFON**Auteur**

perspective.brussels

rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles / Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

Date de réalisation / Voltooiingsdatum

Avril 2024

Contact

Mathilde Berlanger – mberlanger@perspective.brussels

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE / WOORD VOORAF	V
1. DIAGNOSTIC – PRÉSENTATION ET SYNTHÈSE DES CONSULTATIONS / DIAGNOSE – PRESENTATIE EN SAMENVATTING VAN RAADPLEGINGEN	VII
1.1. Introduction / Inleiding	VII
1.2. Contenu / Inhoud	VIII
2. SITEX – SITUATION EXISTANTE DE FAIT / “SITEX” - BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	IX
2.1. Introduction / Inleiding	IX
2.2. Contenu / Inhoud – 1 ^{er} état d’avancement / 1 ^e voortgangsrapport.....	X
3. ETUDES COMPLÉMENTAIRES / AANVULLENDE STUDIES	XI
3.1. Rétro-tendances / Retrotrends	XII
3.1.1. Introduction / Inleiding	XII
3.1.2. Contenu / Inhoud – Actuellement sans objet / Momenteel niet toepasbaar	XIV
3.2. Evaluation du PRAS / Evaluatie van het GBP	XV
3.2.1. Introduction / Inleiding	XV
3.2.2. Contenu / Inhoud – 1 ^{er} état d’avancement des différentes approches / 1 ^e voortgangsrapport over de verschillende aanpakken	XVII
3.2.2.1. Approche juridique / Juridische aanpak.....	XVII
3.2.2.2. Approches quantitative et qualitative / Kwantitatieve en kwalitatieve aanpakken.....	XIX
3.3. Anticipation / Anticipatie.....	XXI
3.3.1. Introduction / Inleiding	XXI
3.3.2. Contenu / Inhoud – 1 ^{er} état d’avancement / 1 ^e voortgangsrapport	XXIII
3.4. Outils PRAS	XXV
3.4.1. Introduction / Inleiding	XXV
3.4.2. Contenu / Inhoud – Actuellement sans objet / Momenteel niet toepasbaar	XXV
LISTE DES ACRONYMES / LIJST VAN ACRONIEMEN.....	XXVII

PRÉAMBULE / WOORD VOORAF

Le recueil des supports est une compilation des travaux qui accompagnent la modification du PRAS. Il sera régulièrement mis à jour pour présenter les avancées et la finalisation de ces travaux. Il s'agit ici de la première version de ce recueil qui présente des contenus finalisés, en cours d'élaboration ou seulement planifiés à ce stade. D'autres contenus seront ajoutés au fur et à mesure de la mise œuvre des travaux complémentaires.

Sont compilés dans le recueil les supports suivants :

- la référence au rapport de diagnostic, finalisé et transmis aux membres du Gouvernement,
- l'état d'avancement de la SitEx, en cours,
- l'état d'avancement des études complémentaires, en cours.

Le recueil est structuré comme suit :

- Les pages avec un encadré rouge (comme celle-ci) forment la structure globale du recueil et introduisent chacune des parties. La pagination est en chiffres romains et facilite la consultation du document dans son ensemble.
- Les pages sans encadré rouge sont les contenus disponibles à ce stade. Les différents fascicules sont indépendants et ont leur pagination propre. Ils sont intégrés dans la structure globale.

De verzameling van de media is een compilatie van werkzaamheden die kadert binnen de wijziging van het GBP. Ze zal regelmatig worden bijgewerkt om de voortgang en voltooiing van deze werkzaamheden te laten zien. Het gaat hier om de eerste versie van deze verzameling, die inhoud presenteert die is afgerond, wordt ontwikkeld of in dit stadium alleen is gepland. Andere inhoud zal worden toegevoegd naarmate er meer bijkomende werk wordt verricht.

De volgende media zijn in de verzameling opgenomen:

- verwijzing naar het diagnoseverslag, dat is afgerond en aan de leden van de regering is toegezonden,
- de vorderingsstaat van de lopende 'SitEx',
- de vorderingsstaat van de lopende aanvullende studies.

De verzameling is als volgt gestructureerd:

- de pagina's met een rood kader (zoals deze) vormen de algemene structuur van de verzameling en introduceren elk van de onderdelen. De paginering is in Romeinse cijfers en vergemakkelijkt de raadpleging van het document als geheel.
- de pagina's zonder rood kader bevatten de inhoud die in dit stadium beschikbaar is. De verschillende bundels zijn onafhankelijk en hebben hun eigen paginering. Ze zijn geïntegreerd in de algemene structuur.

Les supports, la SitEx et les études complémentaires, seront réalisés selon un planning concordant avec la modification du PRAS pour assurer que leurs résultats soient intégrés et que le dossier final soit complet lors de l'achèvement du projet de PRAS.

Le planning fourni ci-dessous est indicatif.

De media, de 'SitEx' en de aanvullende studies worden uitgevoerd volgens een planning die in overeenstemming is met de wijziging van het GBP, om ervoor te zorgen dat hun resultaten worden geïntegreerd en dat het einddossier volledig is wanneer het ontwerp van GBP is voltooid.

De onderstaande planning is indicatief.



1. DIAGNOSTIC – PRÉSENTATION ET SYNTHÈSE DES CONSULTATIONS / DIAGNOSE – PRESENTATIE EN SAMENVATTING VAN RAADPLEGINGEN

1.1. INTRODUCTION / INLEIDING

Pour la première étape de la modification et conformément aux dispositions du CoBAT, Perspective a entrepris une phase de diagnostic. Elle s'est concrétisée par le lancement d'un ensemble de travaux et études menés par Perspective et d'un processus d'intelligence collective inédit avec les différentes parties prenantes. Pour la mise en place de ce processus, Perspective a cherché à être le plus inclusif possible.

Une concertation étroite avec les acteurs publics, régionaux, communautaires et communaux a été mise en place avec l'organisation de 25 ateliers. Ensuite, la société civile a été conviée à trois workshops pour lesquels une centaine d'invitations ont été envoyées. Différents dispositifs ont été élaborés pour consulter le grand public : animations dans des écoles secondaires et événement-rencontre ouvert à toutes et tous dans trois lieux bruxellois. Enfin, trois moments d'échange avec des experts scientifiques ont permis de se pencher sur des questions spécifiques.

Le détail de l'organisation de ce processus d'intelligence collective et ses résultats sont donnés dans la partie « Synthèse des consultations » du rapport.

Voor de eerste fase van de wijziging en in overeenstemming met de bepalingen van het BWRO heeft Perspective een diagnosefase opgezet. Die fase werd concreet uitgewerkt door de lancering van een aantal werkzaamheden en studies onder leiding van Perspective en door een nooit eerder vertoond proces van collectieve intelligentie met de verschillende stakeholders. Voor de invoering van dit proces heeft Perspective getracht om zo inclusief mogelijk te werk te gaan.

Er werd een nauw overleg met de openbare, gewestelijke, communautaire en gemeentelijke actoren tot stand gebracht aan de hand van de organisatie van 25 workshops. Vervolgens werd het maatschappelijk middenveld uitgenodigd voor drie workshops, waarvoor een honderdtal uitnodigingen werden verstuurd. Er werden verschillende systemen uitgedacht om het grote publiek te raadplegen: activiteiten in middelbare scholen en een bijeenkomst die voor iedereen toegankelijk was op drie locaties in Brussel. Tot slot boden drie uitwisselingsmomenten met wetenschappelijke experts de gelegenheid om specifieke kwesties nader te bekijken.

Details over de organisatie van dit collectieve inlichtingenproces en de resultaten ervan worden gegeven in het gedeelte "Samenvatting van de raadplegingen" van het verslag.

1.2. CONTENU / INHOUD

Progression du support :

Finalisé

Travail réalisé par :

Perspective (DST a mené le travail et tous les départements ont participé) + AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) + Acteurs externes en intelligence collective

Voortgang van het medium:

Afgerond

Werk uitgevoerd door:

Perspective (DTS heeft het werk geleid en alle departementen hebben deelgenomen) + OBH (ondersteuning van het Bouwheerschap) + Externe spelers op het gebied van collectieve intelligentie

Fin 2023, Perspective a finalisé un rapport clôturant la phase de diagnostic.

Début 2024, ce rapport a été partagé aux acteurs publics, aux acteurs de la société civile et aux acteurs scientifiques qui ont participé aux différents moments d'intelligence collective. Il a également été envoyé aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Prochainement, le rapport sera publié sur le site Share The City pour une diffusion plus large.

Il est actuellement disponible au lien suivant :

[\(ici : Diagnostic/Diagnose\)](#)

Eind 2023 had Perspective een rapport afgerond waarmee de diagnostische fase werd afgesloten.

Begin 2024 werd dit rapport gedeeld met de publieke actoren, de actoren van het maatschappelijk middenveld en de wetenschappelijke deskundigen die deelnamen aan de verschillende uitwisselingsmomenten rond collectieve intelligentie. Het werd ook naar de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gestuurd.

Het rapport wordt binnenkort gepubliceerd op de Share The City website voor een bredere verspreiding.

Het is momenteel beschikbaar op de volgende link:

[\(hier : Diagnostic/Diagnose\)](#)

2. SITEX – SITUATION EXISTANTE DE FAIT / “SITEX” - BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

2.1. INTRODUCTION / INLEIDING

La modification du PRAS nécessite, conformément à l'article 24 du CoBAT, l'établissement d'une situation existante de fait et de droit (SitEx). La première SitEx réalisée en 1997 pour le PRAS n'a jamais été actualisée. Si la SitEx est donc indispensable à la modification du PRAS, elle est aussi une mission à part entière, portée par le Département Connaissance Territoriale. Ainsi, prioritairement l'actualisation de la SitEx répond au besoin du PRAS, l'actualisation de la SitEx deviendra un projet en soi, complet et actualisable dans le temps de connaissance territoriale. Dans le cadre de la modification du PRAS, la SitEx sera utilisée pour consolider l'avant-projet et le projet de PRAS.

La SitEx est un inventaire représentatif de l'occupation de fait du territoire bruxellois. Cet inventaire constitue une base de données qui informe de l'occupation du bâti et du non-bâti. Cet inventaire recouvre l'ensemble des utilisations effectives, réalistement mesurables, du sol bruxellois.

La SitEx n'est pas la seule source d'information sur la situation existante. La modification du PRAS s'appuie sur toutes les études existantes développées par Perspective et en-dehors. Par exemple : les observatoires, les diagnostics territoriaux, les focus, les différents plans des autres administrations... et les études complémentaires explicitées ci-après.

In overeenstemming met artikel 24 van het BWRO vereist de aanpassing van het GBP de vaststelling van een bestaande feitelijke en rechtstoestand ('SitEx'). De eerste 'SitEx' die in 1997 voor het GBP werd uitgevoerd, werd nooit bijgewerkt. De 'SitEx' is dus van essentieel belang voor de wijziging van het GBP, maar is eveneens een volwaardige opdracht, die door het departement Territoriale Kennis wordt uitgevoerd. In de eerste plaats beantwoordt de bijwerking van de 'SitEx' zodoende aan de behoefte van het GBP. De bijwerking van de 'SitEx' wordt een volledig op zichzelf staand project, nuttig voor de territoriale kennis, dat in de loop van de tijd kan worden bijgewerkt. In het kader van de aanpassing van het GBP zal de 'SitEx' worden gebruikt om het voorontwerp en het ontwerp van GBP te consolideren.

De 'SitEx' is een representatieve inventaris van de feitelijke bezetting van het Brusselse grondgebied. Deze inventaris is een databank die informatie geeft over de bezetting van de bebouwde en onbebouwde gebieden. Deze inventaris omvat alle werkelijke, realistisch meetbare vormen van grondgebruik in Brussel.

De 'SitEx' is niet de enige bron van informatie over de bestaande toestand. De wijziging van het GBP is gebaseerd op alle bestaande studies die door Perspective en andere zijn ontwikkeld. Bijvoorbeeld: de observatoria, de territoriale diagnoses, de focussen, de verschillende plannen van andere overheden enz.

2.2. CONTENU / INHOUD – 1^{ER} ÉTAT D’AVANCEMENT / 1^E VOORTGANGSRAPPORT

Progression du support :

Début : mi-2023
SitEx intermédiaire 1 : fin 2024
SitEx intermédiaire 2 : mi 2025
Fin du processus initial : fin 2026
(planning indicatif)

Travail réalisé par :

Perspective (**DCT pilote**, accompagné par DST et suivi par tous les départements) + Acteurs externes pour les apports de données sectorielles notamment

Voortgang van het medium:

Begin: midden 2023
Tussentijdse 'SitEx' 1: eind 2024
Tussentijdse 'SitEx' 2: midden 2025
Einde van het initieel proces: eind 2026
(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:

Perspective (DTK pilot, ondersteund door DTS en opgevolgd door alle departementen) + externe spelers onder meer voor de invoer van sectorale gegevens

Sont reprises aux pages suivantes : la définition, la méthodologie, la progression du processus de relevé de la SitEx de fait.

Op de volgende pagina's worden de definitie, de methodologie en de voortgang van het proces van het overzicht van de feitelijk 'SitEx' beschreven.



Etat d'avancement de la « SitEx »
/ Toelichting bij de vordering van de "SitEx"

1

2

Qu'est-ce que la SitEx ?

CoBAT: la SitEx est une partie du PRAS

CONTENU

Art. 24. Le **plan régional d'affectation du sol** s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement en vigueur le jour de son adoption.

Il indique :

- 1° la **situation existante de fait** et de droit;
- 2° l'affectation générale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent;
- 3° les mesures d'aménagement des principales voies de communication;
- 4° les zones où une protection particulière se justifie...

(...)

Historiquement, la **Situation Existante de fait** est un inventaire de l'occupation du bâti et du non bâti localisés en RBC réalisé fin des années 1990 dans les travaux préparatoires à l'élaboration du PRAS publié en 2001

PRAS (valeur **réglementaire**) - détermine pour chaque rue/îlot s'il est constructible ainsi que ses destinations possibles (habitat, commerces, zone naturelle...)

VS

SitEx (valeur **indicative**) - établit une photographie de la répartition des activités existantes. Elle a permis d'établir le degré de mixité des différentes fonctions urbaines (logement, bureaux...) par îlot

3

Wat is de SitEx ?

BWRO: de SitEx maakt deel uit van het GBP

INHOUD

Art. 24. Het **gewestelijk bestemmingsplan** gaat uit van de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd.

Het vermeldt :

- 1° de bestaande rechts- en feitelijke toestand;
- 2° de algemene bestemming van de verschillende delen van het grondgebied en de voorschriften die erop betrekking hebben;
- 3° de maatregelen van aanleg voor de belangrijkste verkeerswegen;
- 4° de delen waar een bijzondere bescherming gerechtvaardigd is om...

(...)

Historisch gezien is de bestaande feitelijke toestand een inventarisatie van de bezetting van gebouwen en terreinen in het BHG die eind jaren '90 is uitgevoerd als onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden voor het GBP dat in 2001 is gepubliceerd.

GBP (**verordenend**) - bepaalt voor elke straat/bouwblok of het bebouwd mag worden, en de mogelijke bestemmingen (woningen, winkels, natuurgebieden, enz.).

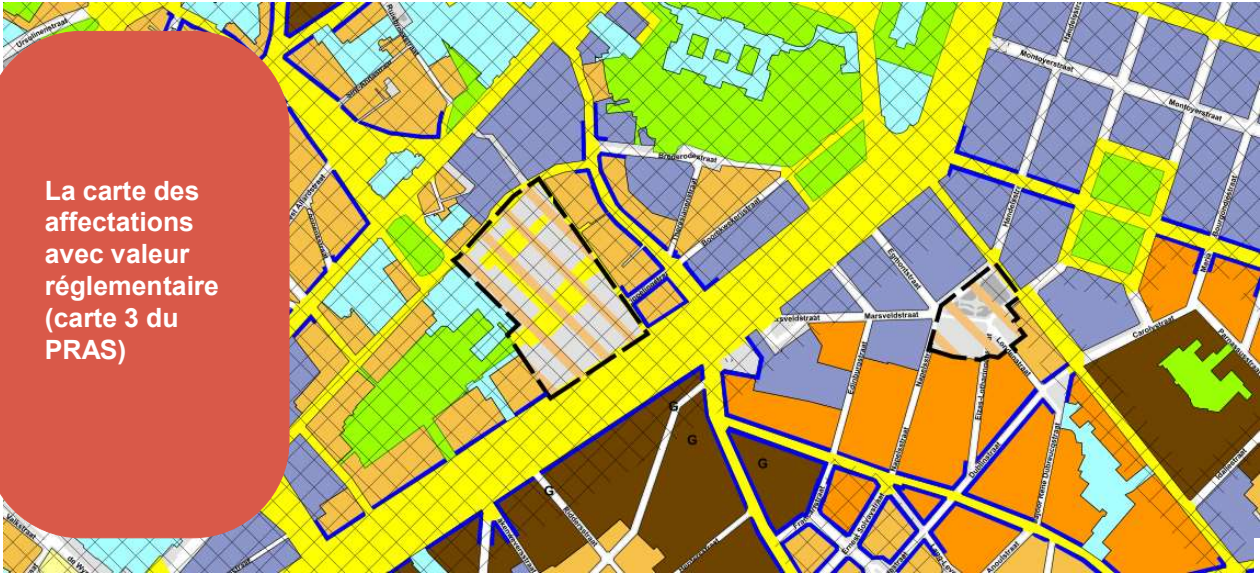
VS

SitEx (**indicatief**) - geeft een zicht op de verdeling van de bestaande activiteiten. Het werd gebruikt om de mate van gemengdheid van verschillende stedelijke functies (woningen, kantoren, enz.) per bouwblok vast te stellen.

4

Qu'est-ce que la SitEx ?

La carte des affectations avec valeur réglementaire (carte 3 du PRAS)



5

Wat is de SitEx ?

De verordenende kaart met bodembestemmingen (kaart 3 van het GBP)



6

Qu'est-ce que la SitEx ?

La forme publique de la SitEx est une carte. Elle constitue la carte 1 du PRAS de 2001.



7

Wat is de SitEx ?

De publieke vorm van de SitEx is een kaart. Het is kaart 1 (kaart met de bestaande feitelijke toestand) van het GBP van 2001.



8

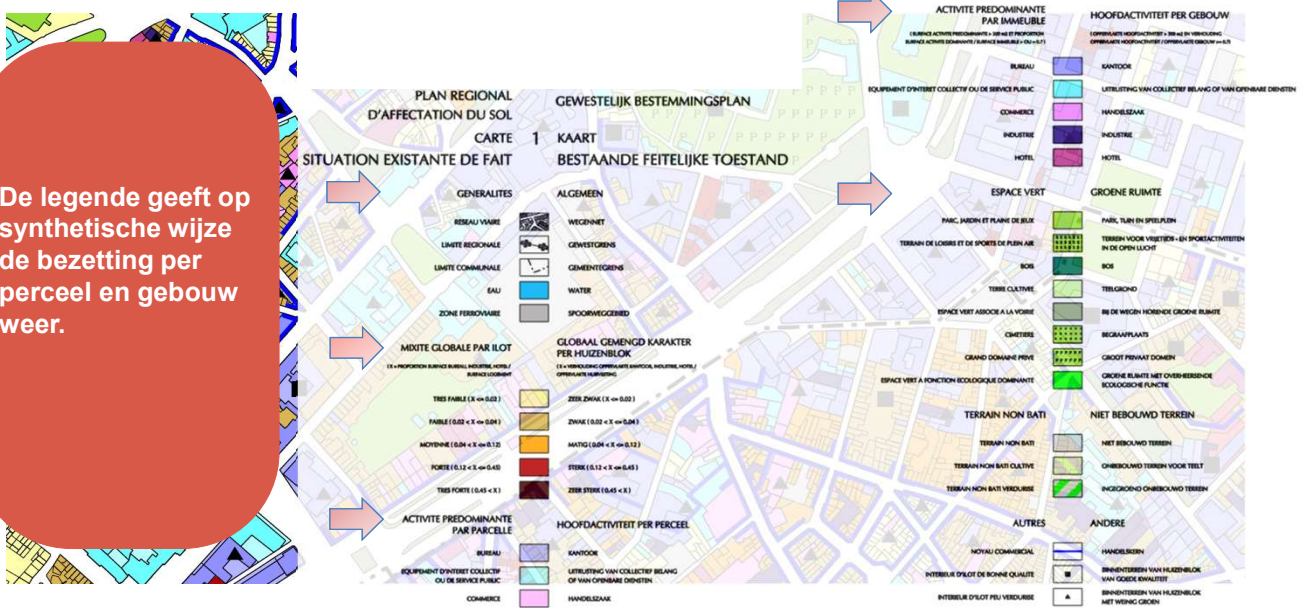
Qu'est-ce que la SitEx ?

La légende présente l'occupation du bâti et du non-bâti de façon synthétique.



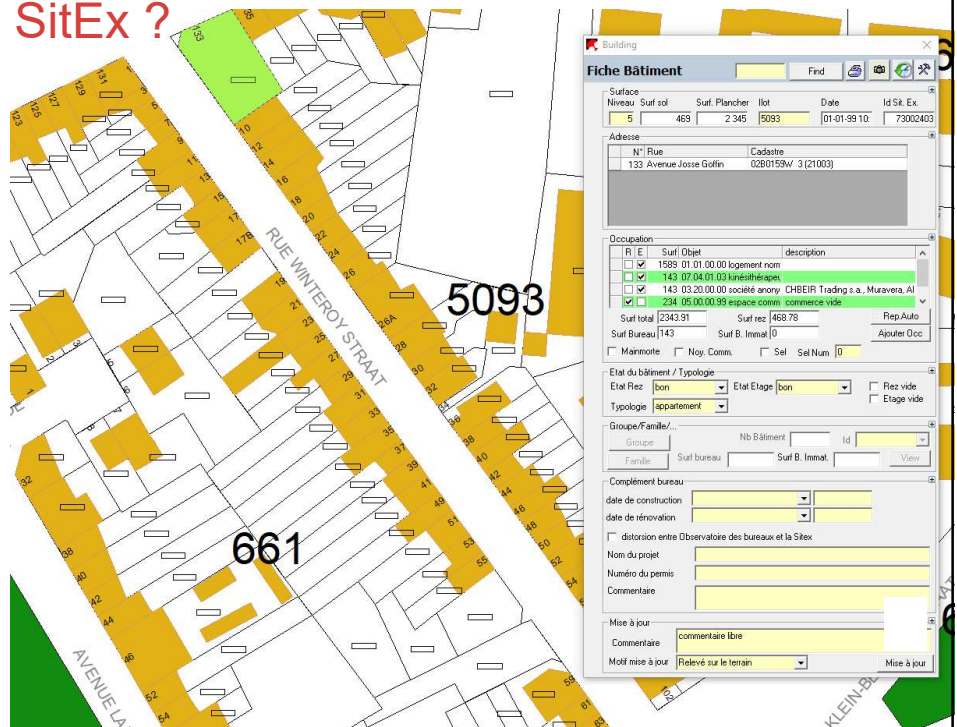
Wat is de SitEx ?

De legende geeft op synthetische wijze de bezetting per perceel en gebouw weer.



Qu'est-ce que la SitEx ?

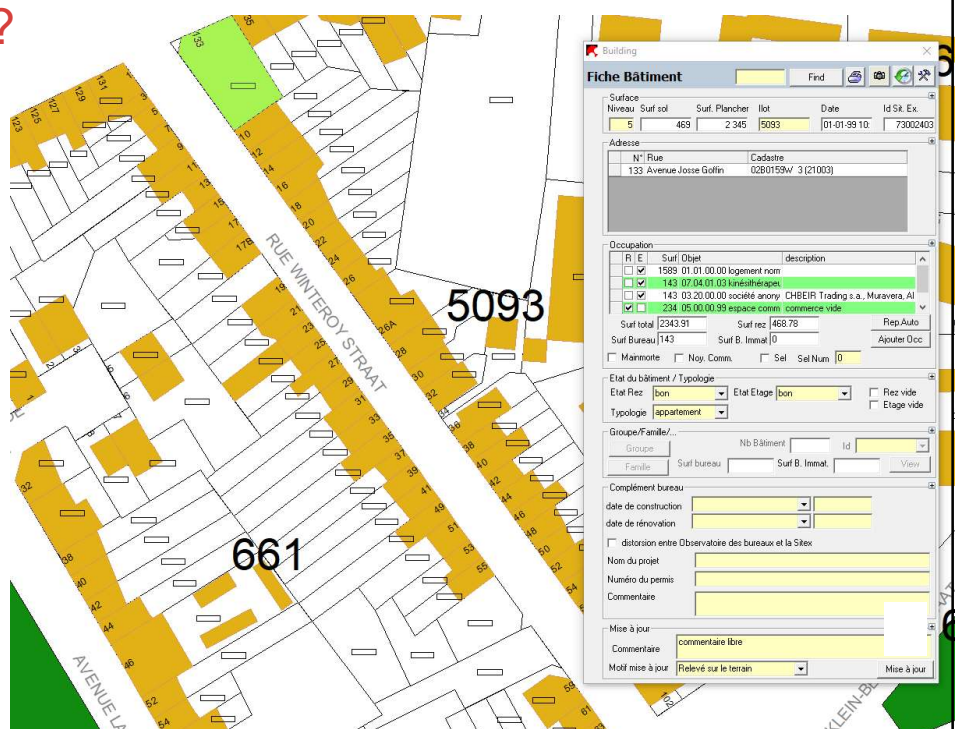
L'inventaire est issu d'une enquête de terrain (1997) de l'occupation. Il est contenu dans une base de données géographique non mise à jour.



11

Wat is de SitEx ?

De inventaris is het resultaat van terreinwerk (1997) van de bezettingen. Hij is opgenomen in een geografische database die sindsdien niet is bijgewerkt.



12

**Pourquoi une nouvelle SitEx ?
/ *Waarom een nieuwe SitEx?***

13

14

Pourquoi la mise à jour de la SitEx ?

Objectifs

- **Court et moyen termes** : soutenir les travaux de Share The City, la modification du PRAS
 - Obtenir des cartes de travail et des indicateurs en rapport avec les enjeux mis en avant par le Gouvernement.
 - Fournir pour l'enquête publique du nouveau projet de PRAS, une carte de l'occupation du bâti et du non bâti.
- **Long terme** : doter la Région d'un dispositif partagé de veille territoriale pour alimenter la réflexion sur le devenir de la Région
 - Se doter d'un monitoring de l'occupation et des évolutions du territoire bruxellois disponible pour toutes les institutions bruxelloises et alimenté en partie par elles.
 - Alimenter les études bruxelloises et les outils de planification spatiale.
 - Actualiser régulièrement la SitEx afin de la pérenniser et de partager les données avec les autres institutions régionales.
 - Rendre disponible les données en open source sur une plateforme dynamique de visualisation.

15

Waarom een nieuwe SitEx ?

Doelstellingen

- **Korte en middellange termijn**: het werk van Share The City, de wijziging van de GBP, ondersteunen
 - Kaarten en indicatoren uitwerken met betrekking tot de uitdagingen die door de Regering zijn bepaald.
 - Een kaart met de bezetting van gebouwen en terreinen maken, voor het openbaar onderzoek voor het nieuwe ontwerp van GBP.
- **Lange termijn**: het Gewest voorzien van een gedeeld ruimtelijk monitoringsysteem om het debat over de toekomst van het Gewest te voeden
 - Een monitoringsysteem ontwikkelen voor de bezetting en de ontwikkeling van het Brussels grondgebied, dat beschikbaar is voor alle Brusselse instellingen en mee door hen wordt gevoed.
 - Input leveren voor Brusselse studies en instrumentarium inzake ruimtelijke planning.
 - De SitEx regelmatig bijwerken om het up-to-date te houden en de gegevens delen met andere gewestelijke instellingen.
 - De gegevens in open source beschikbaar stellen op een dynamisch visualisatieplatform.

16

Pourquoi la mise à jour de la SitEx ?

BCBO

- Lien avec **projet BCBO** (banque carrefour des bâtiments et leur occupation)
 - Projet piloté par Paradigm, en association avec BF, Urban, BE, BL et Perspective
 - 20/12/2023: décision GRBC de lancement du projet
 - Priorités comme pilotes pour 2024: Rénovation (BE) et SitEx
 - Le délai PRAS fait que le projet SitEx ne peut pas attendre la phase opérationnelle du projet BCBO
 - Dans un premier temps, le flux des données sera SitEx >> BCBO et pas inversement

17

Waarom een nieuwe SitEx ?

BCBO

- Link met het project **BCBO** (banque carrefour des bâtiments et leur occupation)
 - Project geleid door Paradigm, in samenwerking met BF, Urban, BE, BL en Perspective
 - 20/12/2023: beslissing Regering BHG om het project op te starten
 - Pilotprojecten voor 2024: Renovatie (BE) en SitEx
 - De timing voor het GBP maakt dat het project SitEx niet kan wachten tot het BCBO-project operationeel is.
 - In eerste instantie zal de gegevensstroom SitEx >> BCBO zijn en niet omgekeerd

18

**Quelles sont les informations collectées ?
/ *Welke informatie wordt verzameld?***

19

20

Quelles sont les informations collectées ?

Afin de rencontrer les enjeux de la modification du PRAS, il est nécessaire d'objectiver:

- l'enjeu de densité maîtrisée: établir un **taux de densité bâtie** existant ;
- la présence du maillage vert et la capacité de résilience urbaine face au changement climatique: établir un **taux de perméabilité du sol** existant ;
- la répartition globale des fonctions au sein de la ville: établir un **taux de mixité fonctionnelle** existant.



21

Welke informatie wordt verzameld ?

Om te beantwoorden aan de uitdagingen voor het wijzigen van het GBP, is het nodig om volgende elementen te objectiveren:

- De uitdaging van kwaliteitsvolle densiteit: het huidige **bebouwingsdensiteit** bepalen ;
- De aanwezigheid van een groen netwerk en de stedelijke veerkracht in het licht van de klimaatverandering: de huidige **bodemverharding** bepalen ;
- De globale spreiding van de functies in de stad: de huidige **functiemenging** bepalen.



22

Bâtiment	Caractéristiques	Intérêt PRAS	Intérêt veille territoriale
	Nombre de niveaux	Densité bâtie	Estimation des surfaces bâties, densité
	Nombre d'étages en retrait	Densité bâtie	Estimation des surfaces bâties, densité
	Superficie au sol	Densité bâtie / perméabilité du sol	Estimation des surfaces bâties, densité
	Etat		Définition ZRU, évaluation de l'obsolescence
	Typologie		Morphologie urbaine
	Date de construction ou de rénovation		Evaluation de l'âge et de l'obsolescence
	Nombre d'emplacements de parking		Estimation du nombre de parking existant
	Regroupement des unités fonctionnelles		Morphologie urbaine
	Occupation détaillée	Mixité fonctionnelle	Evaluation de l'utilisation effective
	Situation de l'occupation au sein de l'immeuble	Mixité fonctionnelle	Evaluation de l'utilisation effective
	Superficie estimée par occupation	Mixité fonctionnelle	Estimation des surfaces par occupations
	Nombre de logements		Estimation de la densité de logement
	Vacance/inoccupation	Mixité fonctionnelle	Evaluation de l'obsolescence, taux de vacance
Propriétaire (public/privé)		Structure de la propriété	

23

Terrains non bâtis	Caractéristiques	Intérêt PRAS	Intérêt veille territoriale
	Occupation détaillée	Mixité fonctionnelle	Evaluation de l'utilisation effective
	Superficie de l'occupation	Mixité fonctionnelle / perméabilité du sol	Estimation des surfaces par occupations
	Revêtement / Végétation	Perméabilité du sol	Estimation du taux d'imperméabilisation
	Inoccupés	Densité bâtie / mixité fonctionnelle	Taux de vacance
	Propriétaire (public/privé)		Structure de la propriété

24

**Comment est élaborée la nouvelle SitEx ?
/ *Hoe wordt de nieuwe SitEx uitgewerkt?***

25

26

Comment est élaborée la nouvelle SitEx?

La mise en place d'une **méthode hybride** :

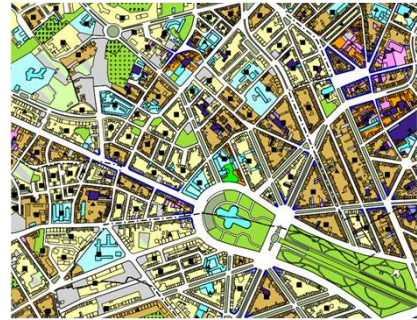
1. Compilation des données

- Recueil, analyse et intégration de données
Région: HUB, BE, BEE, SEVE, sport...
Autres: RN, Cadastre, communes...

2. Relevés de terrain

- Vérification des thèmes (mixité, densité) / zones / fonctions spécifiques
- En chambre et sur le terrain
- Création et utilisation d'une plateforme web d'encodage sur tablette

Carte
SitEx v1



Relevé
test 2023



27

Hoe wordt de nieuwe SitEx uitgewerkt ?

Via een **hybride methode**:

1. Gegevens samenbrengen

- Verzamelen, analyseren en integreren van gegevensbronnen
Gewest: HUB, BE, BEE, SEVE, sport...
Andere: Rijksregister, Kadaster, gemeenten...

2. Terreinobservaties

- Controle van specifieke thema's (densiteit, functiemenging) / gebieden / functies
- Via computer en op terrein
- Ontwikkeling en gebruik van een webgebaseerde registratietool via tablet

Kaart
SitEx v1



Terreinobservatie
test 2023



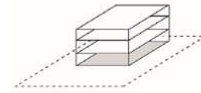
28

1. Compilation des données

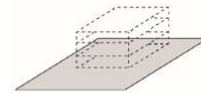
DENSITÉ

- Ground Space index (GSI)
 - Superficie au sol / superficie terrain
 - Sur base de URBIS 2D (Paradigm)

Ground Space Index



$$GSI = \frac{\text{Footprint van gebouw(en)}}{\text{Terreinoppervlakte}}$$



De GSI is de footprint van één of meerdere gebouwen gedeeld door de bijbehorende terreinoppervlakte



Urbis 2D

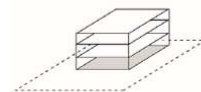
29

1. Gegevens samenbrengen

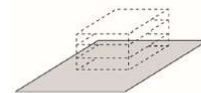
DENSITEIT

- Ground Space index (GSI) – B/T
 - Bebouwde oppervlakte / terreinoppervlakte
 - Op basis van URBIS 2D (Paradigm)

Ground Space Index



$$GSI = \frac{\text{Footprint van gebouw(en)}}{\text{Terreinoppervlakte}}$$



De GSI is de footprint van één of meerdere gebouwen gedeeld door de bijbehorende terreinoppervlakte



Urbis 2D

30

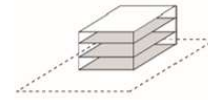
1. Compilation des données

DENSITÉ

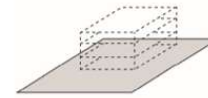
• Floor space Index (FSI) – P/S

- Superficie plancher / superficie au sol
- Sur base d'un croisement entre:
 - URBIS 3D (Paradigm)
 - données # de niveaux de l'ensemble des batiments en RBC (Perspective)
- Tests en cours

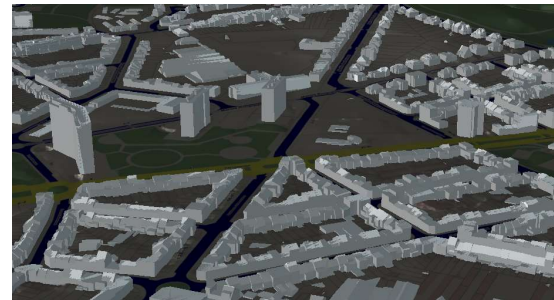
Floor Space Index



$$FSI = \frac{\text{Bruto Vloeroppervlakte}}{\text{Terreinoppervlakte}}$$



De FSI is de vloeroppervlakte van 1 of meer gebouwen gedeeld door de bijbehorende terreinoppervlakte



Urbis 3D

31

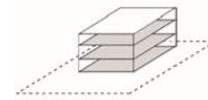
1. Gegevens samenbrengen

DENSITEIT

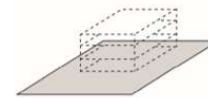
• Floor space Index (FSI) – V/T

- Vloeroppervlakte / terreinoppervlakte
- Op basis van een combinatie van volgende gegevens:
 - URBIS 3D (Paradigm)
 - Gegevens ivm # bouwlagen per gebouw voor alle gebouwen van het BHG (Perspective)
- Voorbereidende tests lopende

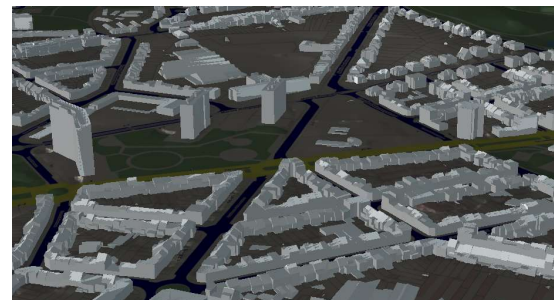
Floor Space Index



$$FSI = \frac{\text{Bruto Vloeroppervlakte}}{\text{Terreinoppervlakte}}$$



De FSI is de vloeroppervlakte van 1 of meer gebouwen gedeeld door de bijbehorende terreinoppervlakte



Urbis 3D

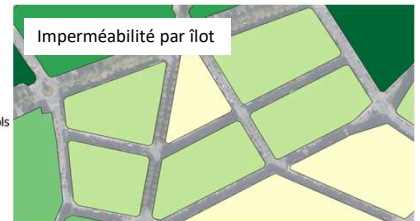
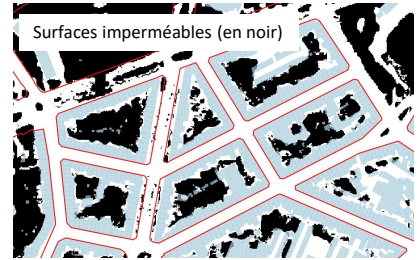
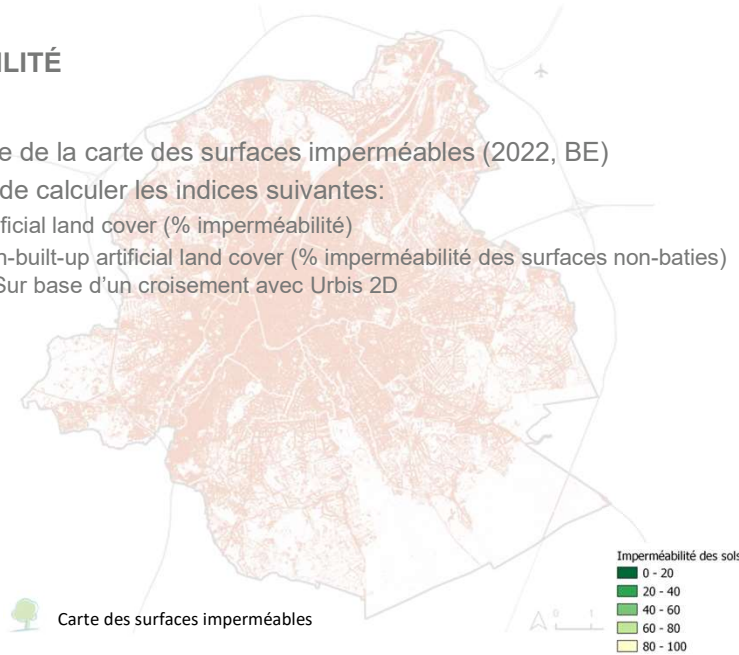
32

1. Compilation des données

DENSITÉ

PERMÉABILITÉ

- Sur base de la carte des surfaces imperméables (2022, BE)
- Permet de calculer les indices suivantes:
 - Artificial land cover (% imperméabilité)
 - Non-built-up artificial land cover (% imperméabilité des surfaces non-baties)
Sur base d'un croisement avec Urbis 2D



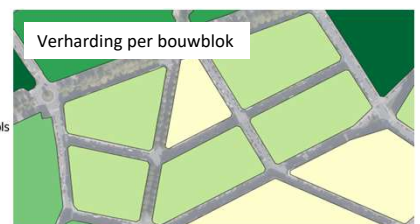
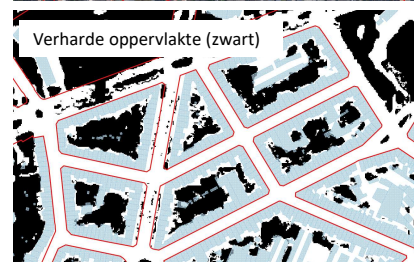
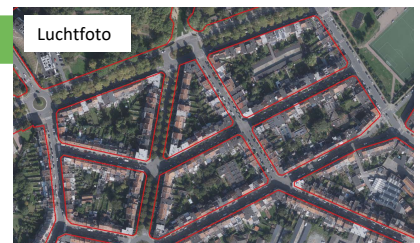
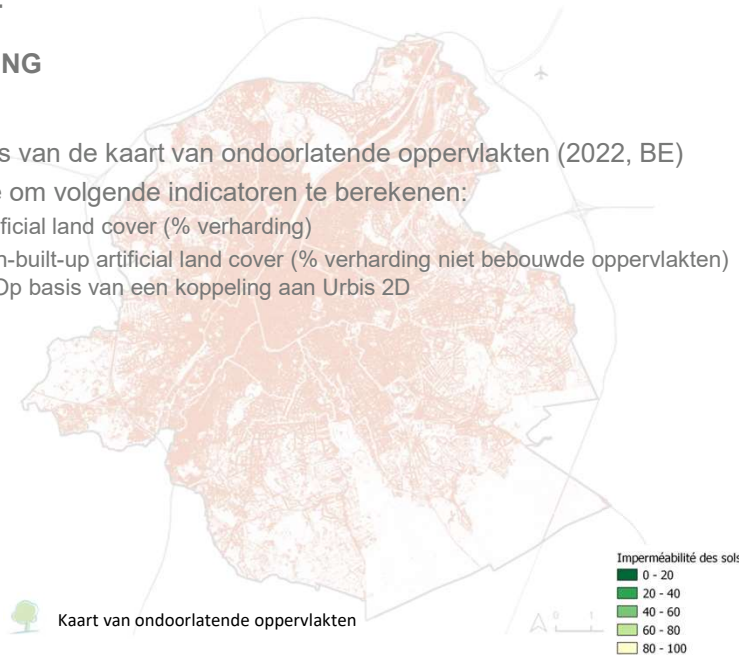
33

1. Gegevens samenbrengen

DENSITEIT

VERHARDING

- Op basis van de kaart van ondoorlatende oppervlakten (2022, BE)
- Laat toe om volgende indicatoren te berekenen:
 - Artificial land cover (% verharding)
 - Non-built-up artificial land cover (% verharding niet bebouwde oppervlakten)
Op basis van een koppeling aan Urbis 2D



34

1. Compilation des données

DENSITÉ

PERMÉABILITÉ

MIXITÉ

- Permet de calculer des indices de mixité
- Exemple: 'mixed use index'
- Sur base d'une nomenclature précise des occupations

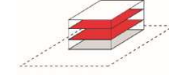
Grandes catégories bâties :

- Logement
- Commerce
- Équipement
- Activité productive
- Bureau
- Hôtel
- Autres

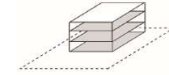
Grandes catégories non-bâties:

- Vert
- Agricole
- Jardin et cours
- Friche
- Chemin de fer
- Autres

De Mixed Use Index



$$MXI = \frac{\text{Bruto Vloeroppervlakte voor wonen}}{\text{Bruto Vloeroppervlakte totaal}}$$



De Mixed Use Index (MXI) is de Bruto Vloeroppervlakte voor wonen (rood) gedeeld door de totale Bruto Vloeroppervlakte.

35

1. Gegevens samenbrengen

DENSITEIT

VERHARDING

FUNCTIEMENGING

- Laat toe om indicatoren van functiemenging te berekenen
- Voorbeeld: 'mixed use index'
- Op basis van een gedetailleerde nomenclatuur van bezettingen

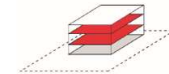
Grote categorieën bebouwing:

- Huisvesting
- Handel
- Voorzieningen
- Productieve activiteiten
- Kantoren
- Hotel
- Andere

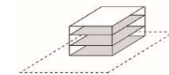
Grote categorieën onbebouwd:

- Groen
- Landbouw
- Tuin en terras
- Braak
- Spoorweg
- Andere

De Mixed Use Index



$$MXI = \frac{\text{Bruto Vloeroppervlakte voor wonen}}{\text{Bruto Vloeroppervlakte totaal}}$$



De Mixed Use Index (MXI) is de Bruto Vloeroppervlakte voor wonen (rood) gedeeld door de totale Bruto Vloeroppervlakte.

36

1. Compilation des données

DENSITÉ

PERMÉABILITÉ

MIXITÉ

Sources des données

- Général:
 - ? Cadastre (SPF Finance): demande données en cours
 - 'État du bâtiment' (nature cadastrale bâtiment, # étages, # logements...)
 - 'Nature du sol' (nature cadastrale parcelle)
 - * BXL Fiscalité: se base sur le Cadastre et ne se considère pas comme source authentique
- Par fonction:
 - Logement
 - ✓ Registre National: données obtenues via Bruxelles Logements. Couvre les unités de logement avec domiciliation (+/- 85% du nombre total estimé)
 - ? Besoin d'autres données (Vivaqua, Sibelga...) en cours d'examen

37

1. Gegevens samenbrengen

DENSITEIT

VERHARDING

FUNCTIEMENGING

Gegevensbronnen

- Algemeen
 - ? Kadaster (FOD Financiën): aanvraag gegevens lopende
 - 'Staat van het gebouw' (kadastrale aard van het gebouw, # verdiepingen, # wooneenheden...)
 - 'Aard van het terrein' (kadastrale aard van het perceel)
 - * Brussel Fiscaliteit: baseert zich op het Kadaster en beschouwt zich niet als authentieke gegevensbron
- Per functie
 - Huisvesting
 - ✓ Rijksregister: gegevens verkregen via Brussel Huisvesting. Omvat alle wooneenheden met domiciliëring (+/- 85% van het geschatte totale aantal)
 - ? behoefte aan bijkomende gegevens (Vivaqua, Sibelga...) wordt momenteel onderzocht

38

1. Compilation des données

DENSITÉ

PERMÉABILITÉ

MIXITÉ

- Economie:
 - ? Général: demande en cours d'accès au système BedSy de Bruxelles Economie et Emploi avec l'ensemble d'activité économique en RBC (données: Banque Carrefour des Entreprises, Banque National, ONSS)
 - ✓ Commerce: Données hub.brussels
 - ✓ Bureau: stock de bureaux (unités > 300m²) via Observatoire des bureaux (Perspective)
 - ✓ Activité productive: stock des activités productives (unités >1.000m²) via Observatoire des activités productives (Perspective)
 - ? Hotel: via données BEE. Très difficile d'avoir une vue sur 'informel' (Airbnb)
- Équipement:
 - ✓ Écoles/crèches: données Service Ecole et Vie Etudiante (Perspective)
 - ✓ Sport: données cadastre Sport (Perspective)
 - ✓ Culture et socio-culturel: données SPOTS (Perspective)
 - ✓ Social-santé: données Bruxelles Social
 - ? Serviciel (services à la ville): demandes aux organismes seront formulées ensemble avec l'Inventaire du foncier et des bâtiments vacants (voir liste)
- ✓ Parcelles non-bâties: sur base des données de Bruxelles Environnement

Liste des organismes à contacter par rapport à leur propriétés

Région:

- BM
- Port
- Citydev
- ARP
- Vivaqua
- Sibelga
- Régie Foncière
- BE
- Urban
- SAU
- Bruxelles Logement
- SLRB
- Fond du logement
- STIB
- SIAMU
- ...

Autres niveaux de pouvoir:

- Communes (+CPAS)
- VGC
- COCOF
- FWB
- ULB/FUSL/VUB/UCL
- Infrabel/SNCB
- Régie des bâtiments
- Institutions EU
- ...

39

1. Gegevens samenbrengen

DENSITEIT

VERHARDING

FUNCTIEMENING

- Economie:
 - ? Algemeen: aanvraag lopende voor toegang tot het systeem BedSy van Brussel Economie en Werkgelegenheid met alle economische activiteiten in BHG (gegevens: Kruispuntbank Ondernemingen, Nationale Bank, RSZ)
 - ✓ Handel: gegevens hub.brussels
 - ✓ Kantoren: kantoorvoorraad (eenheden > 300m²) via het Overzicht van het Kantorenpark (Perspective)
 - ✓ Productieve activiteiten: voorraad productieve activiteiten (eenheden >1.000m²) via het Overzicht van de Productieve Activiteiten (Perspective)
 - ? Hotel: via de gegevens van BEW. Weinig gegevens in verband met 'informele' toeristenverblijven (Airbnb)
- Voorzieningen:
 - ✓ scholen/crèches: gegevens Dienst Scholen en Studentenleven (Perspective)
 - ✓ Sport: gegevens sportkader (Perspective)
 - ✓ Cultuur en socio-cultureel: gegevens SPOTS (Perspective)
 - ✓ Sociaal-gezondheid: gegevens Sociaal Brussel
 - ? Diensten: aanvragen aan publieke diensten zullen geformuleerd worden in samenwerking met de Inventaris van onbebouwde terreinen en gebouwen (zie lijst)
- ✓ Niet-bebouwde terreinen: op basis van gegevens van Brussel Leefmilieu

Lijst met te contacteren organismen ivm hun vastgoedeigendommen:

Gewest:

- BM
- Haven
- Citydev
- Net Brussel
- Vivaqua
- Sibelga
- Grondregie
- BE
- Urban
- SAU
- Brussel Huisvesting
- SLRB
- Woningfonds
- MIVB
- brandweer
- ...

Andere beleidsniveaus:

- Gemeenten (+OCMW)
- VGC
- COCOF
- FWB
- ULB/FUSL/VUB/UCL
- Infrabel/NMBS
- Regie der gebouwen
- Europese instellingen
- ...

40

1. Compilation des données

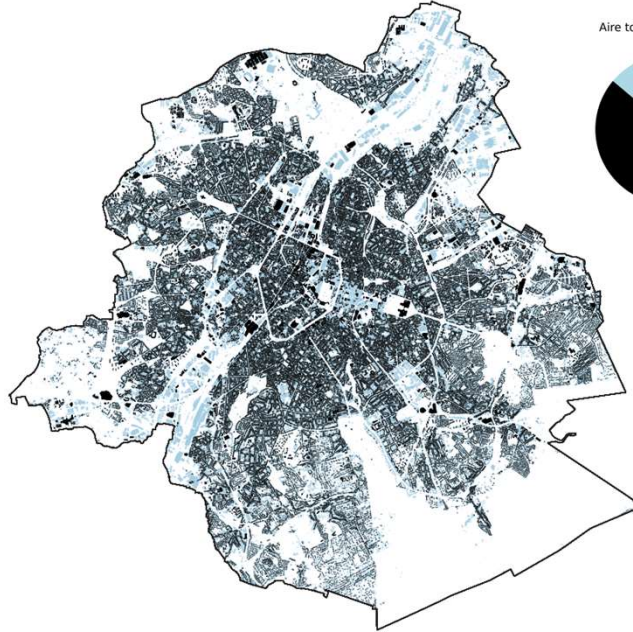
DENSITÉ

PERMÉABILITÉ

MIXITÉ

Aperçu des bâtiments dans notre banque de données avec déjà au moins une occupation assignée (situation mars 2024)

Bâtiments avec au moins une occupation assignée



41

41

1. Gegevens samenbrengen

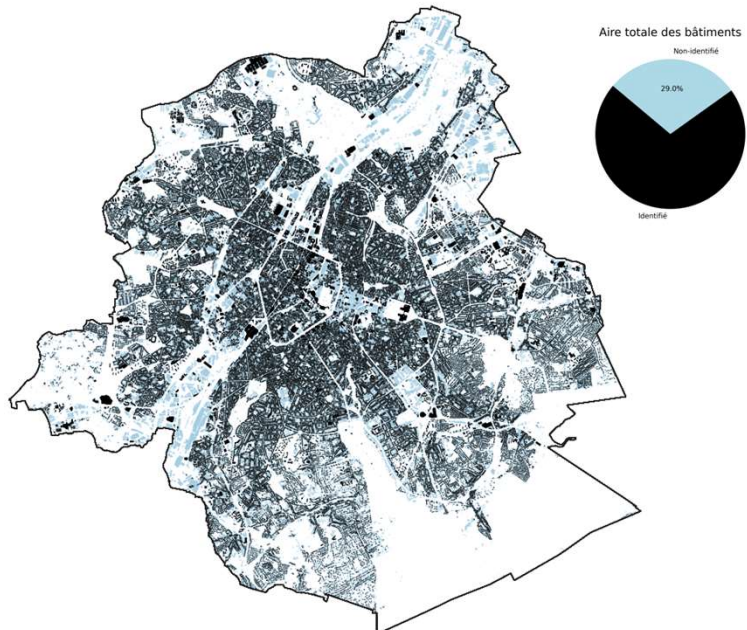
DENSITEIT

VERHARDING

FUNCTIEMENGING

Overzicht van gebouwen in onze databank met minstens één toegewezen bezetting (maart 2024)

Gebouwen met minstens één toegewezen bezetting



42

42

1. Compilation des données

Intégration dans une DB:

- Différents types de données
- Différentes échelles (bâtiment / parcelle / îlot)
- **Pas des données personnelles**
- Pas (encore) espace public

Permettant:

- Croisements entre données / création des indicateurs (densité, perméabilité, mixité)
- Echelle pressentie: îlot
- la carte de synthèse pour le PRAS
- analyse des données / suivi des évolutions
- Mise à disposition des données
- À terme: lien avec NOVA

Identification de chaque étage = « niveau »

Occupation rez
Occupation pour chaque étage
Occupation parcelle

Lien ?

TE_NOM_ETAB	ETAB_ADRESSE	CP	COMMUNE	REGION
ART3 2 - BEPS International School - Bruxelles	Avenue Franklin Roosevelt	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles II (Votivue)	Avenue Océane Jaspers	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles III (Isidelle)	Boulevard du Troisième	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles I	Avenue du Vert Chasseur	1180	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole Montgommery	Rue du Duc	1200	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Saint-Jobai's International School	Dire + Raebelle	1410	WATERLOO	WAL
ART3 2 - International School of Brussels	Kattenberg	1170	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles IV	Dire + Sainte-Anne	1020	BRUXELLES	BXL
Ecole européenne de Luxembourg 2	Rue Gaston Thom	8288	BERTRANGE	LUX
ART3 2 - Bigeste International School	Rue Engeland	1190	WATERLOO	WAL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles-Argentaal	Square d'Argentaal	1410	WATERLOO	WAL
LYCEE MOLIERE	Avenue Molire	1190	FOREST	BXL
ART3 3 - British Junior Academy of Brussels	Boulevard Saint-Michel	1040	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Agria School	Rue Louis Hay	1040	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Japanese School of Brussels	Avenue des Miniers	1160	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Lycée Français Jean Mounet	Avenue du Lycée Français	1180	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Ecole Primaire Croix de BXL	Rue Joseph claes	1060	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - ECOLE HELLENIQUE DE BRUXELLES - ECOLE SECONDAIRE	Rue Joseph claes	1060	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - SHAPE INTERNATIONAL	Avenue de Paris	7010	MONS	WAL
ART3 3 - BIC'S Brussels International Catholic School	Rue General Leman	1040	BRUXELLES	BXL

« Fond de plan » Urbis

43

1. Gegevens samenbrengen

Integratie in een databank:

- Verschillende soorten gegevens
- Verschillende schaalniveaus (gebouw / perceel / bouwblok)
- **Geen persoonsgegevens**
- (nog) Geen gegevens ivm publieke ruimte

Mogelijkheden:

- Koppelingen tussen gegevens / ontwikkeling van indicatoren (densiteit, verharding, functiemenging)
- beoogd schaalniveau: bouwblok
- De synthesekaart voor het GBP
- analyse van gegevens / monitoring van evoluties
- Ter beschikking stellen van gegevens
- Op termijn: link met NOVA

Identificatie van elk verdiep = « bouwlaag »

Bezetting gelijkvloers
Bezetting van elk verdiep
Bezetting perceel

Lien ?

TE_NOM_ETAB	ETAB_ADRESSE	CP	COMMUNE	REGION
ART3 2 - BEPS International School - Bruxelles	Avenue Franklin Roosevelt	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles II (Votivue)	Avenue Océane Jaspers	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles III (Isidelle)	Boulevard du Troisième	1050	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles I	Avenue du Vert Chasseur	1180	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole Montgommery	Rue du Duc	1200	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Saint-Jobai's International School	Dire + Raebelle	1410	WATERLOO	WAL
ART3 2 - International School of Brussels	Kattenberg	1170	BRUXELLES	BXL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles IV	Dire + Sainte-Anne	1020	BRUXELLES	BXL
Ecole européenne de Luxembourg 2	Rue Gaston Thom	8288	BERTRANGE	LUX
ART3 2 - Bigeste International School	Rue Engeland	1190	WATERLOO	WAL
ART3 2 - Ecole européenne de Bruxelles-Argentaal	Square d'Argentaal	1410	WATERLOO	WAL
LYCEE MOLIERE	Avenue Molire	1190	FOREST	BXL
ART3 3 - British Junior Academy of Brussels	Boulevard Saint-Michel	1040	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Agria School	Rue Louis Hay	1040	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Japanese School of Brussels	Avenue des Miniers	1160	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Lycée Français Jean Mounet	Avenue du Lycée Français	1180	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - Ecole Primaire Croix de BXL	Rue Joseph claes	1060	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - ECOLE HELLENIQUE DE BRUXELLES - ECOLE SECONDAIRE	Rue Joseph claes	1060	BRUXELLES	BXL
ART3 3 - SHAPE INTERNATIONAL	Avenue de Paris	7010	MONS	WAL
ART3 3 - BIC'S Brussels International Catholic School	Rue General Leman	1040	BRUXELLES	BXL

Basisplan: Urbis

44

2. Relevés de terrain

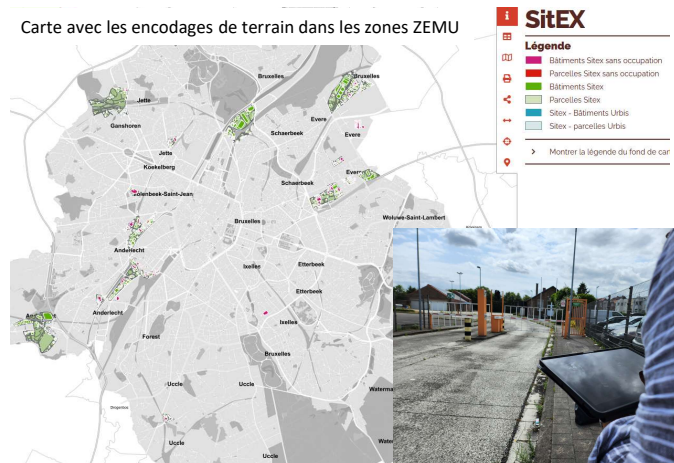
- Relevés représentatifs / prioritaires en lien avec les enjeux identifiés du PRAS (mixité, densité)
- Données précises sur des zones / thèmes / fonctions spécifiques
- Vérification des données administratives
- En chambre (streetview) et sur le terrain (avec plateforme web d'encodage sur tablette développé sur mesure)

Projet pilote: relevé zones ZEMU

- Relevés sont faits
- Analyse des données en cours
- Résultats: été 2024

Prochaines campagnes de relevés à partir de 5/24

- Zones d'intérêt Régional (ZIR)
- ...



45

2. Terreinobservaties

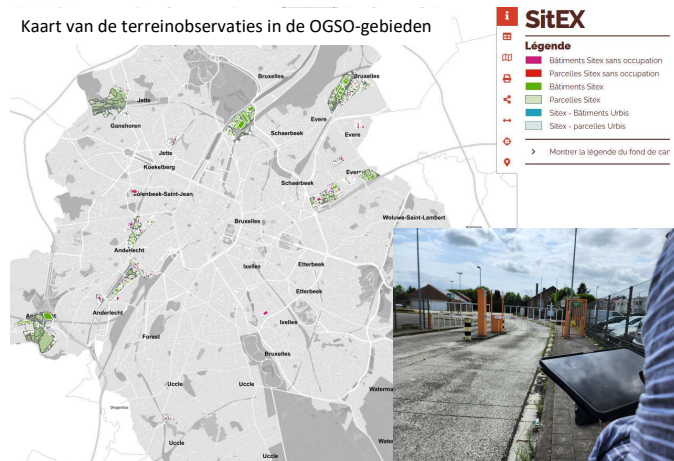
- Representatieve / prioritaire terreinobservaties in lijn met de in het GBP gedefinieerde uitdagingen (densiteit, functiemenging)
- Precieze gegevens voor specifieke gebieden / thema's / functies
- Kwaliteitscontrole van administratieve gegevensbronnen
- Via computer (streetview...) en op terrein (dankzij een op maat ontwikkelde webgebaseerde registratietool via tablet)

Pilootproject: observatie OGSO-gebieden

- Observaties zijn gedaan
- Analyse van de gegevens lopende
- Resultaten: zomer 2024

Volgende observatiecampagnes vanaf 5/24

- Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB)
- ...

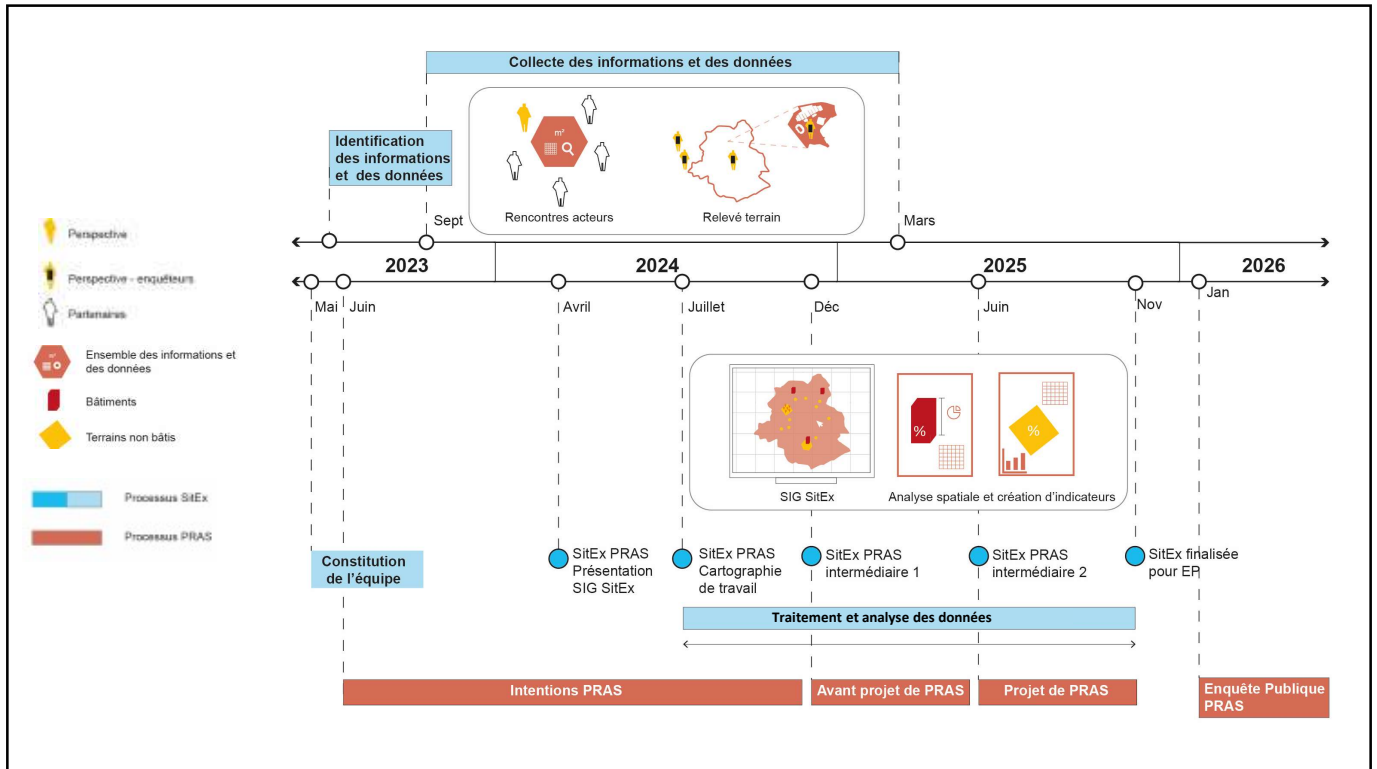


46

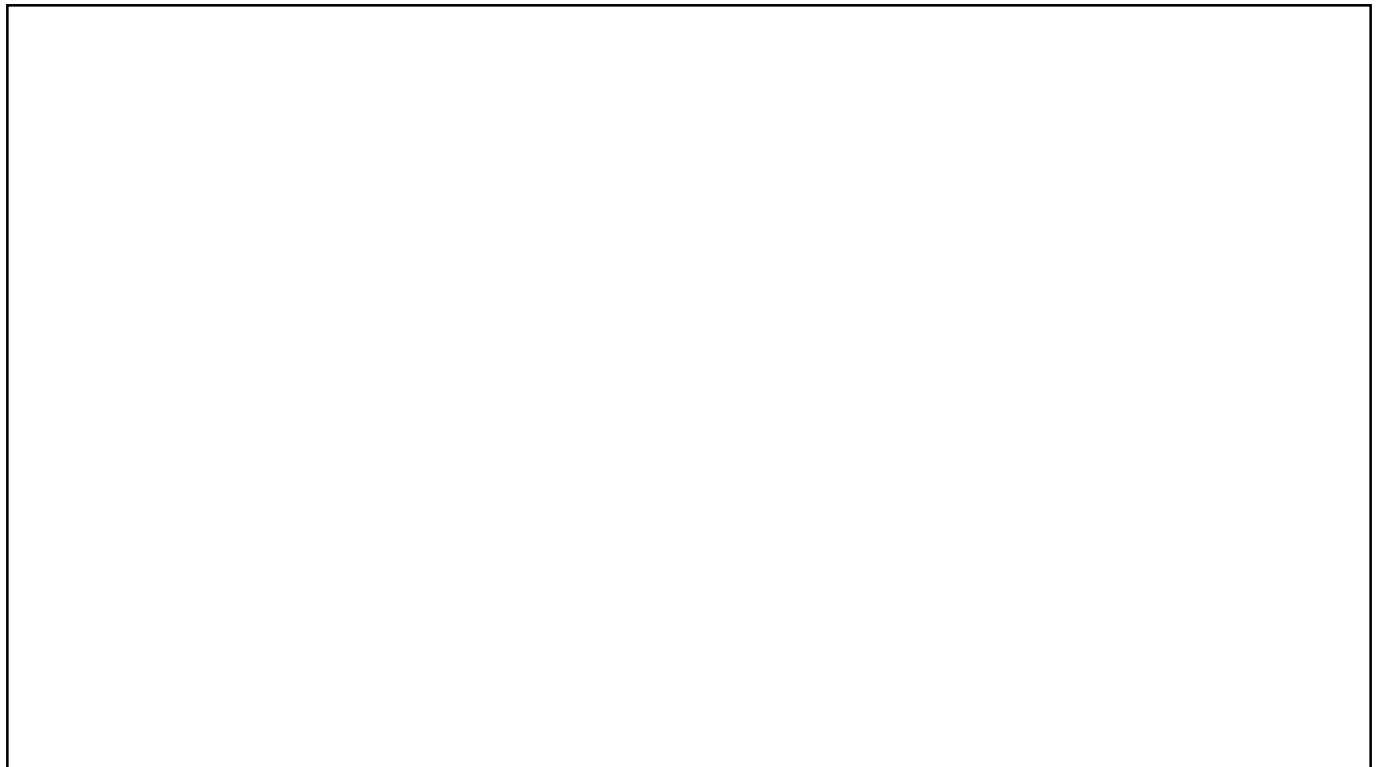
**Quelles sont les étapes clés ?
/ *Wat zijn de belangrijke stappen?***

47

48

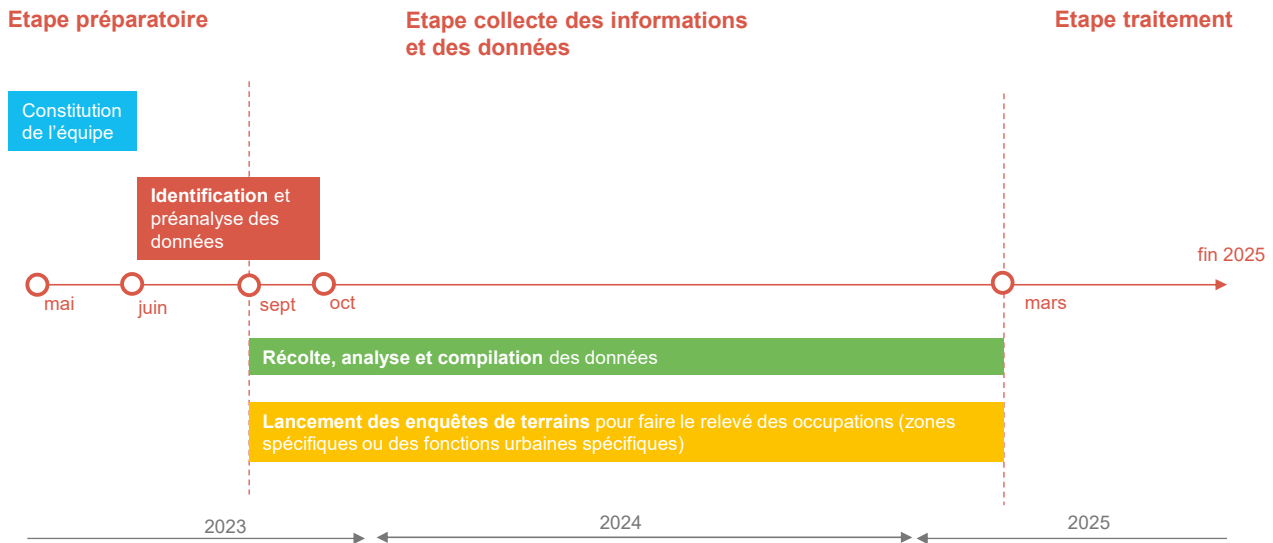


49



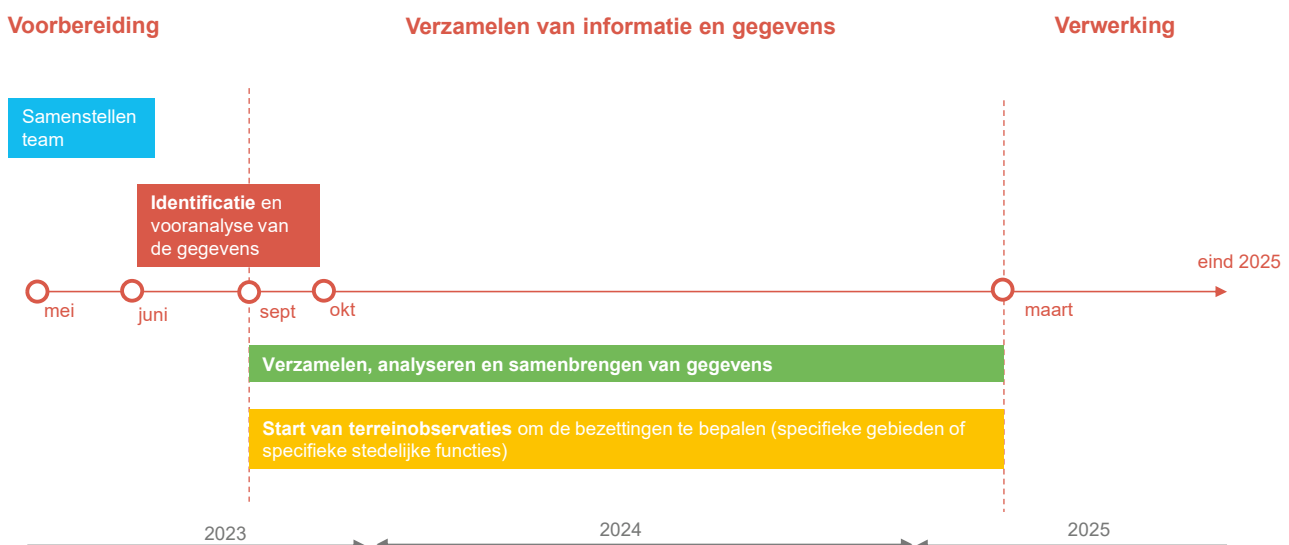
50

Quelles sont les étapes clés ?



51

Wat zijn de belangrijke stappen ?



52

3. ETUDES COMPLÉMENTAIRES / AANVULLENDE STUDIES

Lors des réflexions internes et avec différents participants des groupes de travail d'intelligence collective, les éléments suivants ont été identifiés comme indispensables pour assurer la base de connaissance suffisante pour soutenir la modification du PRAS :

- la connaissance et la compréhension du territoire bruxellois et de son évolution ;
- une évaluation du PRAS en vigueur et de ses modifications successives, permettant de faire le bilan sur l'utilisation et les effets de l'outil,
- une réflexion sur l'outil PRAS lui-même et ses mécanismes juridiques (ou les autres outils complémentaires) et sa capacité à répondre aux enjeux définis,
- l'anticipation des besoins futurs, en prenant en compte notamment les risques au niveau climatique et l'évolution des modes de vie.

Les études complémentaires visent à assurer que les modifications apportées au PRAS seront pertinentes et efficaces. Elles sont dès lors conçues pour être des outils d'aide à la conception et à la décision, par leur structure et par leur contenu.

Les études complémentaires :

- participent et complètent la SitEx,
- participent et complètent aussi les études de connaissances thématiques du territoire (comme les Observatoires de la Connaissance territoriale),
- participent, valident, renforcent ou infirment les éléments de contenu amenés par les travaux pour la modification du PRAS.

Tijdens de besprekingen intern en met de verschillende deelnemers van de werkgroepen rond collectieve intelligentie werden de volgende elementen essentieel geacht om te zorgen voor een toereikende kennisbasis ter ondersteuning van de wijziging van het GBP:

- de kennis en het begrip van het Brusselse grondgebied en zijn ontwikkeling;
- een evaluatie van het huidige GBP en de opeenvolgende wijzigingen ervan, om het gebruik en de impact van het instrument te beoordelen;
- een denkoefening over het GBP-instrument en de bijbehorende wettelijke mechanismen (of andere aanvullende instrumenten) en zijn vermogen om de vastgestelde uitdagingen aan te gaan;
- de anticipatie op toekomstige behoeften, rekening houdend met onder meer de klimaatrisico's en veranderende levensstijlen.

De aanvullende studies moeten ervoor zorgen dat de in het GBP aangebrachte wijzigingen relevant en efficiënt zijn. Ze zijn daarom ontworpen als hulpmiddelen voor het ontwerp en de besluitvorming, zowel door hun structuur als door hun inhoud.

De bijkomende studies:

- dragen bij tot een vormen een aanvulling op de 'SitEx';
- dragen bij tot en vormen ook een aanvulling op de thematische kennisstudies van het gebied (Overzicht van Territoriale Kennis);
- leveren een bijdrage aan, valideren, versterken of ontkrachten de inhoudselementen die zijn gegenereerd door de werkzaamheden om het GBP te wijzigen.

Les études complémentaires sont sollicitées et pilotées par Perspective avec les Départements Stratégie Territoriale et/ou Connaissance Territoriale responsables de leur bonne exécution.

De bijkomende studies worden gevraagd en aangestuurd door Perspective, waarbij de departementen Territoriale Strategie en/of Territoriale Kennis verantwoordelijk zijn voor de juiste uitvoering ervan.

3.1. RÉTRO-TENDANCES / RETROTRENDS

3.1.1. Introduction / Inleiding

L'étude retro-tendances est un contexte explicatif qui donne un cadre aux études d'évaluation du PRAS actuel et d'anticipation. L'étude consiste en une analyse quantitative des indicateurs importants pour expliquer les grandes tendances d'évolution et leurs impacts spatiaux des 20 dernières années en Région bruxelloise.

Elle est structurée en trois notes de synthèses – une pour chaque priorité fixée par Share The City : climat et biodiversité, justice sociale et économies urbaines. Cette approche assure que l'étude soit un réel outil d'aide à la conception et à la décision directement lié aux travaux de la modification.

L'étude s'appuie sur des indicateurs pour :

- compléter les constats et analyses,
- faire émerger les ruptures,
- exprimer les tensions en termes d'utilisation du sol.

De la sorte, elle donne un cadre contextuel à la fois à l'évaluation du PRAS dans ses approches quantitative et qualitative (cf. ci-après 3.2.) et à l'étude anticipation (cf. ci-après 3.3.).

Plus précisément, l'étude part de données statistiques macro et méso-scopiques de sources établies (traçables, reconnues, accessibles...), comme les rapports de l'IBSA et de DCT, les études Brussels Studies... Le format proposé est donc une « méta-analyse ». Le but est d'insister sur les explications et argumentations sans créer de nouvelles données. Constituant une sélection raisonnée des sources, ce type de document,

Het retrotrends studie is een verklarende context die een kader biedt voor het evalueren van het huidige GBP en het anticiperen op toekomstige trends. De retrotrendstudie bestaat uit een kwantitatieve analyse van belangrijke indicatoren om de belangrijkste ontwikkelingstrends en hun ruimtelijke impact van de voorbije 20 jaar in het Brussels Gewest te verklaren.

Ze is gestructureerd in drie synthesenota's - één voor elke door Share The City vastgestelde prioriteit: klimaat en biodiversiteit, sociale rechtvaardigheid en stedelijke economieën. Deze aanpak zorgt ervoor dat het onderzoek een echt ontwerp- en besluitvormingsinstrument is dat rechtstreeks aan het wijzigingswerk is gekoppeld.

De studie gebruikt indicatoren om:

- de vaststellingen en de analyses te vervolledigen;
- de breekpunten naar voren te brengen;
- de spanningen in termen van het grondgebruik uit te drukken.

Op deze manier biedt ze een contextueel kader voor zowel de beoordeling van het GBP in zijn kwantitatieve en kwalitatieve benaderingen (zie 3.2. hierna) als voor de anticiperende studie (zie 3.3. hierna).

Om preciezer te zijn is de studie gebaseerd op macro- en mesoscopische statistische gegevens uit gevestigde bronnen (traceerbaar, erkend, toegankelijk enz.), zoals de rapporten van het BISA en het DTK, de onderzoeken van Brussels Studies ... Het voorgestelde formaat is dus een

document référencé, est aussi un point d'entrée vers des études approfondies.

Chacune des trois notes de synthèse contextuelle identifiera des hypothèses de travail, établit des estimations et propose une conclusion interne à la thématique. Chaque note est construite autour d'une ou plusieurs figures ou tables didactiques. Les hypothèses font l'objet d'une discussion et d'une validation par un comité d'accompagnement rassemblant les experts de la thématique au sein de Perspective. Les notes se prononcent donc sur le degré de certitude des données.

Toutes les analyses font le lien avec le territoire, l'occupation et/ou l'affectation du sol. Cette approche relève de l'évidence mais c'est un fil conducteur spécifique pour explorer le corpus documentaire, généralement pas établi dans cette optique. De la sorte, il s'agit à la fois d'assurer la pertinence de la synthèse pour la révision du PRAS et d'éviter des débordements trop généralistes inexploitable.

1. Climat et biodiversité

Beaucoup de données sont disponibles, notamment via Bruxelles Environnement. Ces données sont souvent hétérogènes et à des résolutions très variables. Ces données appellent encore différents traitements pour bien appréhender, avec la nuance requise, les évolutions, et à la suite les besoins, en matière d'atténuation et d'adaptation climatique et de protection du vivant.

2. Justice sociale

Il s'agit de mettre la focale sur les habitants et leur cadre de vie : quels changements dans les modes d'habiter peut-on déduire des données ? Les données sont nombreuses (notamment à l'IBSA), mais doivent être articulées et synthétisées pour identifier les principaux indicateurs démographiques et leurs implications.

3. Économies urbaines

Il s'agit ici de comprendre plus finement (et sectoriellement) de nombreuses évolutions de l'économie bruxelloise et pour cela, de bien

'meta-analyse'. Het doel is om de nadruk te leggen op de verklaringen en argumenten zonder nieuwe gegevens te creëren. Dit type van document, dat een beredeneerde selectie van bronnen bevat (met vermelding van de volledige referenties), is ook een startpunt voor diepgaande onderzoeken.

Elk van de drie contextuele synthesesnota's zal werkhypothesen identificeren, ramingen opstellen en een conclusie voorstellen binnen het thema. Elke nota is opgebouwd rond een of meer didactische figuren of tabellen. De hypotheses worden besproken en gevalideerd door een begeleidingscomité dat bestaat uit deskundigen met expertise op het gebied van het thema binnen Perspective. De nota's spreken zich daarom uit over de mate van zekerheid van de gegevens.

Alle analyses leggen het verband met het grondgebied, de bezetting en/of de bodembestemming. Deze benadering spreekt voor zich, maar is een specifieke rode draad voor het verkennen van het documentaire corpus, dat over het algemeen niet vanuit deze optiek is opgesteld. Zodoende is het doel zowel om de relevantie van de samenvatting voor de herziening van het GBP te waarborgen als om al te algemene en onbruikbare uitwassen te vermijden.

1. Klimaat en biodiversiteit

Er zijn heel wat gegevens beschikbaar, met name via Leefmilieu Brussel. Deze gegevens zijn vaak heterogeen en hebben zeer variabele resoluties. Deze gegevens moeten nog op verschillende manieren worden verwerkt als we met de nodige nuance de veranderingen en de daaruit voortvloeiende behoeften op het gebied van het tegengaan van en de aanpassing aan de klimaatverandering en de bescherming van de biodiversiteit willen begrijpen.

2. Sociale rechtvaardigheid

De bedoeling is om de focus te leggen op de bewoners en hun leefomgeving: welke veranderingen in de leefgewoonten kunnen uit de gegevens worden afgeleid? Er zijn talrijke gegevens (vooral van het BISA), maar deze

comprendre et qualifier aussi le tissu économique. L'étude vise à identifier par quels mécanismes l'aménagement du territoire interagit avec la localisation et la dynamique des activités – et réciproquement, comment des dynamiques strictement économiques ont affecté le territoire

moeten worden samengevoegd en samengevat om de belangrijkste demografische indicatoren en hun implicaties te identificeren.

3. Stedelijke economieën

Het doel hier is om een meer gedetailleerd (en sectoraal) inzicht te verwerven in de talrijke ontwikkelingen van de Brusselse economie. Daartoe moeten we ook het economische weefsel begrijpen en beschrijven. De studie heeft tot doel om de mechanismen te identificeren waarmee de ruimtelijke ordening interageert met de locatie en de dynamiek van de activiteiten - en omgekeerd, hoe strikt de economische dynamiek het gebied heeft beïnvloed.

3.1.2. Contenu / Inhoud – Actuellement sans objet / Momenteel niet toepasbaar

Progression du support :

Début : mi-2024

Fin : fin 2024

(planning indicatif)

Travail réalisé par :

AMO (IGEAT) + Perspective (DCT pilote, accompagné par DST et IBSA)

Voortgang van het medium:

Begin: midden 2024

Einde: eind 2024

(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:

OBH (IGEAT) + Perspective (DTK pilot, ondersteund door DTS en BISA)

Contenu à venir.

Toekomstige inhoud.

3.2. EVALUATION DU PRAS / EVALUATIE VAN HET GBP

3.2.1. Introduction / Inleiding

L'évaluation du PRAS et de ses effets repose sur 3 approches : juridique, quantitative et qualitative.

L'**approche juridique** consiste à identifier les enjeux de modifications formelles du PRAS en vigueur. L'approche comporte :

- un rappel des prescriptions générales, des prescriptions particulières et du glossaire, et de la façon dont ils ont été présentés en 2001,
- une analyse de la jurisprudence,
- une synthèse des particularités et des difficultés rencontrées dans cadre de la pratique administrative,
- le cas échéant, lorsque cela est déjà possible, des pistes de réflexion à développer dans le cadre de la modification.

L'évaluation juridique des prescriptions vise à aborder la question de la forme des prescriptions plus que le fond, autrement dit :

- les prescriptions sont-elles écrites de manière claire ou est-ce qu'elles portent à confusion, et comment sont-elles interprétées ?
- les prescriptions interagissent elles de façon cohérente entre elles et, le cas échéant, avec d'autres outils réglementaires ?

Le travail d'analyse juridique vise, enfin, à examiner les concepts et définitions présents dans le PRAS, mais également celles manquantes (notamment au regard des notions utilisées dans d'autres réglementations que le PRAS mais aussi des réalités qui ne seraient pas reflétées dans son corps de texte).

De evaluatie van het GBP en de effecten ervan is gebaseerd op 3 benaderingen: juridisch, kwantitatief en kwalitatief.

De **juridische benadering** bestaat uit het identificeren van de uitdagingen in verband met de formele wijzigingen van het GBP dat momenteel van kracht is. De benadering omvat:

- een herhaling van de algemene vereisten, de specifieke vereisten en de verklarende woordenlijst en de manier waarop deze in 2001 werden voorgesteld;
- een analyse van de rechtspraak;
- een samenvatting van de bijzonderheden en moeilijkheden die zich voordoen in de administratieve praktijk;
- waar van toepassing, en waar dit al mogelijk is, denkpistes die in het kader van de wijziging verder moeten worden uitgediept.

De juridische beoordeling van de voorschriften richt zich op de kwestie van de vorm van de voorschriften in plaats van de inhoud, met andere woorden:

- zijn de voorschriften duidelijk geschreven of leiden ze tot verwarring en hoe worden ze geïnterpreteerd?
- is de wisselwerking tussen de voorschriften onderling en, indien van toepassing, met andere regelgevingsinstrumenten coherent?

Tot slot heeft de juridische analyse tot doel om de concepten en definities te onderzoeken die in het GBP aanwezig zijn, evenals degene die ontbreken (met name met betrekking tot begrippen die in andere verordeningen dan het

L'approche quantitative consiste à mesurer les effets du PRAS en se basant sur des données chiffrées. Celles-ci sont principalement issues de données cartographiques liées au PRAS et de l'analyse des permis d'urbanisme délivrés.

Cette approche permet d'appréhender l'évolution de la place que prennent les différentes zones d'affectations dans la ville, le taux d'emprise au sol du bâti (global et par zone d'affectation), ainsi que les superficies de plancher par zone et par fonction.

Cette approche s'intègre dans la continuité du travail d'analyse réalisé par le Département Connaissance Territoriale éventuellement en collaboration avec d'autres acteurs dans les observatoires par fonction.

Les données chiffrées ne permettant pas de répondre à certaines questions, l'évaluation a été complétée par une **approche qualitative**.

Celle-ci vise à estimer dans quelle mesure les objectifs du PRAS ont été atteints. Elle a été réalisée au travers d'une série d'entretiens avec des agents régionaux ou communaux chargés de l'accompagnement, de la délivrance ou du contrôle des permis d'urbanisme.

Ces entretiens ont permis d'aborder en détail la manière dont le PRAS est mis en œuvre et de révéler les tendances, les difficultés d'application, les divergences d'interprétation ainsi que de mettre en évidence l'importance de certains mécanismes du PRAS.

GBP worden gebruikt, maar ook realiteiten die niet in het corpus van de tekst worden weerspiegeld).

De kwantitatieve benadering bestaat uit het meten van de effecten van het GBP door zich te baseren op cijfergegevens. Deze zijn voornamelijk afkomstig van cartografische gegevens in verband met het GBP en een analyse van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Deze benadering maakt het mogelijk om inzicht te krijgen in de veranderende plaats van de verschillende bestemmingszones in de stad, de ingenomen vloeroppervlakte van gebouwen (in totaal en per bestemmingszone) en de vloeroppervlakten per zone en per functie.

Deze aanpak ligt in het verlengde van het analysewerk dat wordt uitgevoerd door het departement Territoriale Kennis, dat daarvoor eventueel samenwerkt met andere spelers in de per functie ingedeelde observatoria.

Aangezien de cijfergegevens niet volstonden om bepaalde vragen te beantwoorden, werd de evaluatie aangevuld met een **kwalitatieve benadering**.

Die is bedoeld om te beoordelen in hoeverre de doelstellingen van het GBP zijn bereikt. Ze werd uitgevoerd door middel van een reeks interviews met gewestelijke of gemeentelijke ambtenaren die instaan voor de begeleiding, het afleveren of de controle van de stedenbouwkundige vergunningen.

Deze interviews hebben het mogelijk gemaakt om in detail te kijken naar de manier waarop het GBP wordt geïmplementeerd en om trends, toepassingsmoeilijkheden en interpretatieverschillen aan het licht te brengen, evenals het belang van bepaalde mechanismen van het GBP.

3.2.2. Contenu / Inhoud – 1^{er} état d’avancement des différentes approches / 1^e voortgangsrapport over de verschillende aanpakken

3.2.2.1. Approche juridique / Juridische aanpak

Progression du support :

Début : mi-2023

Fin : mi-2024

(planning indicatif)

Travail réalisé par :

Perspective (DST) + Urban + Juristes (prestataires externes)

Voortgang van het medium:

Begin: midden 2023

Einde: midden 2024

(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:

Perspective (DTS) + Urban + Juristen (externe dienstverleners)

Sont reprises aux pages suivantes : la méthodologie de travail complète et une fiche à titre d’illustration et d’information. Le travail est en cours et sera finalisé d’ici la prochaine version du présent recueil.

De volgende pagina's bevatten de volledige werkmethode en een fiche ter illustratie en informatie. Dit werk zal nog evolueren tussen nu en de volgende versie. Deze studie zal verder afgerond worden.



SHARE THE CITY

ETUDE COMPLÉMENTAIRE

« Evaluation du PRAS actuel »

Approche juridique – Introduction méthodologique

AVRIL 2024

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

Avril 2024

Contact

Olivier Evrard - oevrard@perspective.brussels
Sophie Van Kerckhove - svankerckhove@perspective.brussels

1. INTRODUCTION

L'attention des lecteurs est attirée sur le fait que l'analyse juridique du PRAS est en cours de retranscription dans le présent cahier et que la version arrêtée à la date précitée n'illustre dès lors pas l'intégralité du travail réalisé par ses auteurs.

1.1. OBJET

La réforme du PRAS est une réforme globale. Outre l'actualisation de ses objectifs, elle doit dès lors, bien évidemment, avoir pour ambition de répondre aux problématiques juridiques qui auraient été identifiées dans le cadre de sa mise en pratique, depuis son adoption en 2001.

Par conséquent, l'analyse juridique contenue dans le présent cahier consiste à identifier les enjeux de modifications formelles du PRAS en vigueur.

L'approche adoptée pour cet exercice est composée comme suit :

- un rappel des prescriptions générales, des prescriptions particulières et du glossaire, et de la façon dont ils ont été présentés en 2001 ;
- une analyse de la jurisprudence ;
- une synthèse des particularités et difficultés rencontrées dans le cadre de la pratique administrative ;
- le cas échéant, lorsque cela est déjà possible, des pistes de réflexion à développer dans le cadre de la réforme.

L'évaluation juridique des prescriptions vise à aborder la question de la forme des prescriptions plus que le fond, autrement dit :

- les prescriptions sont-elles écrites de manière claire ou est-ce qu'elles portent à confusion, et comment sont-elles interprétées ?
- les prescriptions interagissent-elles de façon cohérente entre elles et, le cas échéant, avec d'autres outils réglementaires ?

Le travail d'analyse juridique vise, enfin, à examiner les concepts et définitions présents dans le PRAS, mais également celles manquantes (notamment au regard des notions utilisées dans d'autres réglementations que le PRAS mais aussi des réalités qui ne seraient pas reflétées dans son corps de texte).

1.2. CONTOURS ET LIMITES DE L'ANALYSE

Il convient de noter qu'à ce stade, l'évaluation juridique a pour objectif de relever les questions qui se posent, plus que d'y répondre.

En effet, les concepts et les prescriptions contenues dans l'actuel PRAS sont susceptibles d'être modifiées, à des degrés divers, en fonction des objectifs nouvellement définis pour cette réforme.

Un nouveau travail d'analyse juridique devra, dans un second temps, être constitué en vue d'évaluer :

- si les projets de nouvelles prescriptions sont suffisamment claires et permettront réellement d'atteindre les objectifs poursuivis ;
- si les projets de reformulation des prescriptions non modifiées sont susceptibles de répondre aux problèmes identifiés ;

- comment le projet de nouveau PRAS, composé de toutes ces prescriptions, s'articule avec les autres outils planologiques, particulièrement les PAD.

Le présent cahier n'a pas pour ambition de répondre à ces questions à ce stade, cet exercice ne pouvant être réalisé qu'en présence d'un (avant-)projet de nouvelles prescriptions du PRAS.

Dans le cadre de la présente analyse, les interprétations données par le **Conseil d'État** ainsi que ses décisions sur les recours en annulation, constituent un cadre d'autorité important, qui a contribué à moduler les prescriptions du PRAS.

Cette base jurisprudentielle doit donc nécessairement influencer sur la modification du PRAS dans un sens de conformation, de précision ou de reformulation.

Dans un objectif de réforme, le travail d'analyse de la jurisprudence de Conseil d'État recensera, également, outre le contentieux francophone relatif au territoire bruxellois :

- les éventuelles variations d'interprétation entre chambre néerlandophone et chambre francophone ;
- une étude comparative de la jurisprudence relative aux prescriptions applicables en Régions wallonne et flamande, lorsque cela s'avère pertinent.

Le présent cahier ne recense pas les études comparatives précitées à ce stade.

Enfin, il convient de préciser que, pour être qualitative, une évaluation juridique doit impliquer les acteurs concernés. En l'espèce, il s'agit essentiellement de :

- **Urban.brussels** : la présente évaluation synthétise le contenu des réunions de travail qui se sont tenues entre les auteurs du présent cahier, pour perspective.brussels et les représentants d'Urban.brussels, entre novembre 2022 et mars 2024.

Veillez noter que :

- o *les auteurs du présent cahier n'ont pas eu accès à la jurisprudence et aux notes juridiques d'Urban.brussels, de telle sorte que celles-ci n'ont pas pu y être intégrées. Dans le cadre des réunions précitées, nos interlocuteurs ont fait part de la pratique administrative d'Urban.brussels, citant des exemples récurrents et/ou notoires ;*
- o *toutes les prescriptions du PRAS n'ont pas pu être examinées dans le cadre de ces réunions (même si la grande majorité a pu être discutée). Les prescriptions ont été abordées par ordre de priorité : de la plus problématique à la moins problématique.*

Le présent cahier se concentre tout particulièrement – à ce stade – sur les enjeux les plus importants de la réforme (qui permettent d'éclairer les orientations stratégiques).

- **Bruxelles Mobilité**

Le présent cahier ne contient pas, à ce stade, d'évaluation juridique des prescriptions relatives à la mobilité, ni de l'articulation du PRAS avec le Plan Régional de Mobilité.

Il a été jugé que l'analyse n'avait pas, à ce stade, bénéficié de l'expertise suffisante pour permettre la transcription fidèle et exhaustive des enjeux de la réforme et qu'elle était dès lors susceptible de fausser les débats.

Les auteurs du présent cahier, et l'équipe Share the City en général, souhaitent organiser des réunions avec les équipes d'Urban et de Bruxelles Mobilité, pour aborder de façon approfondie les prescriptions concernées.

- les **communes** : dans le cadre de l'évaluation qualitative du PRAS, les communes bruxelloises ont émis des observations ; lorsque ces observations revêtent un intérêt ou un enjeu juridique, elles sont également reprises dans le présent cahier.

1.3. MÉTHODE DE SYNTHÈSE

En toute logique et de façon prévisible, l'analyse juridique du PRAS a été réalisée par prescription et par concept du glossaire.

Ces éléments sont toutefois étroitement liés entre eux, dès lors que le PRAS crée des liens et interactions entre les différentes prescriptions, d'une part, et qu'il réutilise les mêmes concepts, d'autre part.

Par conséquent, les problématiques relevées pour certaines prescriptions tiennent parfois au dysfonctionnement ou vieillissement d'un concept en particulier ; et inversement.

Les auteurs du présent cahier ont souhaité retranscrire cette réflexion.

Il a, dès lors, été jugé pertinent de présenter l'analyse juridique sous forme de tableaux par prescription/notion, prévoyant les renvois nécessaires.

Les tableaux se présentent sous la forme suivante (explications en **bleu** dans le tableau) :

APERÇU DES TABLEAUX

« **Citation de la prescription / du concept du glossaire** ».

+ code couleur de la ligne du tableau, représentant l'importance de modifier la prescription / le concept (rouge-jaune-vert)

Commentaire administratif 2001

« Explication de la prescription / du concept du glossaire telle que fournie par le secrétaire d'État, Monsieur DRAPS, en charge de l'urbanisme au moment de la publication du PRAS en 2001 ».

Analyse juridique

Source	Développements	Références
Conseil d'État	Synthèse des arrêts de principe du Conseil d'État concernant la prescription / le concept du glossaire analysé.	Arrêts utiles du CE (liste illustrative)
Urban. Brussels ; pratique administrative	Synthèse des interprétations données à la prescription / le concept du glossaire et des problématiques juridiques identifiées (telles que divulguées dans le cadre des réunions Urban – perspective)	Autres prescriptions / concepts utiles ; Arrêts utiles du CE
perspective.brussels	Synthèse des éventuelles problématiques qui auraient été soumises à perspective.brussels dans le cadre de sa mission d'accompagnement des partenaires publics dans le cadre de l'application des outils planologiques	Idem
Communes	Synthèse des observations éventuellement émises par les communes dans le cadre de l'évaluation qualitative	Idem

Pistes de réflexion dans le cadre de la réforme Share the City

1.	Le cas échéant : identification d'une piste de réflexion de nature juridique visant à répondre à une problématique soulevée ci-dessus.	Éventuelle piste de réflexion évoquée dans un(e) autre prescription/concept
2.	Idem	Idem

1.4. EXEMPLE DE TABLEAU

« **Grand commerce spécialisé** : commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire ».

Commentaire administratif 2001

« Le grand commerce spécialisé, de taille relativement grande, est un type particulier de commerce présentant une double caractéristique :

- une superficie minimale de 500 m² ;
- l'appartenance à un secteur spécifique d'activités ou de produits.

Les bureaux accessoires et locaux annexes sont assimilés aux grands commerces spécialisés.

Sont toutefois exclus de la définition de grand commerce spécialisé, les grandes entreprises de distribution relevant du secteur alimentaire ».

Analyse juridique

Source	Développements	Références
Conseil d'État	<p>La jurisprudence rappelle que le PRAS n'a créé aucune zone spécifiquement pour l'implantation de centres/complexes commerciaux. Il a néanmoins appréhendé la réalité de commerces de grande dimension via la notion de « grand commerce spécialisé » (GCS), dont l'implantation est permise dans certaines zones.</p> <p>Le Conseil d'État explique:</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'un centre commercial (hors les éventuels commerces alimentaires) constitue un grand commerce spécialisé au sens du PRAS ; qu'il convient d'avoir égard à la surface du centre dans son intégralité et non de chaque cellule commerciale distinctement ; • les commerces du secteur alimentaire présents au sein de centres commerciaux ne sont pas comptabilisés dans le GCS ; ils constituent des « commerces », pouvant s'implanter (i) soit parce que la zone autorise l'implantation de commerce, outre le GCS (ii) soit en leur qualité de complément usuel du GCS. 	arrêts 193.653 du 28 mai 2009 (Basilix) ; 239.346 du 11 octobre 2017 (Equilis)
Urban. Brussels ; pratique administrative	<p>Urban s'interroge quant à cette notion devenue sans doute moins pertinente au fil du temps. Celle-ci s'organise autour de la superficie d'un lieu, alors que cela n'est pas nécessairement représentatif de la mesure des nuisances occasionnées.</p> <p>Par ailleurs, le lien entre cette notion et la surimpression « G » pose question.</p> <p>Pour le surplus, il est renvoyé aux développements de la notion de « commerce », qui sont intégralement transposables pour le GCS.</p>	Cf. « commerce »

<p>perspective.brussels</p>	<p>Perspective partage l'interrogation d'Urban, notamment parce que cette notion semble avoir été spécifiquement créée en vue de réglementer l'implantation des centres commerciaux spécifiquement, alors que</p> <ul style="list-style-type: none"> d'autres projets rentrent également dans cette affectation (ex. : <i>les boîtes de nuit</i>) ; appréhende-t-on correctement les nuisances occasionnés par ces projets via cette notion ? que d'autres projets, qui ne rentrent pas dans cette notion, causent également d'importantes nuisances au sein de certains quartiers (ex. : <i>commerces avec livraison avec ou sans contact avec le client / commerces avec consommation sur place</i>) ; appréhende-t-on correctement ces nuisances ? <p>Concernant le lien avec la surimpression « G » (galerie commerçante) : perspective observe que certaines galeries commerçantes sont inscrites en zones d'habitation, qui ne permettent pas l'implantation de GCS. Or, suivant la jurisprudence du CE, ne faudrait-il pas qualifier les galeries commerçantes de GCS ?</p>	<p>Cf. polémique autour du renouvellement du PE du « Fuse » (nuisances voisinage)</p>
<p>Communes</p>	<p>Les communes relèvent une confusion concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'une part, la notion de « grand commerce spécialisé », qui est susceptible de couvrir des projets de nature très différente ; d'autre part, concernant l'articulation et la différence entre le « grand commerce spécialisé » et le « commerce de gros ». <p>Par ailleurs, les communes rapportent que le GCS peut être autorisé sans limite de superficie dans certaines zones, ce qui a pour conséquence d'écraser l'économie locale.</p>	<p>Cf. « commerce de gros »</p>

Pistes de réflexion de perspective.brussels dans le cadre de Share the City

<p>1.</p>	<p>Entamer une réflexion sur l'opportunité de conserver le critère de surface comme seul déterminant pour l'implantation d'un projet au sein d'un programme planologique (ou remplacer celui-ci par un nouveau critère, lié à la nature des activités commerciales, <u>ex.</u> livraisons).</p>	<p>Cf. « commerce »</p>
<p>2.</p>	<p>Clarifier la qualification des galeries commerçantes.</p>	<p>Cf. surimpression « <i>liséré de noyau commercial</i> »</p>



SHARE THE CITY

AANVULLENDE STUDIES

“Evaluatie van het huidige GBP”
Juridische aanpak - Methodologische
inleiding

APRIL 2024

Auteur

perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Opsteldatum

April 2024

Contacten

Olivier Evrard - oevrard@perspective.brussels
Sophie Van Kerckhove - svankerckhove@perspective.brussels

1. INLEIDING

Lezers worden erop gewezen dat de juridische analyse van het GBP momenteel wordt omgezet naar deze bundel en dat de versie die op de genoemde datum is goedgekeurd, dus niet het volledige werk van de auteurs weergeeft.

1.1. ONDERWERP

De hervorming van het GBP is een allesomvattende hervorming. Behalve het actualiseren van de doelstellingen moet dient er natuurlijk ook een antwoord worden geboden op de juridische moeilijkheden die tijdens de uitvoering, sinds de goedkeuring ervan in 2001, aan het licht zijn gekomen.

De juridische analyse bestaat derhalve uit het in kaart brengen van de uitdagingen in verband met de formele wijzigingen van het GBP dat momenteel van kracht is.

De aanpak voor deze oefening is als volgt uiteengelegd:

- een herhaling van de algemene voorschriften, de bijzondere voorschriften en de verklarende woordenlijst en de manier waarop deze in 2001 werden voorgesteld;
- een analyse van de rechtspraak;
- een samenvatting van de bijzonderheden en moeilijkheden in de administratieve praktijk;
- waar van toepassing, en waar dit al mogelijk is, denkpistes die in het kader van de hervorming verder kunnen worden uitgediept.

De juridische beoordeling van de voorschriften richt zich op de kwestie van de vorm van de voorschriften, meer dan op de inhoud ervan, met andere woorden:

- zijn de voorschriften duidelijk geschreven of leiden ze tot verwarring en hoe worden ze geïnterpreteerd?
- is de wisselwerking tussen de voorschriften onderling en, indien van toepassing, met andere regelgevingsinstrumenten coherent?

Tot slot heeft de juridische analyse tot doel om de concepten en definities te onderzoeken die in het GBP aanwezig zijn, evenals degene die ontbreken (met name met betrekking tot begrippen die in andere verordeningen dan het GBP worden gebruikt, maar ook realiteiten die niet in het corpus van de tekst worden weerspiegeld).

1.2. REIKWIJDTE EN GRENZEN VAN DE ANALYSE

Er dient opgemerkt te worden dat de juridische beoordeling op dit moment eerder als doel heeft om eventuele vragen in kaart te brengen dan deze reeds te beantwoorden.

De begrippen en voorschriften van het huidige GBP kunnen immers in meer of mindere mate worden gewijzigd overeenkomstig de nieuwe doelstellingen die voor deze hervorming zijn vastgesteld.

Er zal dan een nieuwe juridische analyse moeten gebeuren om te beoordelen:

- of de voorgestelde nieuwe voorschriften voldoende duidelijk zijn en in lijn zijn met de beoogde doelstellingen;
- of de voorgestelde herformuleringen van de ongewijzigde voorschriften de vastgestelde problemen kunnen aanpakken;
- hoe het nieuwe ontwerp van GBP, dat al deze voorschriften omvat, zich verhoudt tot andere planologische instrumenten, en meer bepaald de RPA's.

Deze bundel heeft niet de ambitie om deze vragen op dit moment te beantwoorden, aangezien deze oefening pas kan worden uitgevoerd wanneer het (voor)ontwerp van de nieuwe GBP-voorschriften is opgesteld.

In het kader van deze analyse vormen de interpretaties van de **Raad van State** en zijn beslissingen over de beroepen tot nietigverklaring een belangrijk gezaghebbend kader bij het vormgeven van de inhoud van de voorschriften van het GBP.

Deze jurisprudentiële basis dient dus noodzakelijkerwijs invloed te hebben op de hervorming van het GBP in de zin van naleving, verduidelijking of herformulering.

Met het oog op de hervorming zal de analyse van de rechtspraak van de Raad van State, naast de Franstalige geschillen met betrekking tot het grondgebied van Brussel, ook het volgende in kaart brengen:

- eventuele verschillen in interpretatie tussen de Nederlandstalige en Franstalige kamers;
- een vergelijkende studie van de rechtspraak met betrekking tot de voorschriften die van toepassing zijn in het Waals Gewest en het Vlaams Gewest, voor zover relevant.

In deze bundel worden de bovengenoemde vergelijkende studies nog niet in kaart gebracht.

Tot slot moet erop worden gewezen dat een juridische beoordeling pas kwalitatief kan zijn als de belanghebbenden erbij worden betrokken. Het gaat in dit geval om:

- **Urban.brussels:** deze evaluatie vat de inhoud samen van de werkvergaderingen die tussen november 2022 en maart 2024 hebben plaatsgevonden met de auteurs van deze bundel, voor perspective.brussels, en de vertegenwoordigers van Urban.brussels.

Opmerkingen:

- o *de auteurs van deze bundel hadden geen toegang tot de rechtspraak en juridische nota's van Urban.brussels, zodat deze niet konden worden opgenomen. Tijdens de eerder genoemde vergaderingen hebben onze gesprekspartners melding gemaakt van de administratieve praktijk van Urban.brussels, waarbij zij voorbeelden aanhaalden die zich vaak voordoen en/of bekend zijn;*

- *Niet alle GBP-voorschriften konden tijdens deze vergaderingen worden onderzocht (hoewel de overgrote meerderheid wel werd besproken). De voorschriften werden in volgorde van prioriteit behandeld: van meest problematisch tot minst problematisch.*

De voorliggende bundel richt zich specifiek - op dit moment - op de belangrijkste aandachtspunten van de hervorming (die de strategische richting verduidelijken).

- **Brussel Mobiliteit**

Voorliggende bundel bevat op dit moment geen juridische beoordeling van de voorschriften met betrekking tot mobiliteit, noch van de samenhang tussen het GBP en het Gewestelijk Mobiliteitsplan.

Er werd geoordeeld dat de analyse op dit moment niet voldoende expertise genoot om een nauwkeurige en volledige weergave van de aandachtspunten van de hervorming mogelijk te maken, en daarom mogelijk het debat zou vertekenen.

De auteurs van dit document, en het Share the City-team in het algemeen, willen graag vergaderingen organiseren met de teams van Urban en Brussel Mobiliteit om de betreffende voorschriften meer in detail te bespreken.

- de **gemeenten**: in het kader van de kwalitatieve evaluatie van het GBP hebben de Brusselse gemeenten opmerkingen gemaakt; wanneer deze opmerkingen van belang zijn of juridische implicaties hebben, zijn ze ook in deze bundel opgenomen.

1.3. SYNTHESMETHODE

Logischerwijs en zoals kan worden verwacht, werd de juridische analyse van het GBP uitgevoerd per voorschrift en per begrip van de woordenlijst.

Deze elementen zijn echter nauw met elkaar verbonden, aangezien het GBP enerzijds verbanden en interacties tussen de verschillende voorschriften tot stand brengt en anderzijds dezelfde begrippen hergebruikt.

Als gevolg hiervan zijn de problemen met bepaalde voorschriften soms te wijten aan de slechte werking of veroudering van één enkel bepaald begrip dat aanwezig is in deze voorschriften, en *vice versa*.

De auteurs van deze bundel wilden deze reflexie zo goed mogelijk in hun analyse laten weerspiegelen.

Daarom werd het passend geacht de juridische analyse in de vorm van tabellen per voorschrift/begrip voor te stellen, met de nodige verwijzingen.

De tabellen worden als volgt weergegeven (toelichting in **blauw** in de tabel):

OVERZICHT VAN DE TABELLEN

"Letterlijke weergave van het voorschrift/ van het begrip uit de woordenlijst".

+ kleurcode voor de regel in de tabel, die het belang van het wijzigen van het voorschrift/concept weergeeft (rood-geel-groen)

Administratieve toelichting 2001

"Toelichting van het voorschrift/het begrip uit de woordenlijst zoals verstrekt door de staatssecretaris, de heer DRAPS, verantwoordelijk voor stedenbouw op het moment van de publicatie van het GBP in 2001".

Juridische analyse

Bron	Ontwikkelingen	Referenties
Raad van State	Samenvatting van de principiële arresten van de Raad van State betreffende het onderzochte voorschrift / begrip van de woordenlijst.	Nuttige arresten van de RvS (illustratieve lijst)
Urban. Brussels; administratieve praktijk	Samenvatting van de interpretaties van het voorschrift/het begrip uit de woordenlijst en de geïdentificeerde juridische problemen (zoals besproken tijdens de vergaderingen Urban - Perspective)	Andere nuttige voorschriften/begrippen; Nuttige arresten van de RvS
perspective. brussels	Samenvatting van mogelijke vraagstukken die aan perspective.brussels zouden zijn voorgelegd als onderdeel van haar opdracht om publieke partners te begeleiden bij de toepassing van ruimtelijke planningsinstrumenten.	Idem
Gemeenten	Samenvatting van eventuele opmerkingen van de gemeenten in het kader van de kwalitatieve beoordeling	Idem

Denkpistes in de context van Share the City

1.	In voorkomend geval: vaststelling van een denkpiste van juridische aard in antwoord op een hierboven genoemd probleem.	Mogelijke denkpiste vermeld in een ander voorschrift/begrip
2.	Idem.	Idem

1.4. VOORBEELD VAN EEN TABEL

"Grote speciaalzaken: Handelszaak met een oppervlakte van 500 m² en meer waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen en die tot een gespecialiseerde sector behoort, met uitsluiting van de voedingssector".

Administratieve toelichting 2001 (vrije vertaling)

"De grote speciaalzaak is een bepaald type handelszaak die twee kenmerken vertoont:

- een oppervlakte van minimaal 500 m² ;
- het behoort tot een specifieke sector van activiteiten of producten.

Bijhorende kantoren en lokalen worden beschouwd als grote specialzaken.

Grote distributiebedrijven in de voedingssector zijn echter uitgesloten van de definitie van grote speciaalzaken".

Juridische analyse

Bron	Ontwikkelingen	Referenties
Raad van State	<p>De rechtspraak van de Raad van State herinnert eraan dat het GBP geen specifieke gebieden heeft ontwikkeld die bestemd zijn voor winkelcentra/complexen. Het GBP houdt echter wel rekening met de realiteit van grootschalige handelszaken via het concept van "grote speciaalzaken", die in een aantal gebieden zijn toegestaan.</p> <p>De Raad van State legt uit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een winkelcentrum is een grote specialzaak in de zin van het GBP; voor de toepassing van de voorschriften van het GBP, dient de oppervlakte van het centrum als geheel (met uitzondering van de handelszaken in de voedingssector) in aanmerking te worden genomen en niet die van elke afzonderlijke handelseenheid; • handelszaken in de voedingssector, die aanwezig zijn in winkelcentra, maken geel deel uit van de grote speciaalzaken en hun oppervlakten wordt er niet in meegerekend; het zijn "handelszaken" die zich in deze winkelcentra kunnen vestigen (i) hetzij omdat het gebied, naast grote speciaalzaken, ook handelszaken toestaat, (ii) hetzij omdat het gebied deze handelszaken als "gebruikelijke aanvulling van" deze grote speciaalzaken toestaat. 	<p>arresten 193.653 dd. 28 mei 2009 (Basilix) ; 239.346 dd. 11 oktober 2017 (Equilis)</p>
Urban. Brussels ; administratieve praktijk	<p>Urban heeft vragen bij dit concept, dat met de tijd ongetwijfeld minder relevant is geworden. De bestemming "grote speciaalzaak" is immers gebaseerd op de oppervlakte van een site als centraal kenmerk, hetgeen echter niet noodzakelijk een pertinente maatregel is voor de veroorzaakte hinder.</p> <p>Bovendien roept het verband tussen dit begrip en het gebied in overdruk "G" vragen op.</p> <p>Voor het overige verwijst Urban de ontwikkelingen van het begrip "handelszaak", die volledig overdraagbaar zijn voor onderhavige bestemming.</p>	<p>Cf. "handelszaak"</p>

<p>perspective.brussels</p>	<p>Perspective deelt de mening van Urban, meer bepaald omdat het erop lijkt dat deze bestemming werd gecreëerd om de lokalisering van de winkelcentra te reguleren, hoewel:</p> <ul style="list-style-type: none"> andere projecten worden opgenomen in deze bestemming (<i>bvb. : nachtclubs</i>) ; wordt de overlast veroorzaakt door deze projecten correct beoordeeld aan de hand van de onderhavige bestemming? <p>andere projecten, die niet onder dit concept vallen omdat ze het oppervlaktecriterium niet ontmoeten, ook aanzienlijke overlast veroorzaken in bepaalde buurten (<i>bvb. handelszaken (exclusief) met een leveringsdienst, met of zonder klantencontact / handelszaken met consumptie ter plaatse</i>); wordt deze overlast naar behoren aangepakt?</p> <p>Link met het gebied in overdruk "G": perspective merkt dat een aantal winkelgalerijen ingeschreven zijn in woongebieden, dewelke gebieden echter geen grote speciaalzaken toelaten. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, dienen deze winkelgalerijen niet als grote speciaalzaken te worden beschouwd?</p>	<p>Cf. de controverse rond de verlening van de milieuvergunning van de "Fuse" (o.w.v. buurtoverlast)</p>
<p>Gemeenten</p>	<p>De gemeenten wijzen erop dat er verwarring bestaat over,</p> <ul style="list-style-type: none"> enerzijds, de bestemming van "grote speciaalzaak", die betrekking kan hebben op projecten van zeer verschillende aard; anderzijds de relatie en het verschil tussen "grote speciaalzaken" en "groothandel". <p>In dit verband wijzen de gemeenten er ook op dat, in bepaalde gebieden, de "grote speciaalzaak" zonder oppervlaktelimiet kan worden toegestaan, hetgeen tot gevolg heeft dat de lokale economie wordt ondermijnd.</p>	<p>Cf. "groothandel"</p>
<p>Denkpistes van perspective.brussels in het kader van Share the City</p>		
<p>1.</p>	<p>Onderzoeken of het oppervlaktecriterium moet worden gehandhaafd als enige bepalende factor voor de lokalisering van een project binnen een planningsprogramma (en/of deze te vervangen door een nieuw criterium gelinkt aan een bepalend kenmerk van de handelszaak, <i>bvb. frequente leveringen</i>);</p>	<p>Cf. "handelszaken"</p>
<p>2.</p>	<p>De begripsomschrijving van winkelcentra verduidelijken.</p>	<p>Cf. gebied in overdruk "G"</p>

3.2.2.2. **Approches quantitative et qualitative / Kwantitatieve en kwalitatieve aanpakken**

Progression du support :

Début : mi-2023

Fin : mi-2024

(planning indicatif)

Travail réalisé par :Perspective (DCT pilote, accompagné par DST) +
AMO**Voortgang van het medium:**

Begin: midden 2023

Einde: midden 2024

(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:

Perspective (DTK en DTS) + OBH

Sont reprises aux pages suivantes : la méthodologie de travail complète et les premiers résultats. L'étude sera finalisée d'ici la prochaine version de cette étude et du présent recueil.

Op de volgende pagina's worden de volledige werkmethode en de eerste resultaten beschreven. De studie zal worden afgerond tegen de volgende versie van dit onderzoek en deze verzameling.



SHARE THE CITY

ETUDE COMPLÉMENTAIRE

« Evaluation du PRAS actuel »
Approches quantitative et qualitative

AVRIL 2024

COLOPHON/ COLOFON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Assistance à Maîtrise d’Ouvrage

ERU Urbanisme

Date de réalisation

Avril 2024

Contact

Mathilde Berlanger – mberlanger@perspective.brussels

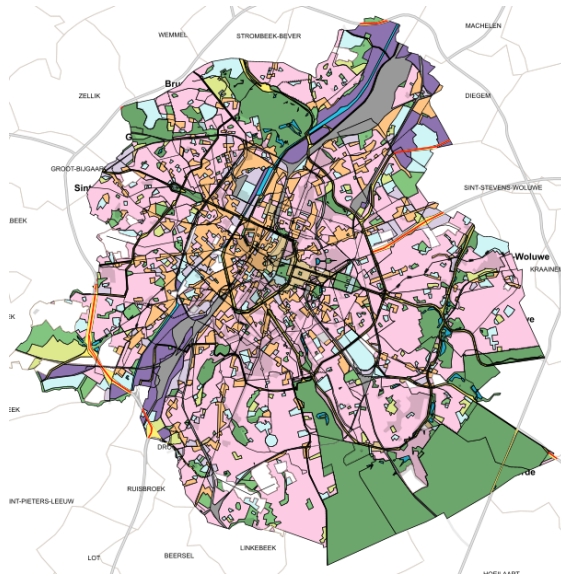
TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	5
1.1.1. Historique : Brève histoire du PRAS	5
1.1.2. Stabilité des zones d'affectation	6
1.1.3. Évaluations et consultations portant sur le PRAS	7
2. EVALUATION QUANTITATIVE DU PRAS ACTUEL	8
2.1. Méthodologie	8
2.2. Evolution de la superficie bâtie au sol	9
2.2.1. Augmentation lente mais constante de l'emprise au sol bâtie	9
2.2.2. Répartition concentrique de l'emprise au sol	10
2.3. Évolution de la superficie plancher par zone d'affectation	10
2.3.1. Analyse de la superficie plancher autorisée par zone d'affectation (PU 20218-2021)	11
2.3.2. Analyse de l'évolution de la superficie plancher autorisée par fonction et par zone d'affectation (2018-2021)	12
2.4. Évolution de la superficie plancher par fonction urbaine	17
2.4.1. Toutes fonctions confondues	17
2.4.2. Logement	19
2.4.3. Bureau	22
2.4.4. Équipement	26
2.4.5. Activités productives	28
2.4.6. Commerce	32
3. EVALUATION QUALITATIVE DU PRAS ACTUEL	36
3.1. Méthodologie	36
3.1.1. Un double regard des agents sur les objectifs du PRAS et l'utilisation du plan	36
3.1.2. Sélection du panel	36
3.1.3. Protocole des entretiens	36
3.2. Rappel des objectifs du PRAS 2001 et du PRAS Démographique	36
3.2.1. PRAS de 2001	36
3.2.2. PRAS Démographique	37
3.3. Evaluation des objectifs	37
3.3.1. PRAS 2001 Objectif 1 « Mixité progressive des fonctions »	39

3.3.2.	<i>PRAS 2001 Objectif 2 « Protection du logement »</i>	41
3.3.3.	<i>PRAS 2001 Objectif 3 « Valorisation du commerce et protection des noyaux commerciaux »</i>	43
3.3.4.	<i>PRAS 2001 Objectif 4 « Lutte contre les chancre »</i>	45
3.3.5.	<i>PRAS 2001 Objectif 5 « Valorisation du patrimoine »</i>	46
3.3.6.	<i>PRAS 2001 Objectif 6 « Qualification des espaces verts et protection des intérieurs d'îlots »</i>	48
3.3.7.	<i>PRAS 2001 Objectif 7 « Développement d'entreprises urbaines »</i>	52
3.3.8.	<i>PRAS 2001 Objectif 8 « Développement administratif contrôlé »</i>	54
3.3.9.	<i>PRAS 2001 Objectif 9 « Plus de souplesse dans l'application du plan »</i>	56
3.3.10.	<i>PRAS Démographique Objectif « Répondre à l'essor démographique »</i>	59
3.4.	Evaluation de l'utilisation du PRAS	62
3.4.1.	<i>Un outil important pour les agents</i>	62
3.4.2.	<i>Positionnements sur les prescriptions</i>	62
3.4.3.	<i>Positionnements sur le glossaire et les expressions</i>	66
	CONCLUSION	69

1. INTRODUCTION

1.1.1. Historique : Brève histoire du PRAS



Après une phase transitoire durant laquelle le PRD a disposé d'un volet réglementaire, le PRAS adopté en 2001 a définitivement remplacé le plan de Secteur de 1979.

1979 - Plan de secteur (image de gauche)

2001 - entrée en vigueur PRAS

2010 - Diabolo

2013 - PRAS Démographique

2015 - annulation ZIR Heysel

2017 - annulation ZIR Delta

2017 - Heysel

2018 - Liaison Nord-Sud

2020 - annulation Heysel

2023 - Hippodrome d'Uccle-Boitsfort

Le PRAS de 2001



Le PRAS actuel a été adopté le 3 mai 2001.

Le plan se basait globalement sur le Plan de Secteur, aussi bien en termes de typologie que de cartographie des zones d'affectation, et sur un relevé de la situation existante de fait réalisé par enquête sur le terrain en 1997. On constate une grande stabilité entre le Plan de Secteur et le PRAS.

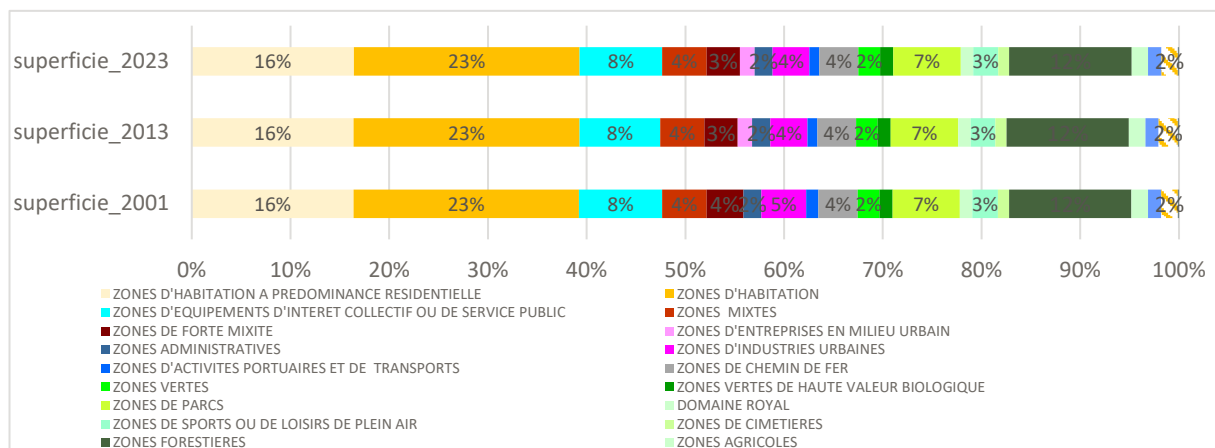
- Zones dont la surface a été accrue : Zones économiques (ZA, ZIU, ZFM), Zones d'équipement, Zones vertes et agricoles, ainsi que la ZICHEE.
- Zones dont la surface a été réduite : Zones d'habitation, ZM, ZIR-ZRF
- À noter que dans le Plan de Secteur, les voiries/espaces publics étaient intégrées dans les zones d'affectation (à l'exception des 'autoroutes' et 'routes de grande circulation').

L'ensemble des affectations du PRAS couvrent 85% de la superficie globale de la RBC (162 km²). Le reste (15%) est de la voirie/espace public. Le PRAS Démographique (2013) est la modification la plus importante depuis 2001, elle a concerné 1,5% du territoire (notamment avec la mise en place des zones ZEMU) et modifié également une série de prescriptions littérales.

1.1.2. Stabilité des zones d'affectation

L'ensemble des affectations couvrent 85% de la superficie globale de la RBC (162 km²). Le reste (15%) est de la voirie/espace public. Les zones d'affectation du PRAS sont très stables depuis 2001 ¹(et, comme indiqué, comparé au Plan de Secteur).

Les zones les plus significatives en termes de superficie sont les zones d'habitation (16% en ZHPR et 23% en ZH), suivies par les zones forestières (12%, surtout situées en forêt de Soignes) et les zones d'équipements (8%) et de parcs (7%).

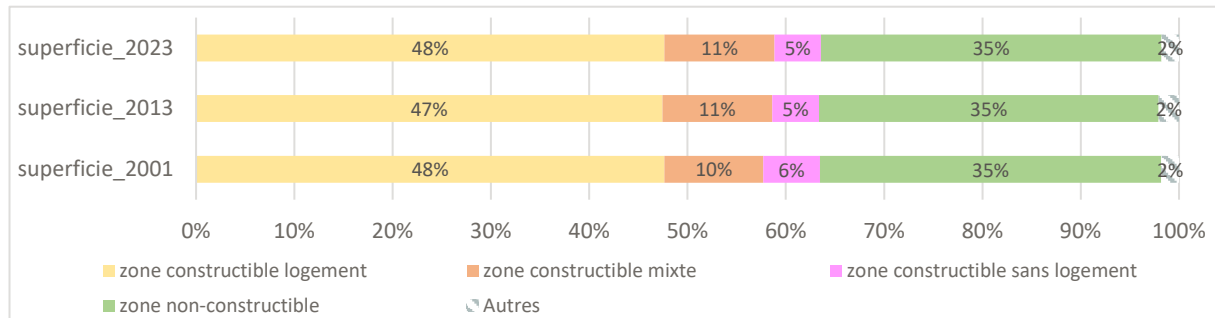


En divisant le PRAS en deux catégories de constructibilité (constructible et non-constructible), nous constatons que deux tiers de la RBC sont bâtissables et un tiers non-bâtissable. La moitié de la superficie globale est dédiée à l'habitation et aux équipements, 11 % est mixte (habitation et activités économiques) et 5% est réservée à l'activité économique. La catégorie 'autres' couvre les ZIR (avec un programme spécifique dans le PRAS, parfois déjà réalisé) et ZRF, sachant que des PAD sont également

¹ Ce calcul ne tient pas compte des éventuelles modifications induites par l'approbation de PPAS et de PAD après cette date.

entrés en vigueur depuis quelques années (avec une superficie très limitée comparé aux superficies des zones d'affectation du PRAS).

Les ZEMU ont été créées en 2013 et sont constituées pour moitié d'anciennes ZIU, mais aussi de ZFM et ZAPT. Les zones constructibles sans logement ont diminué de 6% à 5% à la suite du PRAS DEMO.



Zone constructible logement = ZH + ZHPR + ZE

Zone constructible mixte = ZM + ZFM + ZEMU + ZA

Zone constructible sans logement = ZIU + ZAPT

Zone non-constructible = ZV + ZVHVB + ZP + DR + ZSLPA + ZC + ZF + Zag + ZCF + Eau

Autres = ZIR + ZRF

1.1.3. Évaluations et consultations portant sur le PRAS

- **2010 : Note de réflexion** (Évaluation dans le cadre du nouveau PRDD - bilan de 10 années d'application du PRAS)
- **2011 : Note de synthèse** (Évaluation de 2011 du PRAS dans le cadre du nouveau PRDD – état des lieux des outils de l'aménagement du territoire)
- **2021 : Note de synthèse** (Préparation à la modification du PRAS – consultation informelle des instances)
- **2023 : Diagnostic, présentation et synthèse des consultations** (Dans le cadre de ShareTheCity)

2. EVALUATION QUANTITATIVE DU PRAS ACTUEL

2.1. MÉTHODOLOGIE

L'évaluation quantitative du PRAS prend en compte l'évolution des superficies des zones d'affectation depuis l'entrée en vigueur du PRAS en 2001, de l'emprise au sol globale et par zone d'affectation du bâti depuis 2001 (via une analyse des plans Urbis, produits par Paradigm sur base des photos aériennes), ainsi que les superficies plancher par zone d'affectation et par fonction urbaine, notamment dans la période 2018-2021. Ce volet permet de comprendre les grandes dynamiques et tendances des fonctions à l'échelle de la Région.

En ce qui concerne les superficies de plancher, il est nécessaire **de différencier stock existant** (la superficie totale) **et production (PU) des superficies supplémentaires** et comprendre la **disponibilité stock et/ou production en fonction de la fonction urbaine**. L'analyse comprend les séries temporelles les plus longues possibles, sachant qu'il n'y a pas de série continue pour l'ensemble des fonctions urbaines (voir tableau). Le nouveau projet SitEx (situation existante de fait) permettra d'avoir une vue plus précise sur le stock actuel en superficie des différentes fonctions en ville.

Focus sur la production entre 2018-2021 : car les données PU sont disponibles pour l'ensemble des fonctions uniquement sur cette période, permettant ainsi de comparer les fonctions dans les différentes zones d'affectation. Les données pour les années 2022 et 2023 seront disponibles vers la fin de 2024 / début 2025.

Disponibilité des données

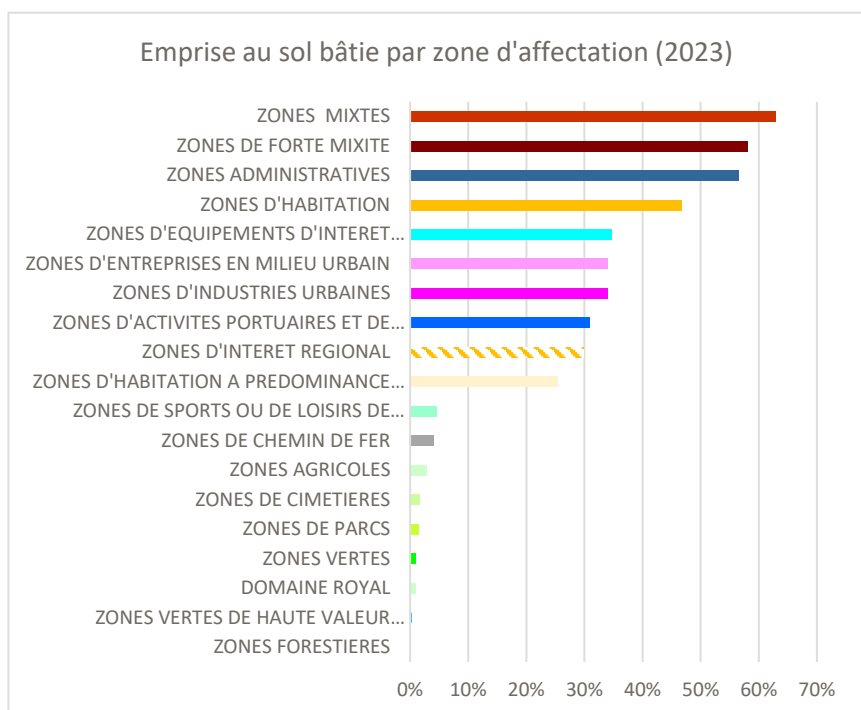
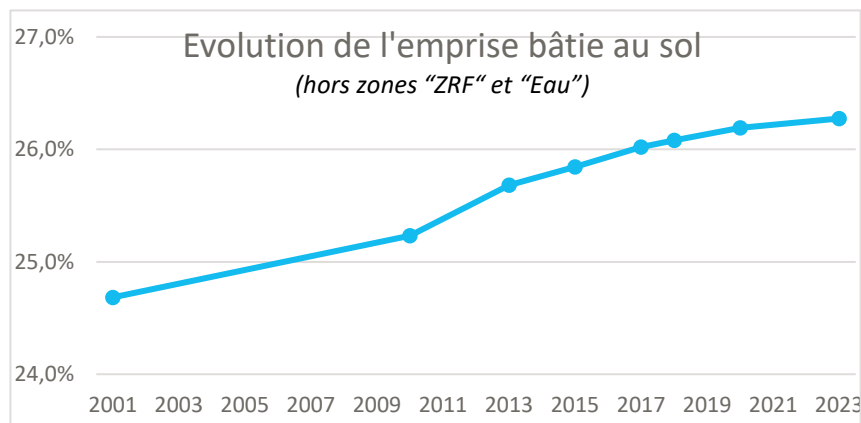
	Stock	Production (PU)	Remarques
Logement	/	2003-2021	Avant 2013 en unités
Bureau	1997-2022	1997-2022	Unités de > 300m ²
Activité productive	1997-2016	2018-2021	Unités de > 1.000m ²
Commerce	2018-2023	2018-2021	Stock en unités
Équipement	/	2018-2021	

2.2. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE BÂTIE AU SOL

2.2.1. Augmentation lente mais constante de l'emprise au sol bâtie

En 2023, 26% du territoire bruxellois est bâti – sachant que le double est artificialisé. De 2001 (24,7%) à 2023, **l'emprise au sol augmente lentement** (0,1% / an). 2 millions m² (+6%) de superficie au sol ont été bâtis pendant cette période. **Cette emprise est logiquement concentrée dans les zones constructibles**, qui voient croître leur emprise au sol bâtie de 37% en 2001 à 40% en 2023.

Les zones vertes sont très peu bâties (0-5%, pourcentage qui reste stable), les ZHPR sont bâties à 25%, les ZH à 47% et les ZM à 63%. Les zones économiques, sans mixité, tournent autour d'un tiers bâti. Depuis 2001, les ZIU ont connu les augmentations du bâti les plus fortes (non illustré).

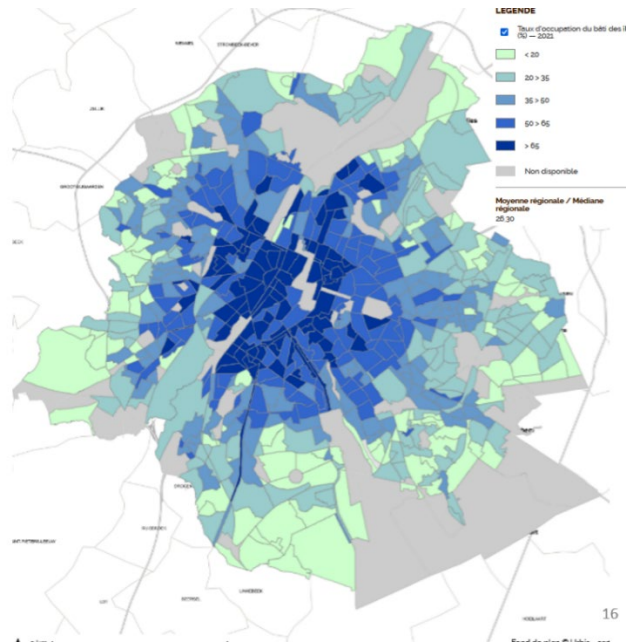


2.2.2. Répartition concentrique de l'emprise au sol

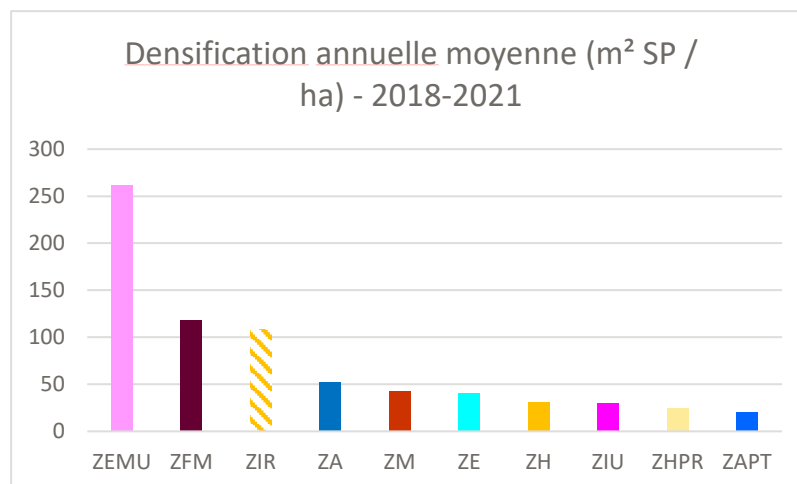
De manière générale, le taux d'occupation du bâti obéit à une structure concentrique. **Plus on s'éloigne du centre-ville, plus les taux d'occupation du bâti des îlots diminuent.** Celui du Pentagone est de 74%, celui de la première couronne de 50-65% et celui de la deuxième couronne de moins de 50%.

Taux d'occupation du bâti des îlots (%), 2021

Source : Monitoring des quartiers



2.3. ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE PLANCHER PAR ZONE D'AFFECTATION

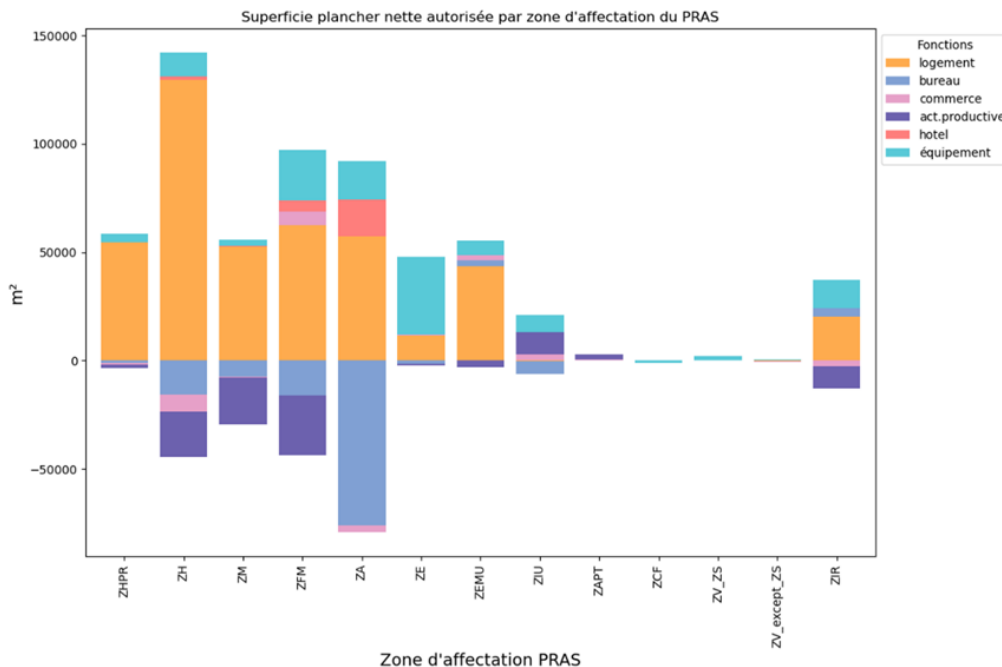


La notion de densification reprise ici est issue du bilan entre les autorisations d'augmentation et de suppression de la superficie plancher par zone d'affectation. Pour certaines fonctions (par ex. économiques), cette densification nette peut cacher des évolutions brutes plus prononcées.

Les ZEMU se sont les plus densifiées en 2018-2021, avec 260 m²/ha. Les ZFM et ZIR sont à un peu plus de 100 m²/ha. Les autres zones se sont toutes densifiées également, mais dans une moindre mesure.

2.3.1. Analyse de la superficie plancher autorisée par zone d'affectation (PU 2018-2021)

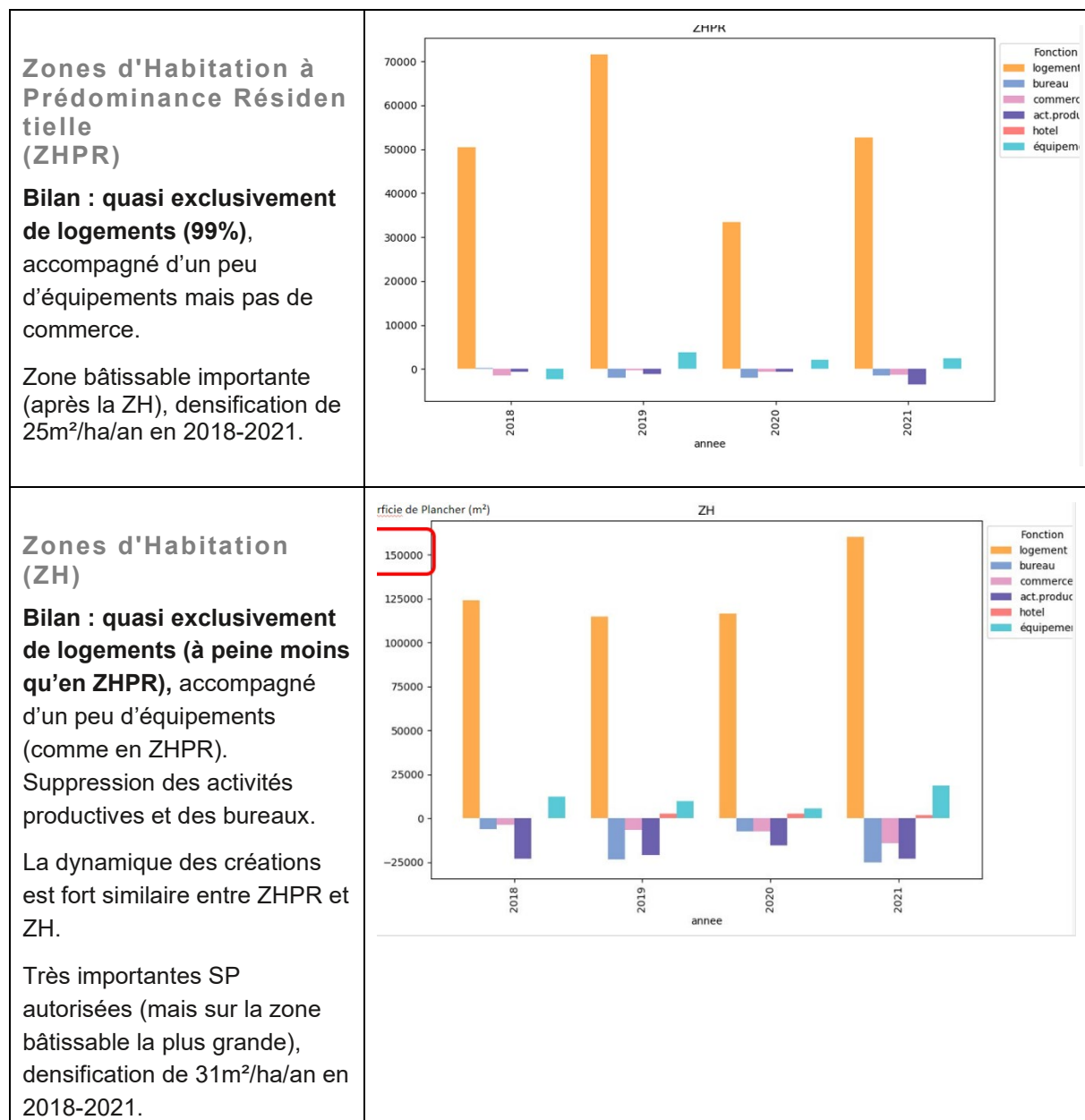
- **Le logement, au bilan largement positif, domine** dans quasi toutes les zones d'affectation du PRAS dans lequel il est autorisable, à titre de fonction 'principale' (ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA) ou 'secondaire' (ZEMU) - sauf en ZE.
- **L'équipement est la deuxième fonction ayant un bilan positif**, présent dans toutes les zones d'affectation. La production d'équipements est à 30% de la production des logements. C'est beaucoup, avec la nuance que la catégorie 'équipement' couvre une grande variété de types, y compris par exemple des dépôts de la STIB et le nouveau siège RTBF...
- **Le bureau a un bilan négatif** dans toutes les zones, en particulier en ZA, où il possède, pourtant, un statut de fonction principale. En ZA, le bureau est particulièrement négatif en 2021 au profit du logement dont les surfaces autorisées continuent à croître
- **Les activités productives ont un bilan négatif** dans toutes les zones (dont ZEMU) - sauf en ZIU.



2.3.2. Analyse de l'évolution de la superficie plancher autorisée par fonction et par zone d'affectation (2018-2021)

L'objectif est d'examiner la **valeur relative (%) de chacune des fonctions** et d'en examiner l'évolution annuelle donnée par la série 2018-2021 (seule période pour laquelle ces données sont à ce jour publiables). Au regard de la 'priorité' (ou hiérarchie) de chacune de ces fonctions souhaitées par le législateur via les prescriptions particulières de chacune des zones d'affectation.

La série de graphiques qui suivent traduit le **bilan** entre création et suppression des fonctions au sein de chaque zone.

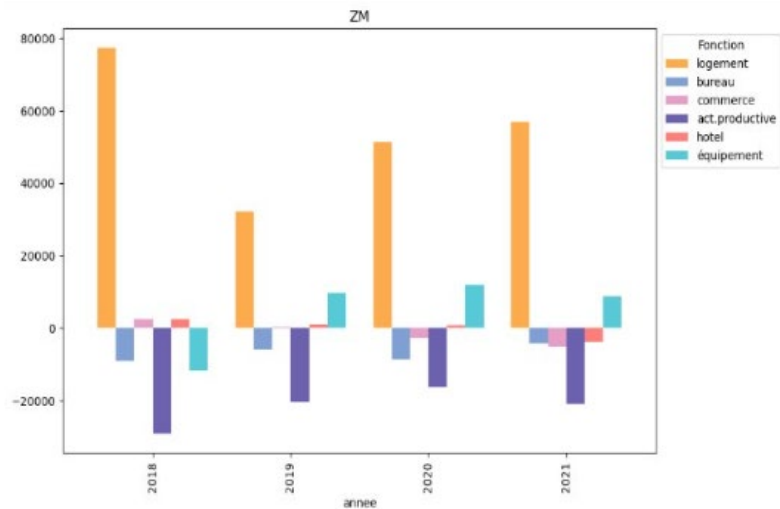


Zones Mixtes (ZM)

Bilan très dominant de logements, accompagné d'un peu d'équipements.

Suppression importante d'activités productives et de bureaux.

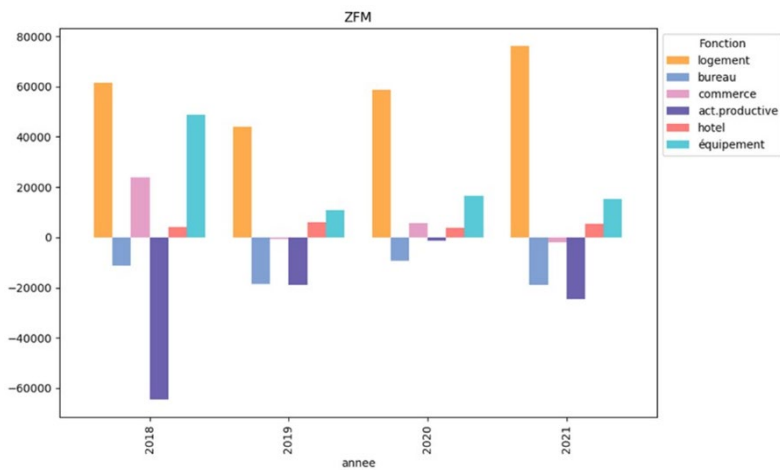
Densification de 43m²/ha/an en 2018-2021).



Zones de Forte Mixite (ZFM)

Bilan dominant de logements accompagné d'équipements, suivie globalement de création de commerce. Suppression d'activités productives et bureaux. Dynamique plus variable d'une année à l'autre (e.a. commerce, activités productives).

Densification forte de 118m²/ha/an en 2018-2021.

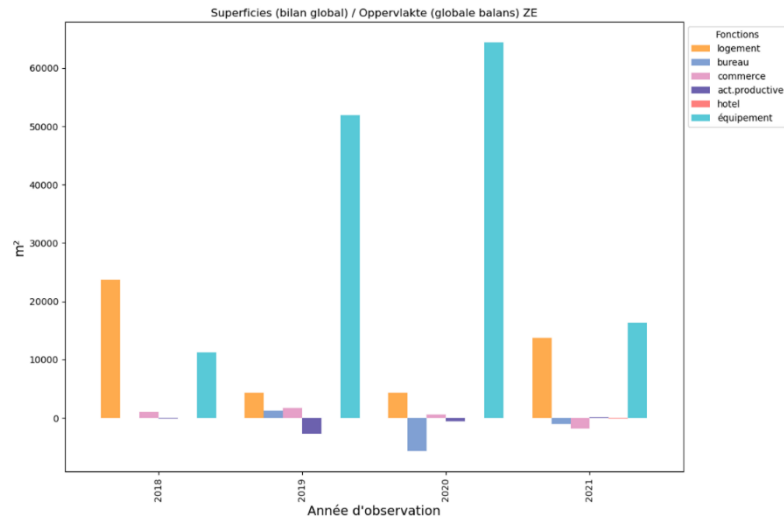


Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public (ZE)

Bilan très largement dominé par les équipements + logement non négligeable.

Dynamique fort variable d'une année à l'autre déterminée par la variation annuelle des équipements (Institut Psychiatrique Saint-Luc en 2019, nouveau siège RTBF en 2020).

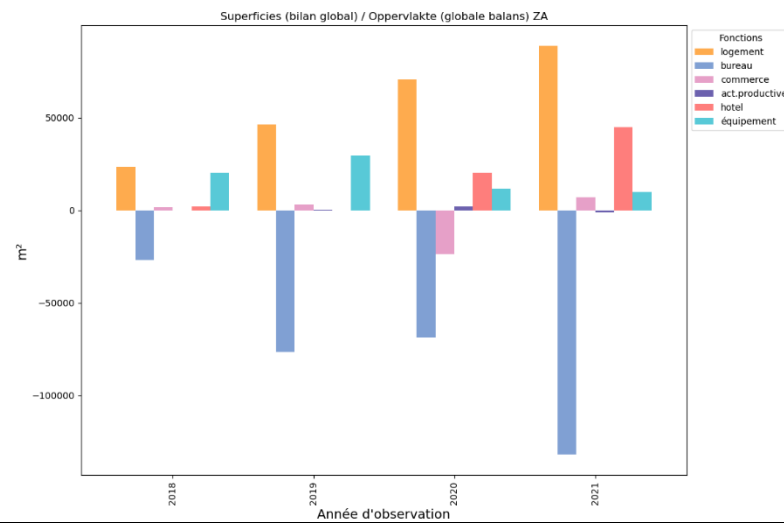
Densification de 40m²/ha/an en 2018-2021.



Zones Administratives (ZA)

Bilan avec dominante (et en augmentation) de logement, ainsi que d'équipements et hôtel. Suppression très importante (et en augmentation) de bureaux, ainsi que de commerce.

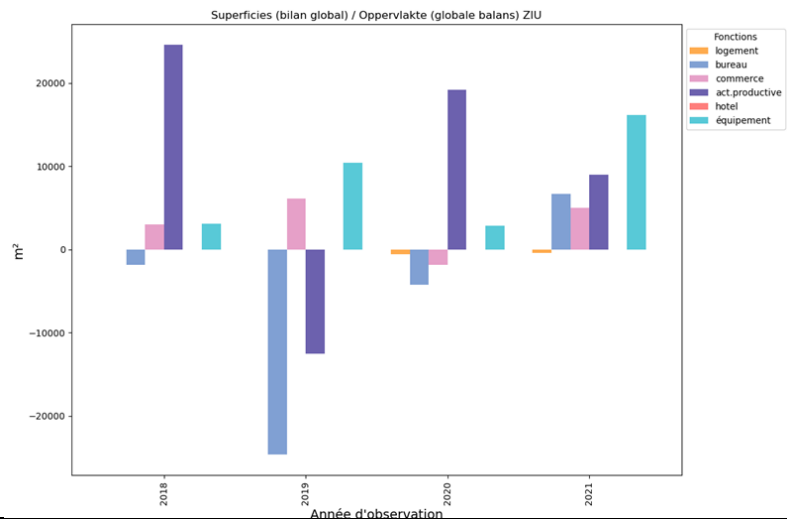
Densification de 52m²/ha/an en 2018-2021.



Zones d'Industries Urbaines (ZIU)

Bilan dominant d'activités productives (avec des variations annuelles substantielles), **ainsi que d'équipements** et présence de commerce. Suppression de bureaux.

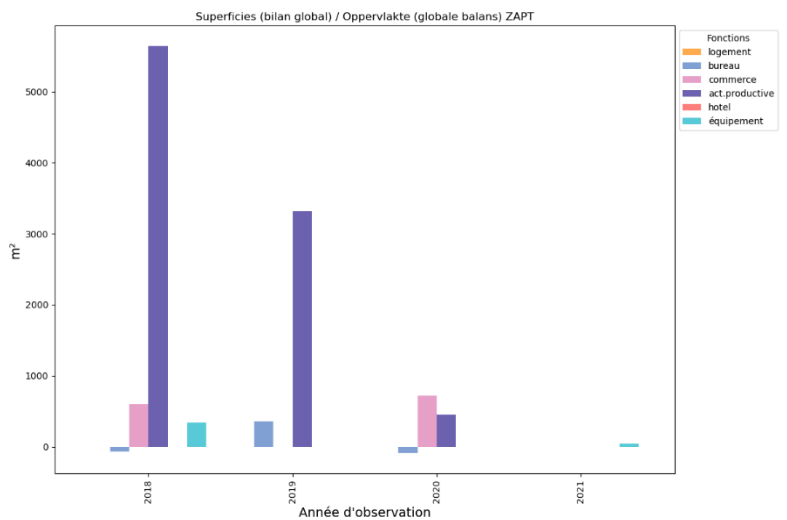
Densification de 30m²/ha/an en 2018-2021.



Zones d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT)

Bilan dominant d'activités productives (83% des SP totales autorisées), mais en baisse sur l'ensemble de la période + un peu de commerce (12%) (concentrés en 2020 et 2018).

Densification de 21m²/ha/an en 2018-2021.

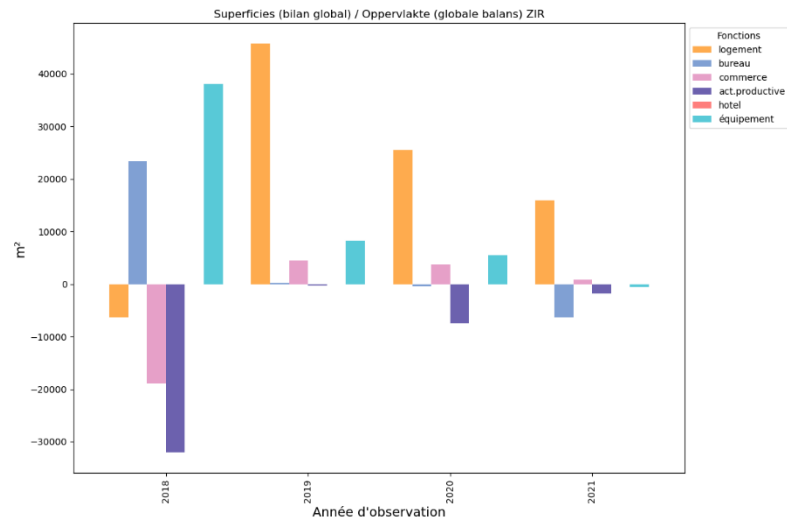


Zones d'Intérêt Régional (ZIR)

Bilan dominé globalement par le logement (83% des SP), les équipements (53%) et le bureau (en 2018).
Suppression d'activités productives.

Densification forte de 108m²/ha/an en 2018-2021.

Le système de programmation propre aux ZIR rencontre une dynamique immobilière particulière.

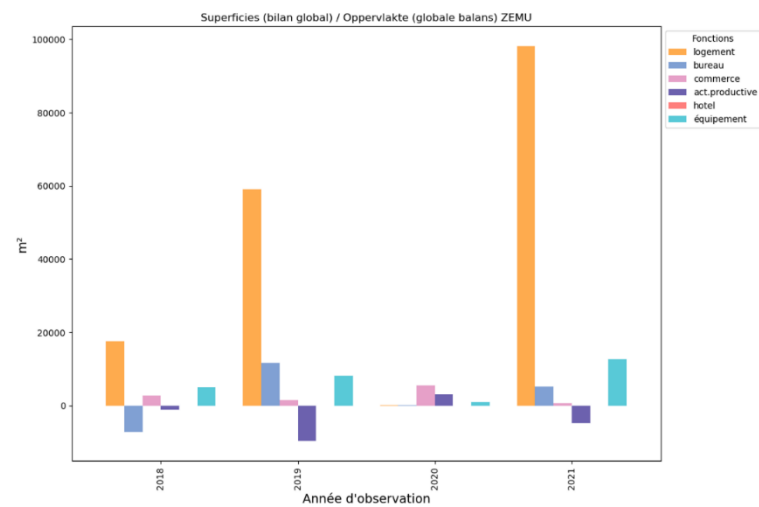


Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)

Création très largement dominante de logement, en augmentation globale, accompagnée d'équipements.

Suppression d'activités productives : paradoxal, car suppression de l'activité principale (act. productive) au profit d'une fonction secondaire (logement).

Densification extrêmement forte de 262m²/ha/an en 2018-2021.



2.4. ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE PLANCHER PAR FONCTION URBAINE

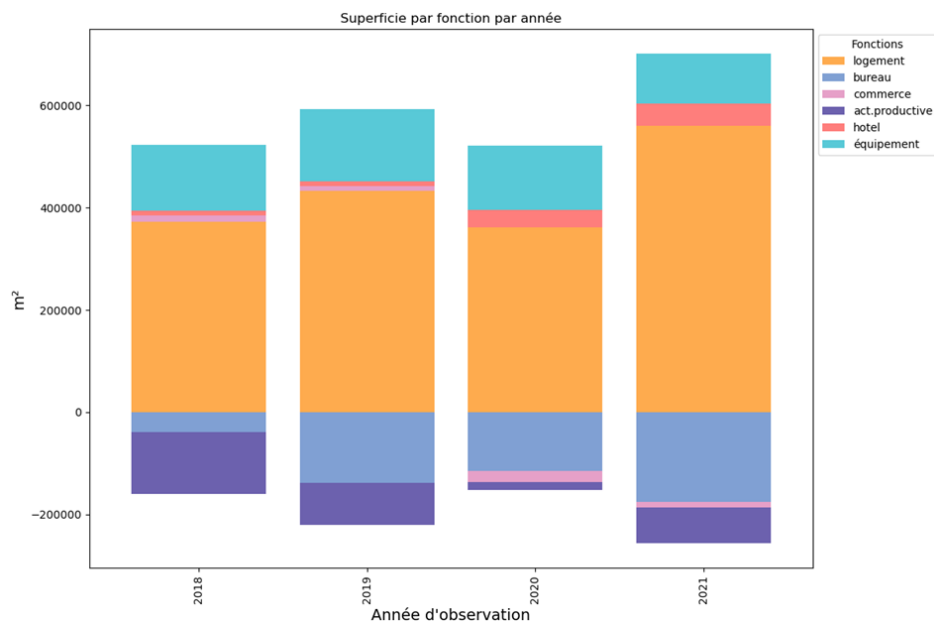
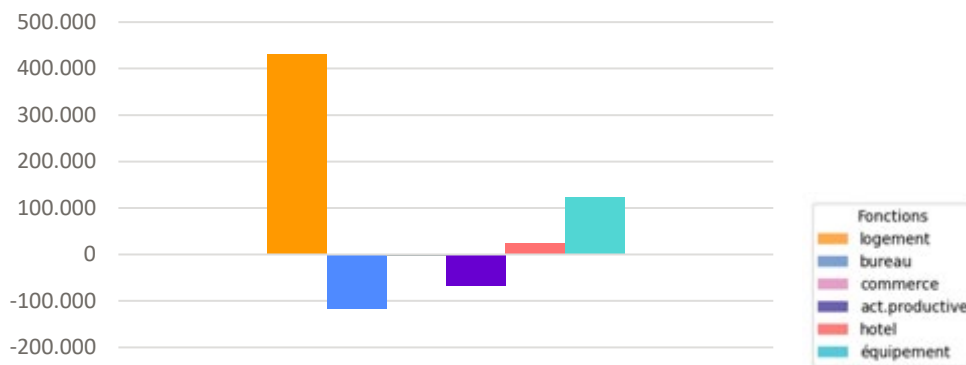
2.4.1. Toutes fonctions confondues

2.4.1.1. Superficie de plancher autorisée par année (PU 2018-2021)

Le total de SP autorisé représente environ 400.000m² en moyenne annuelle pour la période 2018-2021: soit 24m²SP/ha en RBC. Pour la dernière des quatre années recensées, à savoir 2021, on note une augmentation importante par rapport aux années 2018-2020, possiblement attribuable à un rattrapage post confinement COVID.

Saut indication contraire, les données se réfèrent à la période 2018-2021.

Superficie plancher nette autorisée par fonction, moyenne/année 2018-2021

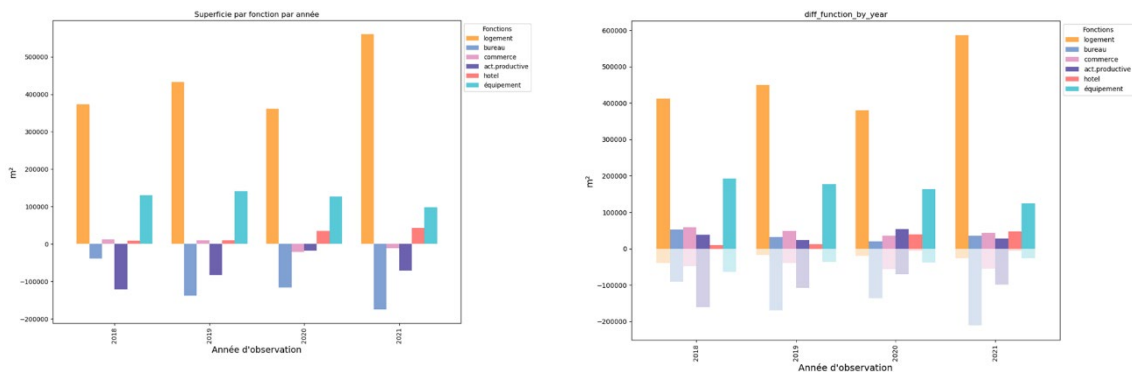


2.4.1.2. Superficie de plancher autorisée par fonction (PU 2018-2021)

Conclusion logique du chapitre précédent, le logement domine très largement (431.000m²/an). La fonction 'équipement' reste importante (124.000m²/an). Le bilan des bureaux (-117.000m²) et des activités productives (-73.000m²) reste négatif, selon une ampleur relative variable. À l'intérieur de ce bilan, des dynamiques doubles de création / suppression sont à l'œuvre pour certaines fonctions, particulièrement pour les activités productives.

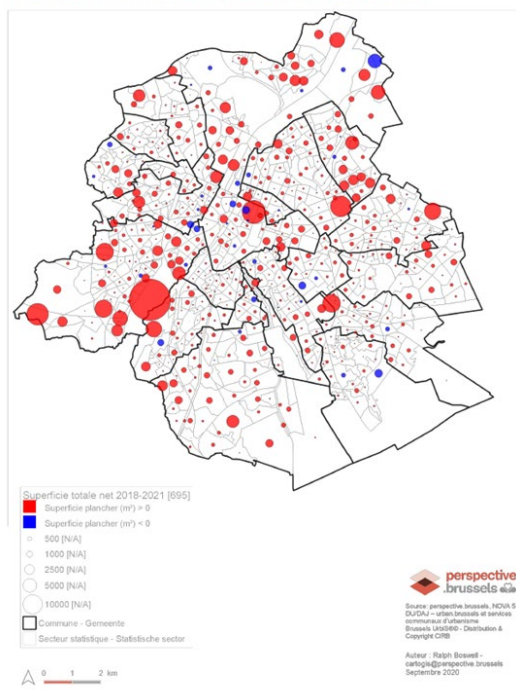
En 2021, la fonction logement n'avait jamais autant dominé la production immobilière : elle atteint 126% (560.000m² logements / 444.000m² total) de la surface plancher nette immobilière totale. Les surfaces de logement autorisées durant cette année réatteignent ainsi les niveaux record des années 2015-2016.

À gauche, bilan par fonction par année.
À droite, détail de création et suppression par fonction par année.



Les surfaces récemment autorisées montrent la poursuite d'une densification globale de la Région, y compris des quartiers centraux, même si des 'pôles' de seconde couronne connaissent une autorisation de densification particulière du bâti.

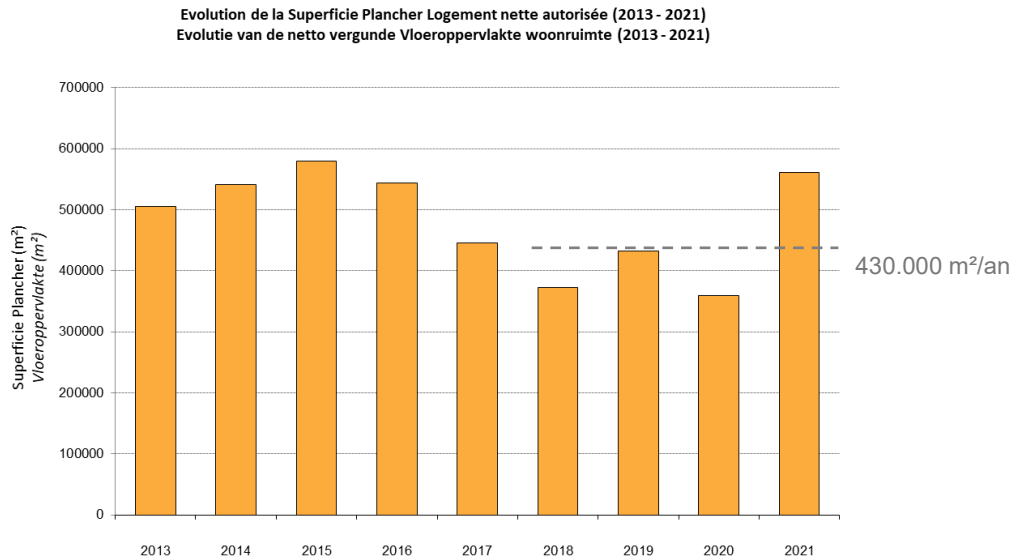
Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



2.4.2. Logement²

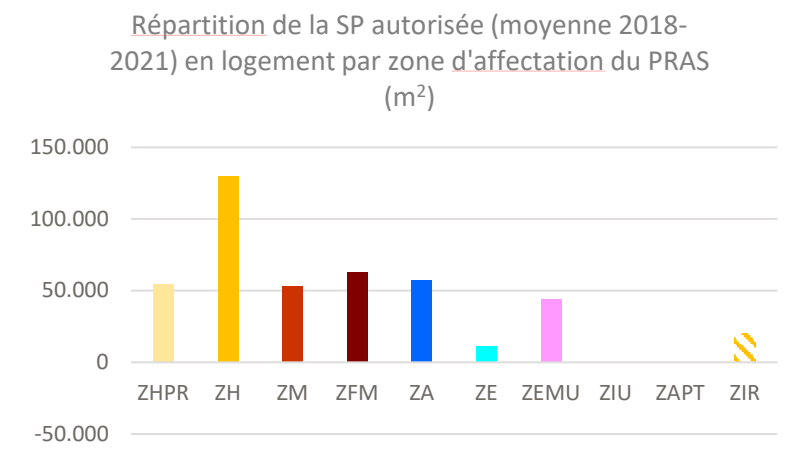
2.4.2.1. Superficie plancher autorisée

Comme nous l'avons évoqué, 2021 retrouve les niveaux record des années 2015-2016. Après une légère baisse d'autorisation de superficie plancher de logement entre 2018 et 2020, 2021 atteint pratiquement les 600.000 m² autorisés.



2.4.2.2. Superficie plancher autorisée par zone d'affectation

Le logement est autorisé majoritairement en ZH (environ 130.000 m² de moyenne annuelle) puis avec une production similaire en ZHPR, ZM, ZFM, ZA et ZEMU (entre 65.000 et 40.000 m² pour chaque zone), sachant évidemment que ces zones n'ont pas tous les mêmes superficies (voir première partie sur le PRAS).



² Pour un rappel des vues sur le stock et production des différentes fonctions, veuillez se référer au chapitre 'Méthodologie'.

2.4.2.3. Surreprésentation du logement au PRAS, notamment en ZA

Nous l'avons vu, la part de logement a augmenté, parfois de manière très significative, dans toutes les zones où cette fonction est autorisée. La **surreprésentation d'autorisation de logements en ZA**, caractéristique de ce phénomène, s'est encore accentuée durant la période 2018-2020 : 11% des surfaces logements y ont été autorisés durant la période 2018-2020 alors que ce type de zone d'affectation ne couvre que 3% du territoire régional où le logement est autorisable. À noter que **cette surreprésentation est observée dès 2007**, c'est-à-dire plusieurs années avant le 'PRAS démographique' et sa mise à égalité en ZA de la fonction logement avec la fonction bureau à titre de 'fonction principale'.

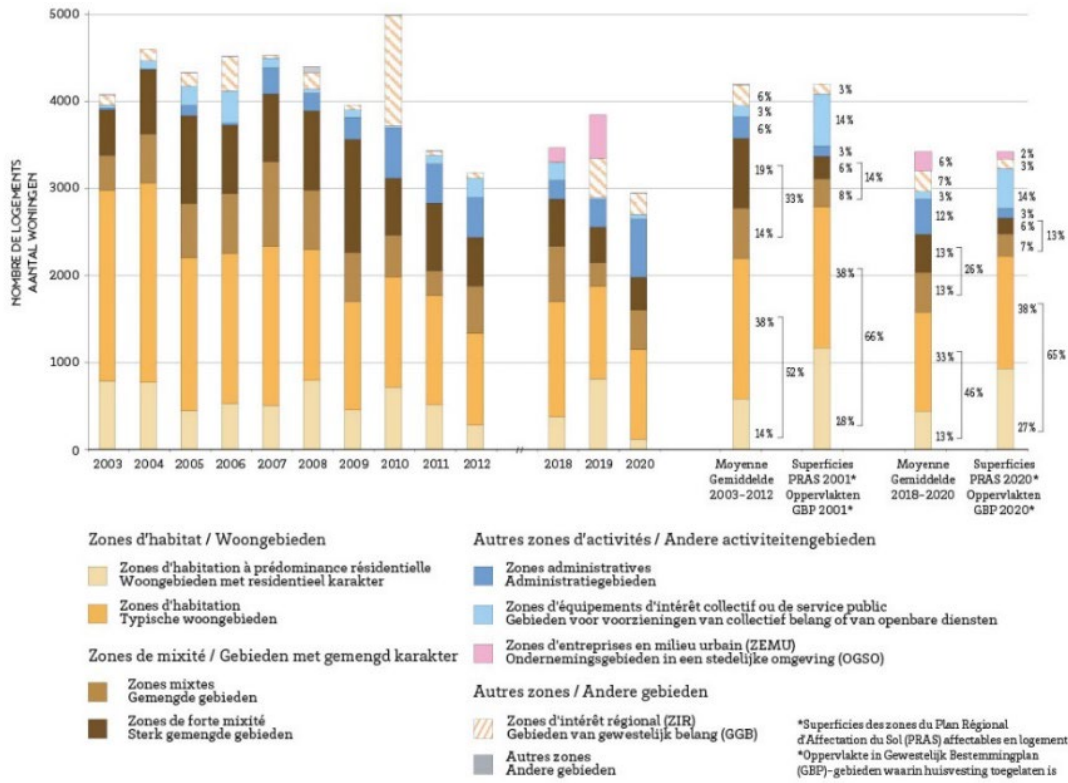
Cela témoigne d'un changement de rapport de force entre logement et bureau tel que mentionné en 2010, lors de l'élaboration d'une première évaluation du PRAS dans le cadre de l'élaboration du PRDD³.

L'autorisation de logements continue également à être surreprésentée en :

- **ZM et ZFM** : 26% des logements autorisés alors qu'elles ne couvrent que 13% du territoire régional autorisable au logement.
- **ZEMU** : 6% des logements autorisés alors que ces zones représentent 2% du territoire régional autorisable en logement.

A contrario, l'autorisation de logement apparaît sous-représentée en Zones d'habitat (ZHPR+ZH) : 46% des logements autorisés sur 65% de la superficie régionale autorisable au logement. Cette sous-représentation s'est encore accentuée par rapport à la période 2003-2012 durant laquelle 52% des logements y avaient été autorisés.

³ « Au moment de sa conception, il y a près de 10 ans, la fonction bureau, - qui était la fonction forte depuis plusieurs années -, menaçait le logement. Il a alors été décidé de faire de la défense du logement l'objectif prioritaire du plan, ce qui se justifiait pleinement à l'époque. Or d'année en année, le logement est devenu une fonction de plus en plus forte, rendant quelque peu caduc l'objectif premier du plan. Le renversement des valeurs s'est opéré de manière telle qu'aujourd'hui, dans les zones d'habitat et de mixité, les prescriptions du plan ne permettent plus toujours de garantir la conservation d'un minimum d'activités non résidentielles (équipements, commerces de proximité, PME, petits bureaux, petits hôtels...). »



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme
Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bror: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

Evolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2012 ; 2018-2020)
Evolutie van het aantal vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2012 ; 2018-2020)

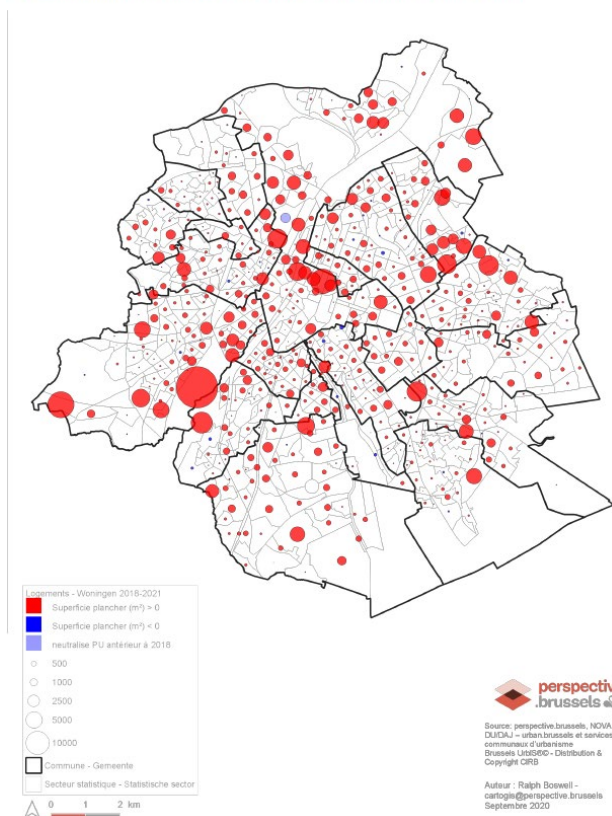
2.4.2.4. Répartition spatiale

Cette carte permet de visualiser la répartition spatiale des superficies de plancher logement autorisées. La surface des cercles est proportionnelle à la superficie de plancher logement nette (créations moins suppressions) autorisée.

Les logements sont autorisés quasiment partout en Région de Bruxelles-Capitale, selon une double dynamique telle qu'observée depuis le début des observations en 2003 (cf Observatoire des permis logement) :

- **Dans les quartiers centraux déjà denses**
- **En seconde couronne**, sur terrain préalablement vierge (exemples : site Érasme) ou via conversion d'immeubles ou sites préalablement occupés par du bureau ou des industries (abords de l'autoroute de Liège, abords du bassin Biestebroek)

Logements : Superficie plancher nette autorisée
par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021

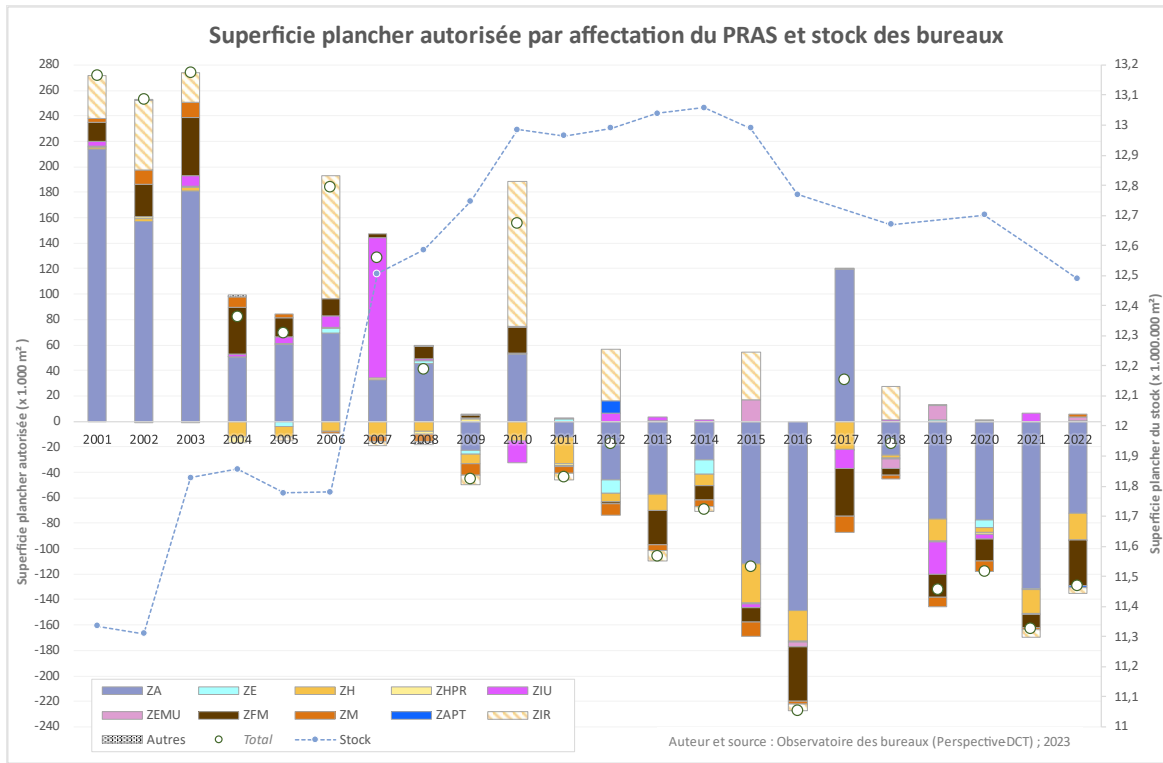


2.4.3. Bureau

2.4.3.1. Superficie plancher autorisée et stock (2001-2022)

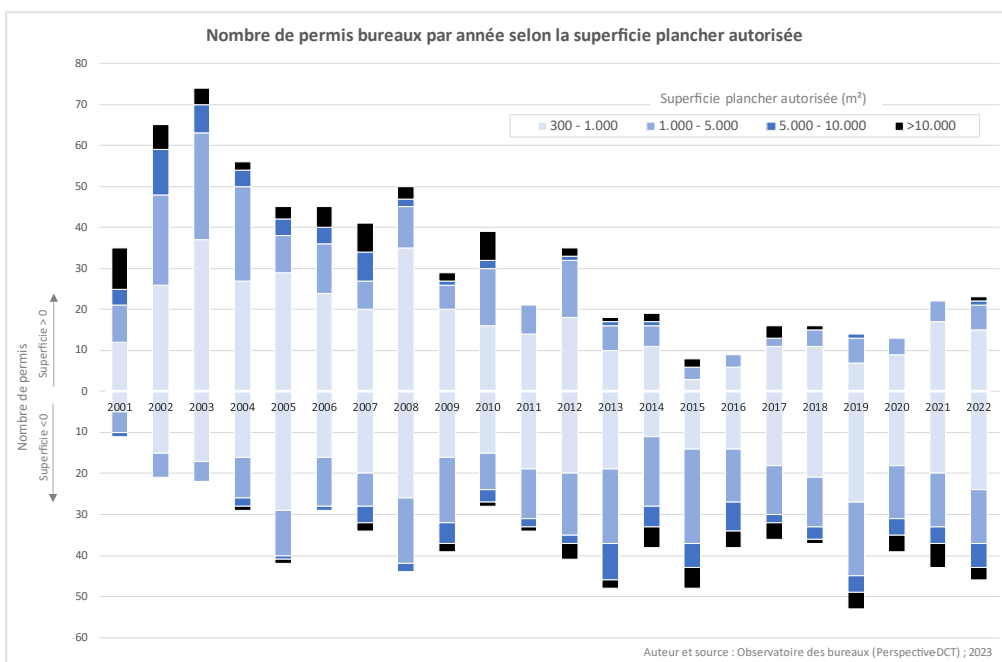
Depuis 2002-2005, des permis de réduction de superficie plancher sont délivrés à la fonction bureau : le total est négatif essentiellement dans la zone d'habitat dans un premier temps (2004), puis dans plusieurs zones d'affectation du PRAS (et en particulier en ZA à partir de 2012, à l'exception notable de 2017).

De ce fait, le **total annuellement autorisé pour les bureaux devient négatif** depuis 2009-2011. Le stock a malgré tout continué à augmenter jusque 2014 (> 13 millions de m²) avant d'entamer une descente pour atteindre en 2022 l'équivalent du stock de 2007 (12,5 millions de m²).



2.4.3.2. Nombre de PU selon la superficie (2001-2022)

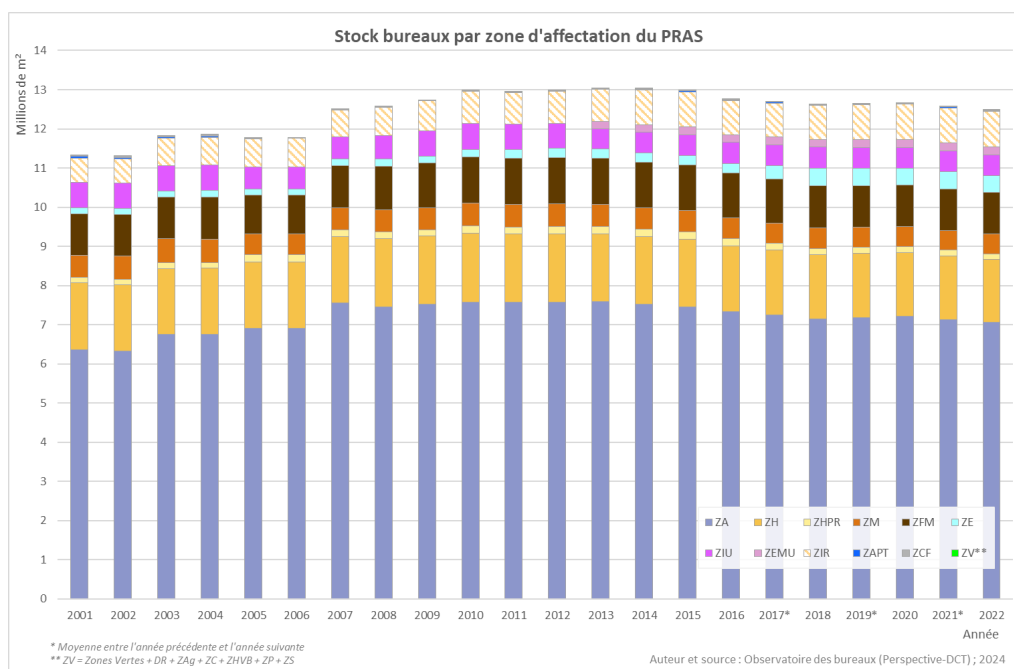
En 2011, on assiste à une inversion du nombre de permis autorisant des *augmentations* et *diminutions* des superficies, ces derniers devenant majoritaires. C'est le cas notable, en 2011, pour les permis de 300-1000 m² et, surtout, de ceux de >5.000 et >10.000 m², qui a pour conséquence une **réduction rapide et continue de la superficie totale des bureaux** depuis lors.



2.4.3.3. Stock par zone d'affectation (2001-2022)

L'évolution de la répartition du stock par zone d'affectation du PRAS est relativement stable depuis 2001. Ainsi, en 2022, les bureaux sont toujours majoritairement présents en ZA (57%) en superficie plancher. Loin derrière, les 2e et 3e zones d'affectation concernées par les bureaux sont les ZH (13%) et ZFM (9%).

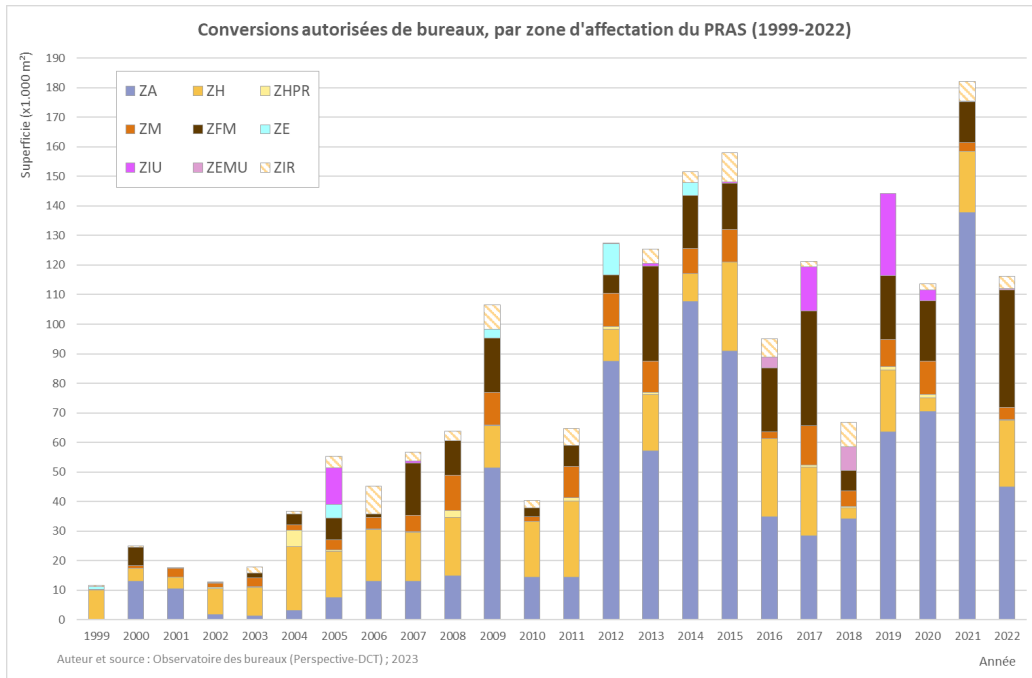
La conversion des bureaux n'influence pas la répartition du stock des bureaux entre les différentes zones d'affectation du PRAS.



2.4.3.4. Reconversion de bureaux (1999-2022)

En superficie totale depuis 1999, les conversions se font majoritairement en zone administrative (1/2 de la SP), zone d'habitat (1/5^e) ou zone de forte mixité (1/6^e). Cependant, il y a eu plus de conversions en ZH (485) qu'en ZA (175).

Sans surprise, le logement est la fonction qui, en m², remplace le plus les bureaux (64%) et ce dans la plupart des zones d'affectations du PRAS. Viennent ensuite les équipements, avec 19% de la superficie convertie (première fonction de reconversion dans les ZE et ZEMU). Par ailleurs, 20 % des nouveaux logements produits entre 2018 et en 2019 sont issus de la **conversion d'immeubles de bureaux**.

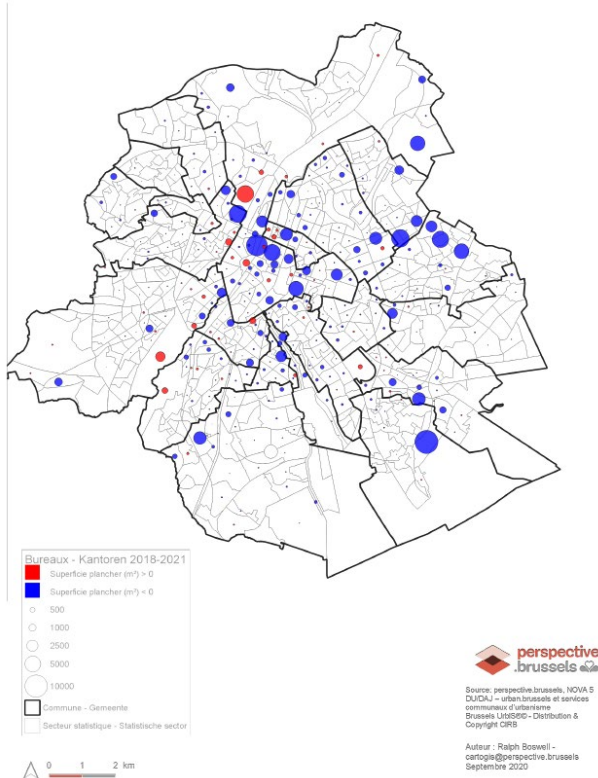


2.4.3.5. Répartition spatiale

L'ampleur des réductions de superficie plancher de bureau est particulièrement visible à différents endroits du territoire, principalement dans le Nord du Pentagone, en 2^e couronne Est (limite Evere – Woluwé-Saint-Lambert) et plus ponctuellement dans le Sud.

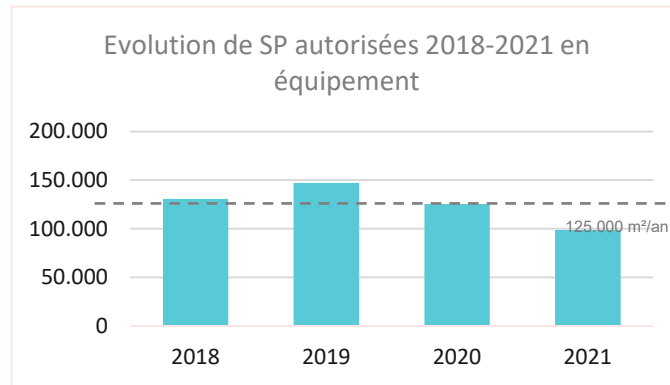
Il n'y a pas de répartition équitable des bureaux sur le territoire de la Région : la réduction de superficie ne peut logiquement avoir lieu que là où il y a des bureaux. Les permis de démolition sont généralement suivis de permis de reconstruction (néanmoins souvent avec moins d'espace dédié au bureau).

Bureaux : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



2.4.4. Équipement⁴

2.4.4.1. Superficie plancher autorisée et nombre de PU



L'autorisation de superficie plancher dédiée aux équipements reste relativement stable entre 2018 et 2021, suivant une moyenne de 125.501 m² par année, correspondant à **32 % de la superficie plancher totale octroyée**.

1.106 permis équipements ont été octroyés sur l'ensemble de la Région. Cela représente une superficie nette totale de 502.250 m², dont la création de 665.187 m² d'équipements supplémentaires et la suppression de 162.938 m² d'équipements.

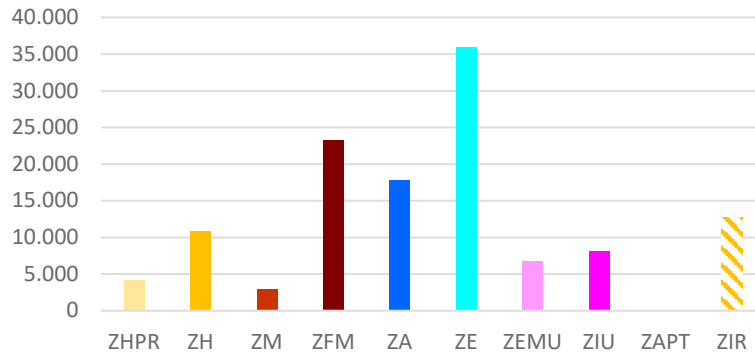
2.4.4.2. Superficie plancher autorisée par zone d'affectation

L'autorisation d'équipements est observée dans quasi toutes les zones du PRAS. En premier lieu dans les ZE (+ 145.720 m²), puis dans les ZFM, ZA, ZIR et ZIU et ZH. On constate aussi une diminution dans les ZCF (- 3.628 m²).

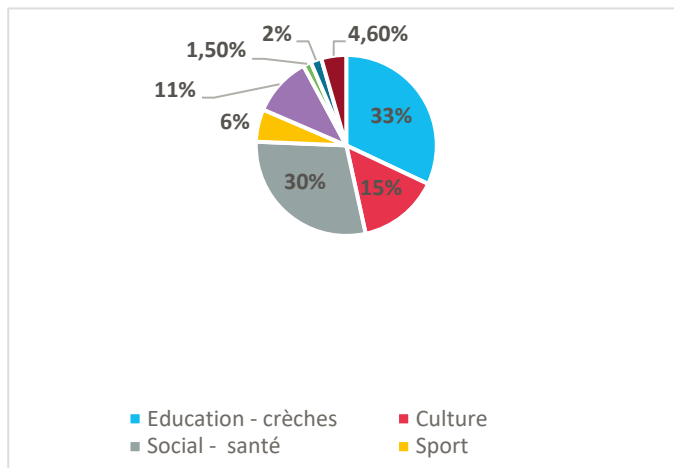
Pour rappel, les équipements représentent en moyenne 30% des m² de logements.

⁴ Pour rappel, nous n'avons pas de vue sur le stock d'équipements, seulement sur sa production.

Répartition de la SP autorisée (moyenne 2018-2021)
en équipement par zone d'affectation du PRAS



2.4.4.3. Superficie plancher autorisée par type d'équipements



Sur le total des m² créés, **les équipements les plus représentés sont d'abord ceux liés à l'éducation et aux crèches**, représentant 33% du total des superficies, suivi de près par les **équipements liés à la santé et au social (30%)**. Les exemples de ces types d'équipements incluent le complexe scolaire sur le site CERIA, composé de 2 écoles à pédagogie active ou le campus pour enfants « Theodoortje » (crèche, école primaire, salles de scoutisme).

On distingue ensuite les équipements culturels (15%) comme le musée du Chat et du dessin d'humour, les équipements serviciels (11%) avec par exemple le dépôt de bus de la STIB, puis ceux dédiés au sport (6%), comme la salle omnisports en extension du bâtiment du Complexe Sportif d'Evere.

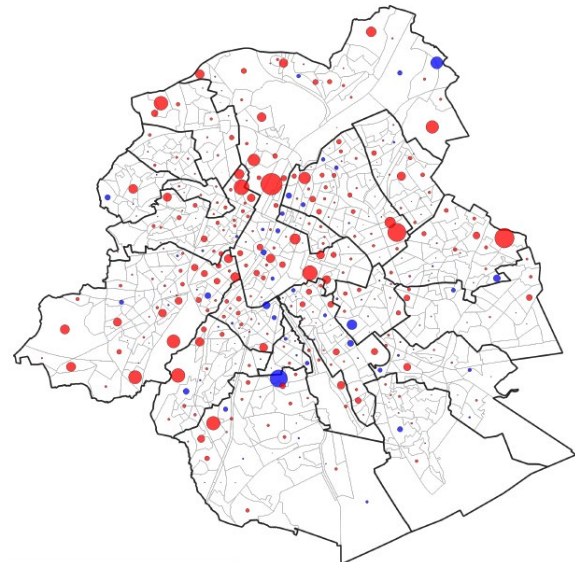
2.4.4.4. Répartition spatiale

La répartition des projets d'équipements est assez diffuse.

La zone du canal et en particulier les quartiers autour de Tour et Taxis connaissent une importante production (dont la transformation en cours de l'immeuble Citroën en centre d'art contemporain). On peut également noter d'importants projets dans le quartier européen, au sud d'Anderlecht, à Woluwe-Saint-Lambert avec l'extension de l'hôpital Saint-Luc, dans le quartier Reyers avec le projet Mediapark (projet Frame).

Une suppression de m² d'équipements relativement marquée par ailleurs dans certains quartiers centraux et les communes de seconde couronne à l'est.

Equipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018-2021
Voorzieningen : Netto toegestaande vloeroppervlakte per statistische sector, volgens de in 2018-2021 verleende bouwverunningen



Source / Bron: perspective.brussels, NOWA 5
DU(D)A – urban.brussels et services communaux d'urbanisme
DU(D)A – urban.brussels en gemeentelijke planningsdiensten
Brussels LUIS90 - Distribution & Copyright CIRB

Auteur : Ralph Boswell
cartographie@perspective.brussels
Avis/April 2023

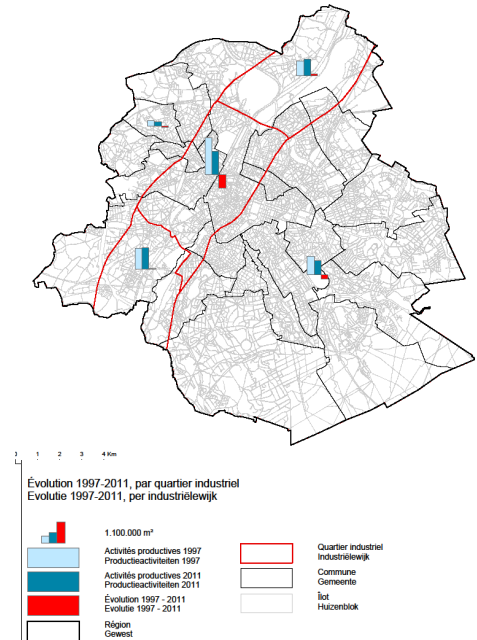
2.4.5. Activités productives

L'inventaire des activités productives en région bruxelloise ne concerne que les superficies planchers existantes qui excèdent 1000m² (ou les groupes de bâtiments qui, additionnés, atteignent cette superficie). Le premier inventaire effectué après la SitEx de 1997 date de 2011, paru dans le premier numéro du cahier de l'observatoire (2012). Ce stock a été mis à jour en 2015, avec des ajustements en 2017, aboutissant à la parution d'un 4e numéro en 2018. La publication du 5e numéro, de même qu'une nouvelle mise à jour du stock, est prévue pour courant 2024. Seules ces informations ont fait l'objet d'une vérification sur le terrain de la mise en œuvre des permis d'urbanisme octroyés. Les cahiers parus dans les intervalles reposent sur l'analyse des permis d'urbanisme uniquement (2013, 2014).



2.4.5.1. Évolution superficie plancher autorisée (1997-2011)

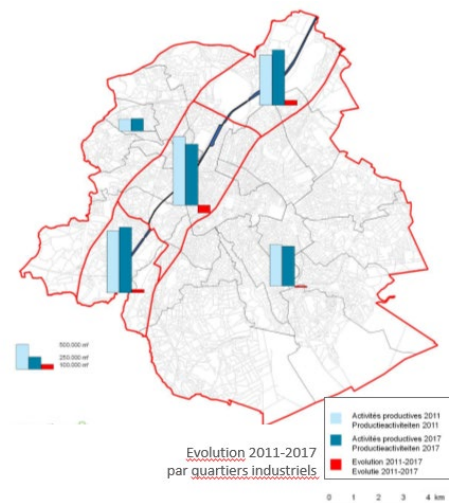
En 10 ans, Bruxelles a connu une **très forte diminution des espaces dédiés aux ateliers et entrepôts** (de 5.722.412 à 4.714.077 m²). On compte peu de démolitions (257.955 m²) en comparaison avec les conversions vers d'autres fonctions, principalement le logement (-1.435.715 m²), et la création de 685.332 m².

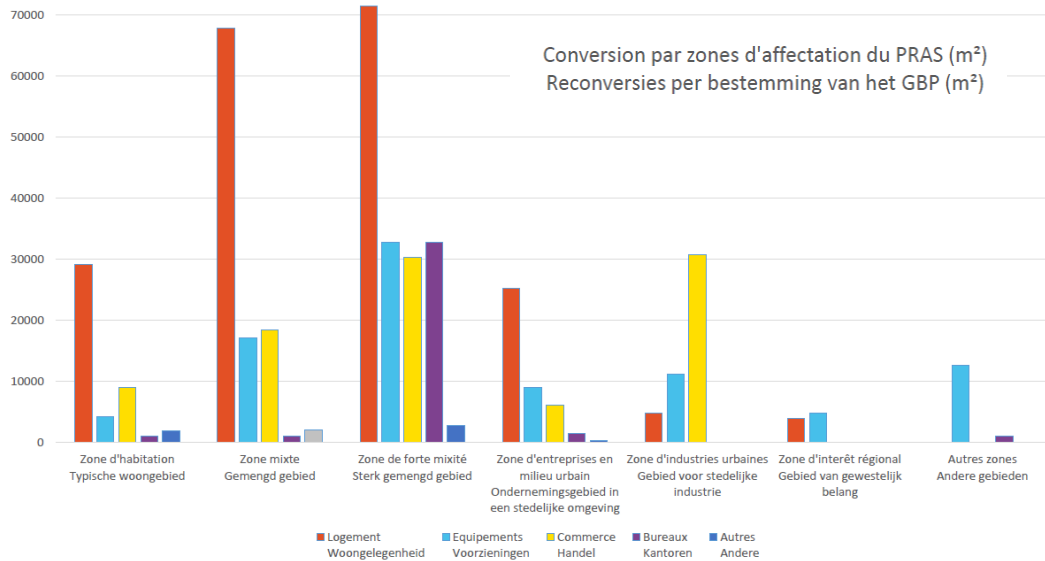


2.4.5.2. Évolution superficie plancher autorisée (2011-2017)

De 2011 à 2017, nous avons assisté à une faible diminution des surfaces industrielles (-7.000m², de 4.714.077 m² à 4.707.134 m²), mais avec un déplacement et une diminution de petits entrepôts/ateliers anciens dans le centre et la création de grands espaces productifs autour du canal au nord et au sud.

Les conversions représentent -434.126 m², dont près de la moitié vers du logement et la majeure partie dans des ZM et ZFM. Dans les ZIU, les conversions vers le commerce sont majoritaires.

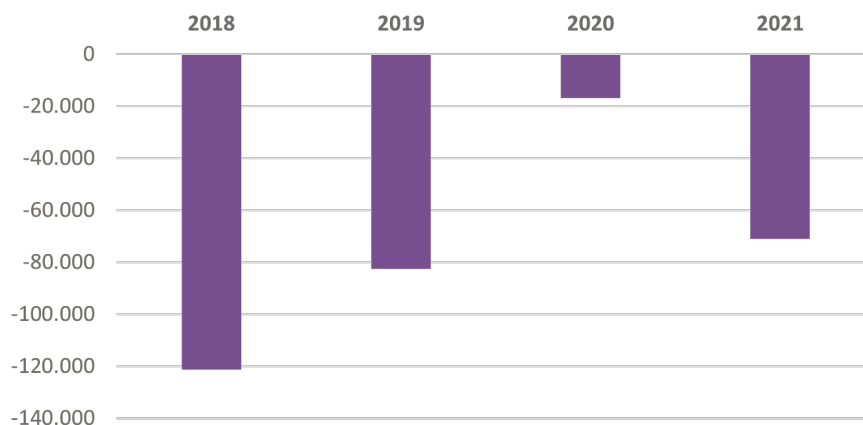




2.4.5.3. Évolution superficie plancher autorisée (2018-2021)

Poursuite de la tendance : **diminution des espaces dédiés à des activités productives en RBC**. La plus grande part des diminutions de m² sont le résultat de conversion : 86% des PU>1.000m², soit - 248.900m², dont la moitié vers du logement. La plus grande part des augmentations de m² sont le résultat de constructions neuves : 84% des PU>1.000m² (133.000m²).

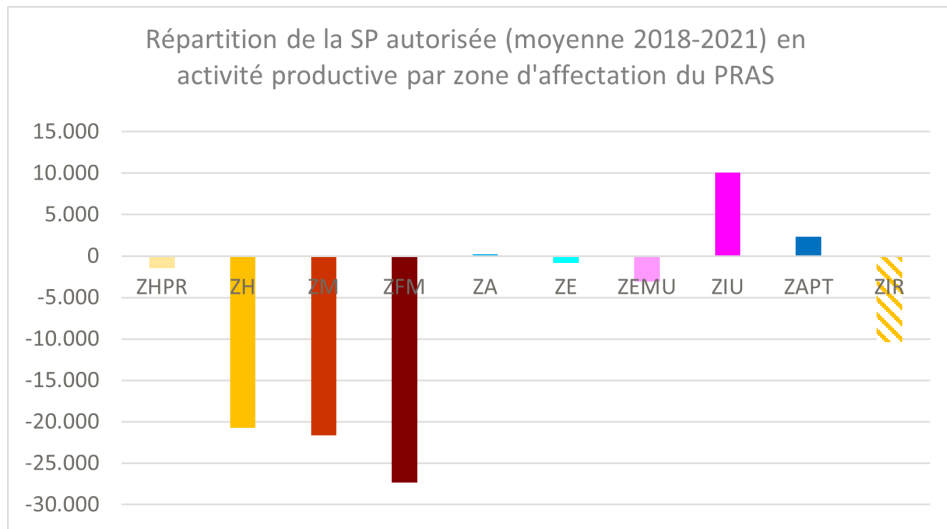
Evolution de la SP autorisée en 2018-2021 pour des activités productives (en m²)



2.4.5.4. Superficie plancher autorisée par zone d'affectation

Les ZIU sont les zones où la fonction productive possède le solde le plus positif : 40.166m² y ont été créés. Les plus fortes diminutions sont observées dans les zones d'habitat (-82.700m²) et les zones mixtes (ZFM : -109.500m², ZM : -86.600m²).

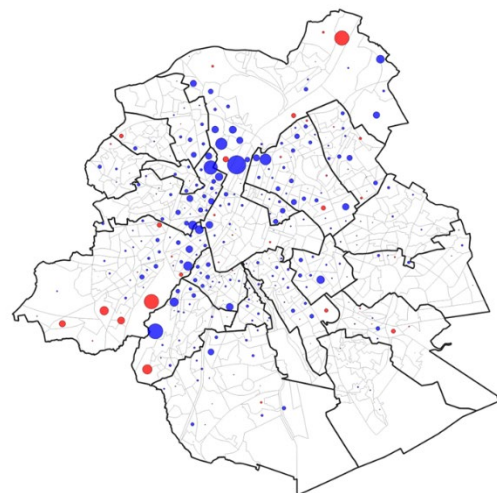
Les grands projets (<5.000m²) sont caractérisés par de la **mixité d'usages** : avec du logement (Citycampus, Novacity) ou autour d'une activité industrielle – commerce, bureau, R&D (exemple : centre automobile du boulevard de l'industrie développée par d'Ieteren immo).



2.4.5.5. Répartition spatiale

La répartition reste similaire à ce qu'on observe depuis 2011 : suppression de nombreux entrepôts/ateliers de petite taille dans le tissu urbain dense, ainsi que la construction de grands espaces (d'au moins 2500m²) aux extrémités nord et sud du canal, en connexion directe avec les grands axes routiers. Ce constat correspond à la tendance de périurbanisation des entreprises dans les secteurs économiques marchands, tel qu'observé sur base des données de Statbel (Focus de l'IBSA 54 et 55).

Activités productives - Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018-2021
Productieve activiteiten: netto toegestaan vloeroppervlakte per statistische sector, volgens de in 2018-2021 verleende bouwvergunningen



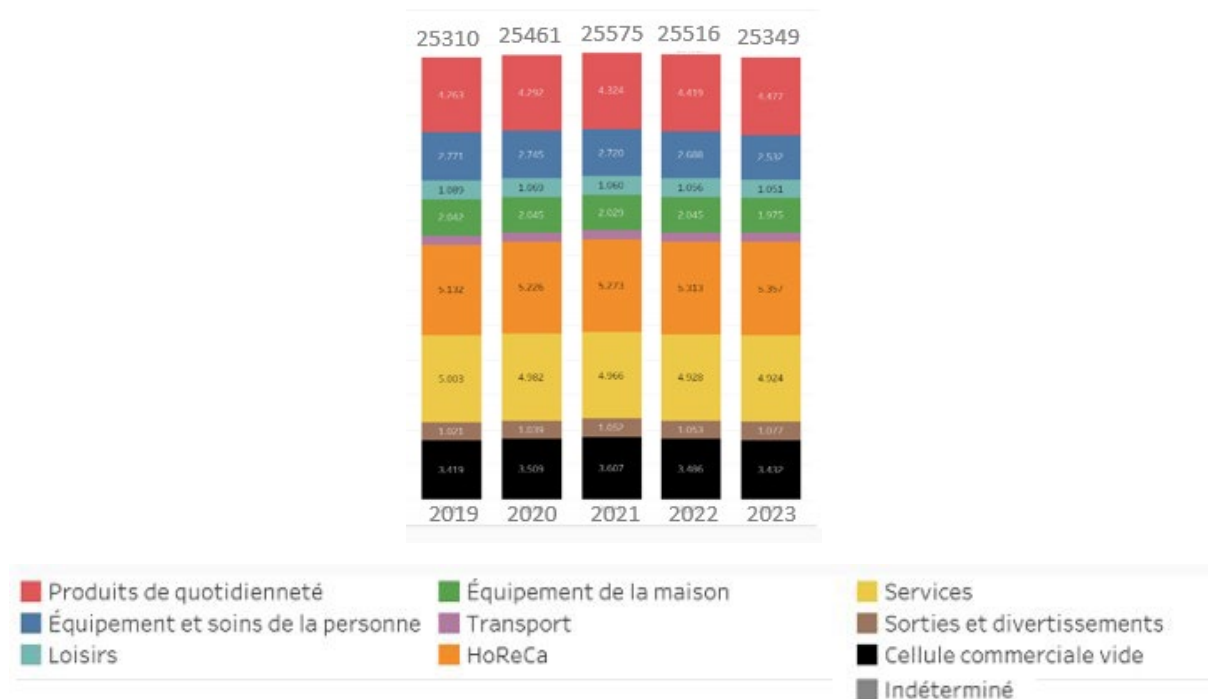
Activités productives - Productieactiviteiten - 2018-2021
 ■ Superficie plancher - Vloeroppervlakte (m²) > 0
 ■ Superficie plancher - Vloeroppervlakte (m²) < 0
 ○ 500
 ○ 1000
 ○ 2500
 ○ 5000
 ○ 10000
 □ Commune - Gemeente
 □ Secteur statistique - Statistische sector
 0 1 2 km

2.4.6. Commerce

Les données sur la fonction commerce consistent en des nombres d'unités commerciales. Depuis 2019, les permis d'urbanisme octroyés sont également pris en compte. Il est à noter qu'il y a des biais dans la série des données, car entre 2010 et 2017, les superficies couvertes par les relevés se sont élargies. Enfin, la rupture qu'on observe dans la série en 2018-2019 est liée à un changement de méthode de comptage.

2.4.6.1. Évolution par type de commerce (1997-2023)

Depuis 2018, le stock de l'offre commerciale reste stable en volume et en répartition par type, sauf légère baisse des activités qui se digitalisent/restructurent (banques, prêt-à-porter) et augmentation de l'alimentation petit format.



Données : nombre d'unités commerciales + PU octroyés

2.4.6.2. Évolution de l'emprise au sol par zones d'affectation (1997-2017)

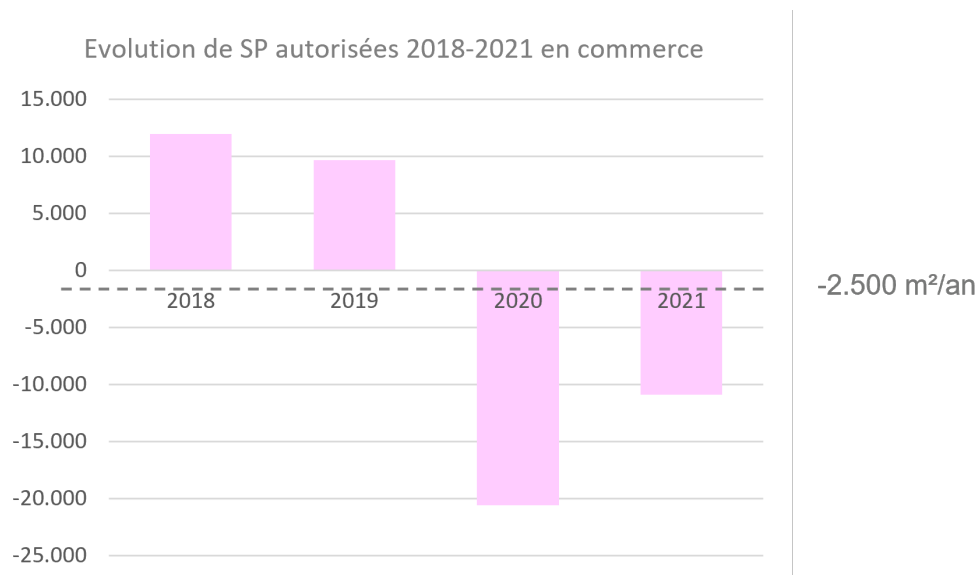
L'emprise au sol de l'activité commerciale a diminué dans les liserés commerciaux (-1,5%) et dans les zones favorisant le logement (ZHPR, ZH, ZM), et augmenté significativement dans certaines zones hors liseré commercial (ZIU +144%, ZE +120%, ZA +45%).

Surface totale des parcelles occupées par un commerce (ha)	1997		2017		Évolution 1997 - 2017				
	Stock	%	Stock	%	Stock		Différence		
					Disparu	Nouv.	ha	%	p%
Liseré de noyau comm.	267	37,2	263	33,7	- 45	+ 41	- 4	- 1,5	- 3,5
Zone d'hab. prédom. résid.	52	7,3	40	5,1	- 24	+ 12	- 12	- 23,1	- 2,1
Zone d'habitation	168	23,4	144	18,5	- 75	+ 51	- 24	- 14,3	- 5,0
Zone mixtes	51	7,1	60	7,7	- 23	+ 32	+ 9	+ 17,6	+ 0,6
Zone de forte mixité	54	7,5	62	7,9	- 18	+ 26	+ 8	+ 14,8	+ 0,4
Zone administratives	22	3,1	32	4,1	- 8	+ 18	+ 10	+ 45,5	+ 1,0
Zone d'équip. Collectif	20	2,8	44	5,6	- 9	+ 33	+ 24	+ 120,0	+ 2,9
Zone d'entrep. en milieu urb.	15	2,1	27	3,5	- 3	+ 15	+ 12	+ 80,0	+ 1,4
Zone d'industries urbaines	18	2,5	44	5,6	- 7	+ 33	+ 26	+ 144,4	+ 3,1
Zone d'intérêt régional	23	3,2	23	2,9	- 7	+ 7	0	0,0	- 0,3
Autres zones	27	3,8	41	5,3	- 7	+ 21	+ 14	+ 51,9	+ 1,5
Total général	717	100,0	780	100,0	- 226	+ 289	+ 63	+ 8,8	0,0



2.4.6.3. Superficie plancher autorisée

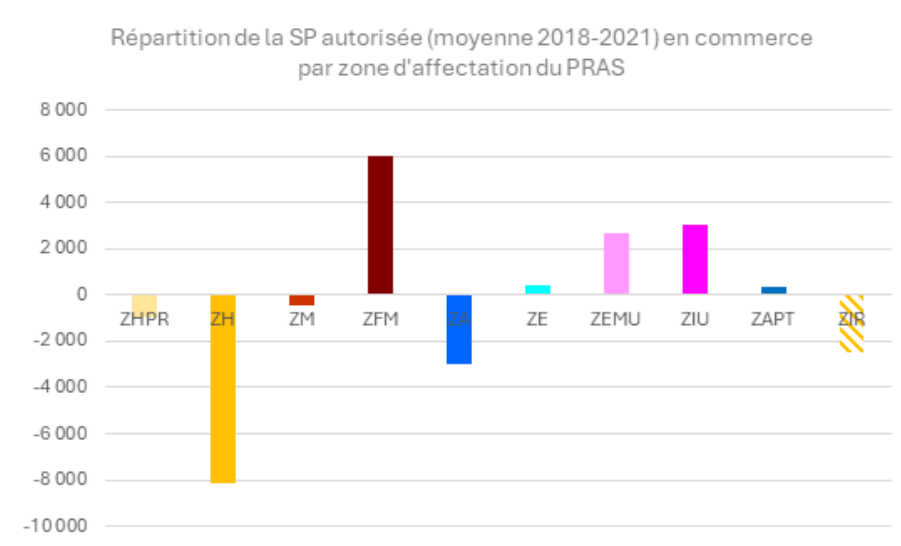
Contrairement à d'autres fonctions, l'évolution de la SP autorisée connaît de fortes irrégularités annuelles. Si 2018 et 2019 ont vu une augmentation conséquente (environ 10.000 m² par an), les deux années suivantes ont connu un résultat négatif. Le bilan de ces quatre ans représente une faible diminution de 2.500 m²/an.



2.4.6.4. Superficie plancher autorisée par zone d'affectation

La fonction commerciale continue de disparaître des zones résidentielles, résultat de la pression du logement et de la vacance commerciale.

Elle augmente cependant dans les zones mixtes, où le commerce s'implante facilement dans des lieux initialement conçus pour l'activité productive. Une possible explication réside dans un effet d'aubaine : prix au m² attractif, accessibilité automobile, prescriptions moins contraignantes, grand format dont le fort développement n'a pas été anticipé.



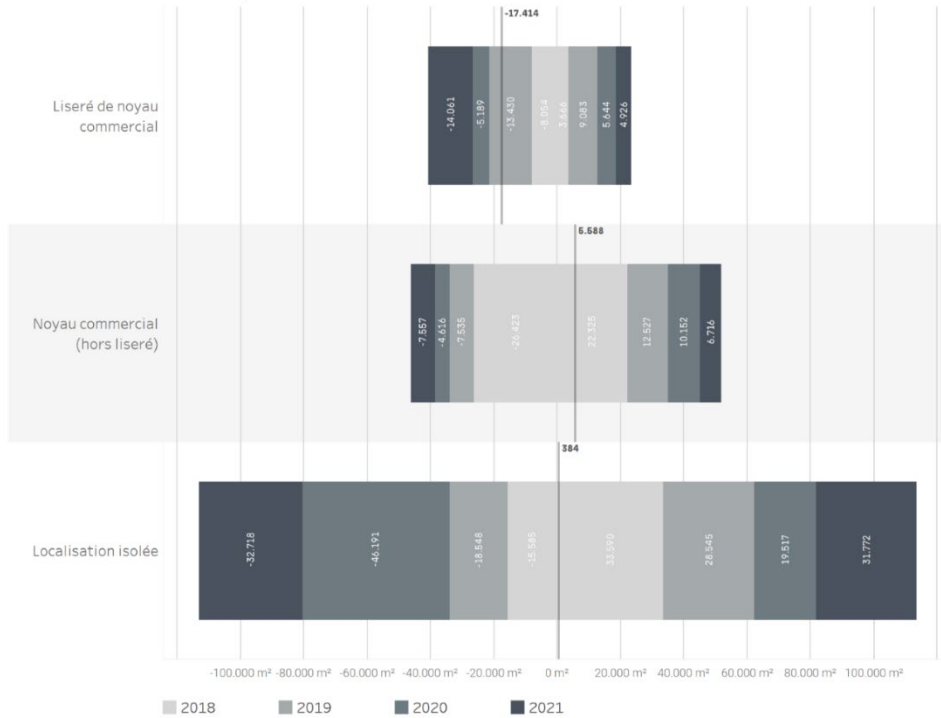
2.4.6.5. Répartition par typologie d'implantation

Les liserés de noyau commercial continuent de perdre des superficies plancher, alors que leur création (lors du PRAS 2001) visait précisément à faciliter l'implantation du commerce dans certaines zones du territoire via des prescriptions empêchant d'autres fonctions de s'y installer.

Dans ces données, on constate que les grands projets (>1000 m²) s'installent dans les noyaux commerciaux (hors liseré)⁵ et, surtout, dans des localisations isolées (en dehors des noyaux). Les liserés de noyau commercial ont connu une quantité importante de projets de réduction de >1000 m² de superficie, ce qui démontre la difficulté de cette zone à remplir son rôle de départ.

⁵ Un « noyau commercial hors liseré » est un noyau commercial identifié par hub.brussels, mais qui s'est établi en dehors des limites des liserés figurant dans le PRAS. Typiquement, il s'agit des noyaux qui se sont développés le long des grands axes. Les noyaux commerciaux, contrairement aux liserés, n'ont pas de valeur réglementaire. Et ils sont revus tous les 6 ans.

Évolution de la surface plancher du commerce selon le contexte commercial



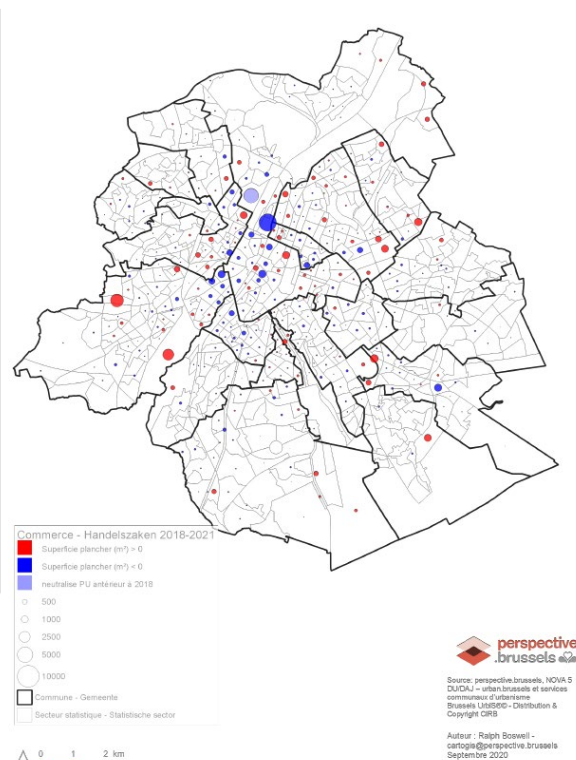
2.4.6.6. Répartition spatiale

Bien que la fonction commerciale connaisse un bilan négatif d'environ 11000 m² sur les quatre années observées (2500m²/an), ce bilan cache une forte turbulence puisque près de 400000 m² ont été modifiés.

Les projets augmentant le stock se développent surtout en second couronne et/ou dans les espaces en dehors des liserés.

Exemple de projets : Westland shopping à Anderlecht (+ 14000 m²), la Royale Belge à Watermael-Boitsfort (+ 4 300 m²), l'ancien cinéma Marivaux à Bruxelles en immeuble de logements (- 4 200 m²).

Commerces : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



3. EVALUATION QUALITATIVE DU PRAS ACTUEL

3.1. MÉTHODOLOGIE

3.1.1. Un double regard des agents sur les objectifs du PRAS et l'utilisation du plan

L'évaluation qualitative du PRAS a été menée à partir d'une enquête sous forme d'interviews de retours d'expérience auprès d'agents en charge de l'accompagnement, de la délivrance et du contrôle des permis d'urbanisme (PU). Elle porte sur le bilan des objectifs de départ du PRAS, qui ont structuré les entretiens, mais aussi sur des aspects plus spécifiques de l'utilisation du plan.

3.1.2. Sélection du panel

Nous avons mené 17 entretiens, individuels et collectifs, avec des agents régionaux et communaux en charge de l'accompagnement, de la délivrance et du contrôle des permis. Nous avons rencontré, en tout, 31 personnes, issues :

- De 4 administrations régionales (urban.brussels, hub.brussels, BMA et Bruxelles Environnement) ;
- Et de 8 communes présentant une diversité urbaine, sociale et économique au sein des 19 communes bruxelloises.

3.1.3. Protocole des entretiens

En amont de chaque entretien, nous avons envoyé un questionnaire synthétique permettant de cibler l'entretien et interrogeant l'agent sur les prescriptions les plus utilisées, celles qui posent des difficultés et leur avis sur l'atteinte des objectifs du plan. Ce questionnaire a reçu 26 réponses, qui nous ont permis une première quantification du regard porté par les agents et leurs pratiques du PRAS.

Les entretiens, semi-directifs, avaient une durée d'environ 1h30. Si les objectifs du PRAS (et prescriptions associées) ont servi de canevas aux entretiens, l'occasion a été donnée à l'agent de préciser des aspects de son usage du PRAS (notamment de précision, pertinence ou applicabilité des prescriptions).

Pour chaque entretien, nous apportons différents retours issus des groupes de travail organisés en vue de la modification du PRAS et d'évaluations antérieures, alimentant la discussion.

3.2. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PRAS 2001 ET DU PRAS DÉMOGRAPHIQUE

3.2.1. PRAS de 2001

En 2001, le PRAS s'est doté de 9 objectifs qui accompagnaient la mise en œuvre du plan :

1. Mixité progressive des fonctions
2. Protection du logement
3. Valorisation du commerce et protection des noyaux commerciaux

4. Lutte contre les chancres
5. Valorisation du patrimoine
6. Qualification des espaces verts et protection des intérieurs d'îlot
7. Développement d'entreprises urbaines
8. Développement administratif contrôlé
9. Plus de souplesse dans l'application du plan

3.2.2. PRAS Démographique

Plus tard, en 2013, le PRAS démographique a inclus deux autres objectifs :

1. Répondre à la pénurie de logements et au défi de l'essor démographique en assurant la cohabitation harmonieuse et la mixité des différentes fonctions
2. Renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale en permettant le développement et l'aménagement de deux zones stratégiques du PDI : « Delta » et « le plateau du Heysel ».

Les zones créées par ce deuxième objectif ayant entre-temps été annulées par le Conseil d'État, nous nous restreignons à l'analyse des neuf objectifs du PRAS et du premier objectif du PRAS démographique.

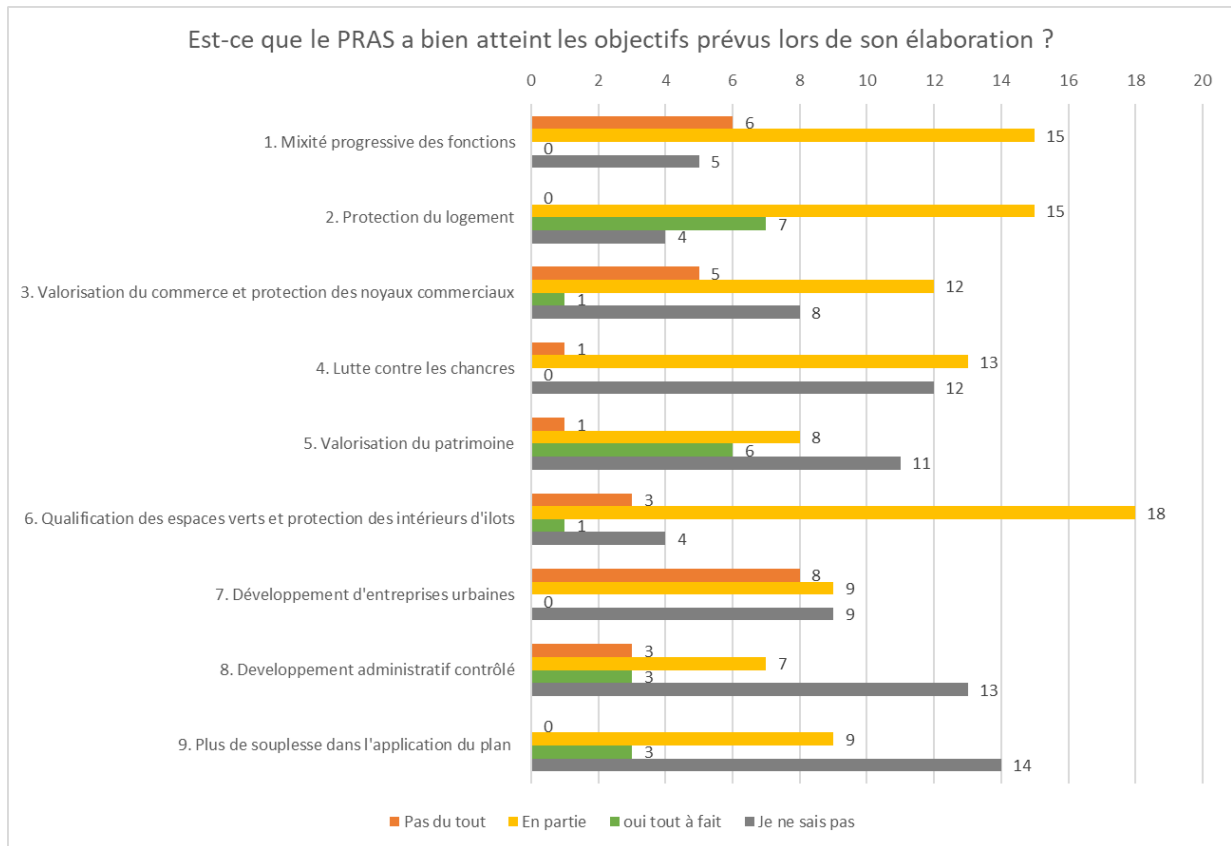
3.3. EVALUATION DES OBJECTIFS

Chaque objectif est détaillé en introduction, avant les constats posés par les agents.

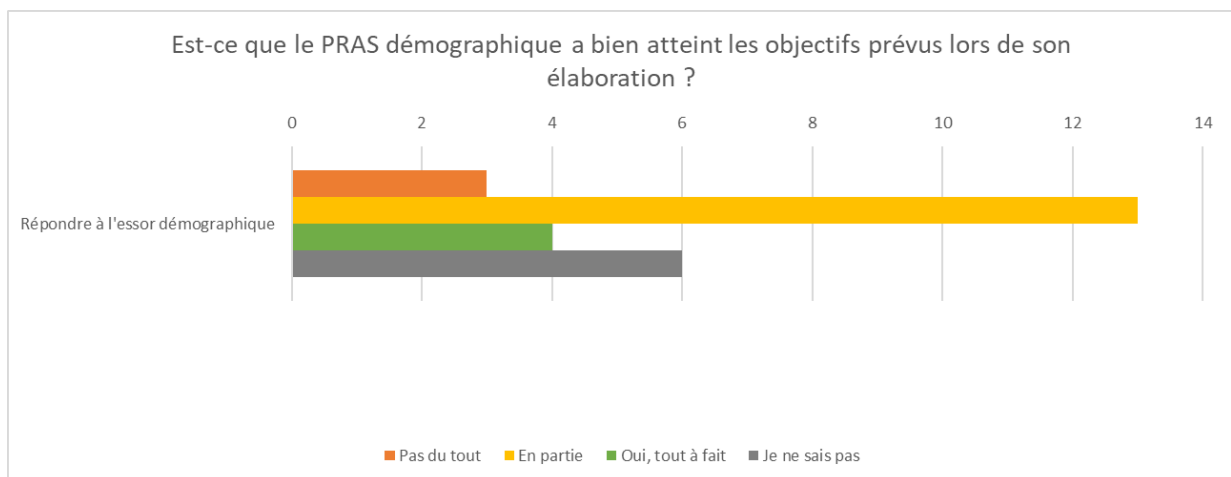
Les réponses au questionnaire démontrent une diversité d'opinions relativement à l'atteinte des objectifs de départ du PRAS. Selon les agents, la plupart des objectifs ont été partiellement atteints. Les réponses montrent aussi des difficultés à évaluer certains résultats du plan. Cela est en partie dû au fait que certains des agents interviewés sont spécialisés dans un domaine et n'appliquent donc qu'une partie des prescriptions du PRAS.

La discussion avec les agents a révélé qu'un objectif trop atteint (engendrant par la même occasion des effets néfastes) était souvent négativement évalué (exemple : la réponse à l'essor démographique, premier objectif du PRAS démographique). Les réponses doivent être vues comme indicatives et complémentaires aux éléments issus des entretiens.

Selon vous, est-ce que le PRAS a bien atteint cet objectif lors de son élaboration ?



Selon vous, est-ce que le PRAS démographique a bien atteint cet objectif lors de son élaboration ?



Source : Questionnaire synthétique envoyé aux agents en amont des entretiens

3.3.1. PRAS 2001 Objectif 1 « Mixité progressive des fonctions »

3.3.1.1. Introduction

Objectifs de départ

Favoriser la coexistence des activités et distinguer 4 catégories de zones d'habitat et mixité, en fonction du degré croissant de mixité (répondant à la situation existante, aux futurs développements, et à la nécessité de restructurer les chancres urbains ou bâtiments inexploités). Le degré de mixité est influencé par la desserte en transports en commun et la proximité de voies importantes.

Contexte

Le PRAS est volontariste en matière de mixité des fonctions. Quatre zones aux différents degrés de mixité (ZHPR, ZH, ZM et ZFM) prévoient d'accueillir quantité de fonctions urbaines en plus du logement, des équipements aux bureaux ou à la fonction productive. Ces dernières possèdent généralement des seuils maximaux en vue de contrôler leur emprise, même si la priorisation des fonctions n'est pas explicitée dans les prescriptions. Néanmoins, le constat est clair auprès des agents : **l'objectif n'a été atteint qu'en partie, ou pas du tout. La mixité est en danger, la cohabitation entre fonctions difficile.**



3.3.1.2. Constats

Synthèse

La mixité des fonctions, l'un des grands objectifs du PRAS 2001, semble ne pas avoir été pleinement rencontrée. D'un côté, le logement – très protégé par le plan - est devenu une fonction très forte, prenant la place des autres. De l'autre côté, la cohabitation des fonctions est devenue plus délicate, notamment en termes de nuisances. Bruxelles assiste ainsi à une perte de mixité, illustrée notamment par la disparition de l'activité productive en intérieur d'îlot.

Une mixité en danger

- **Rapport de force entre bureau et logement modifié** depuis l'élaboration du PRAS en 2001. Ce dernier est devenu une fonction forte relativement à toutes les autres (à l'exception notable des Central Business District, où le bureau garde encore sa force). Le poids du logement entrave la mixité, qui décline de manière généralisée, et notamment au détriment des activités productives, malgré le volontarisme des pouvoirs publics.
- **L'activité productive disparaît**, notamment en intérieur d'îlot (alors que le tissu urbain compte au départ nombre d'entrepôts et ateliers). La souplesse du PRAS, qui n'impose pas de minimum



d'activités, peut permettre des projets avec un pourcentage important de logement. Le souhait de mixité est aussi une volonté régionale pour les grands projets, mais à Biestebroek, par exemple, les ateliers demeurent vides. Certains agents mentionnent le fait que Citydev ne soit plus représenté en Commission de concertation comme un facteur supplémentaire de perte de place pour les activités productives.

- Équipements : **Pertinence de la ZE et forte utilité de la 0.7** pour les équipements de quartier. Le plus grand risque identifié pour les équipements est l'introduction (surtout en seconde couronne) du logement dans les ZE (*exemples : Cavell, campus Plaine, 2 Alice*). La difficulté est de pouvoir accueillir des équipements si ces zones deviennent rares, et la concurrence avec le logement est trop forte. Pour protéger les équipements, il faudrait être plus volontariste : par exemple, prévoir un pourcentage d'équipements dans tout projet de + 10.000 m².

Une cohabitation entre fonctions de plus en plus difficile, surtout à petite échelle

- **Une mise en pratique de la mixité de plus en plus difficile**, à la fois dans les petits projets et dans les grands : cohabitation complexe et seuils parfois trop bas pour la viabilité de certaines fonctions commerciales et productives.
- Cohabitation entre logement et entreprises, même dans des zones prévues pour une mixité importante (ZFM, ZEMU), de plus en plus complexe, surtout quand le logement devient prépondérant. Les habitants sont plus exigeants vis-à-vis de leur qualité de vie – surtout depuis la crise Covid et l'augmentation du télétravail.
- Pour certains, le PRAS devrait assurer la **pérennisation de l'existant** (y compris la possibilité d'améliorations/extensions) et la protection des entrepôts en intérieur d'îlot (ni démolition, ni transformation en logement).
- **Nuisances engendrées par les entreprises** (bruit, charroi) de moins en moins supportées dans le tissu urbain mitoyen traditionnel (même avec restaurants de quartier, garagistes ou car-wash) : réactions parfois vives lors des enquêtes publiques.
- **Mixité verticale (ZEMU) complexe** : logements au-dessus d'activités productives créant du bruit, normes de bruit liées aux zones du PRAS.

Départ des entreprises

- **Entreprises emblématiques et préexistantes menacées** par des recours déposés par de nouveaux riverains. Même de grandes enseignes sont de moins en moins tolérées par le voisinage (*exemple : le siège social de Delhaize*).
- Pour certains, la charge de la mixité et cohabitation entreprises / logements ne doit pas peser uniquement sur les entreprises (aide financière, par exemple) mais aussi sur les logements.
- **Les difficultés de mobilité** (stationnement, livraisons, piétonnisation) sont aussi présentes dans les zones de mixité, souvent localisées dans un tissu dense et ancien.
- Un agent propose d'utiliser des **notes explicatives et liste des activités productives compatibles** pour développer le type de mixité souhaité ; un autre suggère la gradation des nuisances selon les activités, en lien avec la typologie du bâti.

L'échelle de la mixité et l'importance du parcellaire

- **La logique de seuils par superficie** (et non par pourcentage) pose parfois des problèmes ou semblent trop artificiels, allant à l'encontre de l'objectif de mixité.
- **Quand les surfaces des projets sont trop petites**, l'imposition du développement de différentes fonctions devient particulièrement complexe en termes de cohabitation et viabilité (en fonction notamment des tailles de commerces et des activités productives – par exemple, les petites surfaces sans espace de livraison).



- **Les seuils sont parfois trop limitatifs** dans certaines parcelles qui s’y prêteraient bien (exemple d’une galerie de 600 m² qui désirait s’installer dans une zone d’habitat, alors que le seuil maximal de commerce autorisé est de 300 m²). Si un projet est qualitatif, les communes essayent de jongler avec les notions et catégories pour essayer de l’approuver.
- **Les grandes parcelles des zones d’habitat** induisent une certaine monofonctionnalité à cause des seuils au PRAS, malgré la volonté d’y introduire, par exemple, une supérette. L’échelle des grands projets pose parfois problème.

Quelle pertinence pour une gradation fine de la mixité, de la ZHPR jusqu’à la ZFM ?

- **La logique de gradation de la mixité**, générant une motivation plus forte de conservation d’activités économiques dans les zones mixtes, est vue comme positive.
- **La distinction entre zones est nécessaire**, mais peut-être pas nécessaire de distinguer 4 types de zones.
- Il faudra également prévoir des **mécanismes dérogatoires** pour certains cas atypiques.
- **Plusieurs zones de mixité sont, de facto, devenues zones d’habitat.**

3.3.2. PRAS 2001 Objectif 2 « Protection du logement »

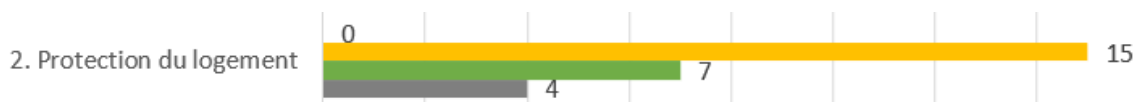
3.3.2.1. Introduction

Objectifs de départ

Établir des mécanismes de protection du logement plus stricts (que le PRD), favoriser l’implantation des activités de proximité, limiter la présence d’autres fonctions que le logement dans les zones d’habitation et mixtes en fixant des superficies maximales et imposer le respect de la continuité du logement, avec des PP en ZM et ZH.

Contexte

Le constat en 2001 était déjà d’une demande forte de logements de qualité et abordables. Cependant, à la différence de la situation actuelle, le logement était encore à l’époque une fonction faible : Bruxelles était à l’aube de son tournant démographique, après des décennies de perte d’habitants, et le bureau était encore la fonction la plus rentable. L’avis est unanime : le logement a été amplement protégé par le PRAS et, d’une manière générale, **l’objectif a donc été largement atteint, diminuant par la même voie la pression du bureau.**



En 2001, le PRAS a été un bon verrou à la pression du bureau, grâce en particulier à la CaSBA, à la 0.12 et aux limites de seuil dans les zones d’habitat. Les réserves des agents ont trait à la qualité et maîtrise des logements produits.

L’évaluation de 2010 – avant l’élaboration du PRAS démographique – mettait déjà en garde sur la trop grande force du logement face aux autres fonctions.

3.3.2.2. Constats

Synthèse

L'objectif de protection du logement a été dépassé et est devenu en partie obsolète. La 0.12, prescription-clé du PRAS, pourrait être revue en partie. La défense du logement doit passer, aux yeux de plusieurs agents, par des aspects qualitatifs (surface, présence d'espaces verts ou de commerce de proximité).

Une fonction devenue dominante, mais peu maîtrisée

- **L'objectif a été même trop atteint** et est devenu obsolète. La défense du logement est désormais un enjeu ponctuel du PRAS (par exemple, un cabinet médical dans un appartement est moins cher que dans un immeuble de bureau, grâce à la prescription 0.12, 3^o⁶).
- **Le PRAS ne s'exprime pas sur la qualité, surface et abordabilité du logement**, davantage traités par le RRU, le bon aménagement des lieux ou d'autres mécanismes. Certains agents observent que les logements construits ne correspondent pas forcément aux besoins de la population – aucune mention sur les logements publics ni sur les grands logements n'y figure. Un agent communal évoque le besoin d'avoir les moyens de négociation lors des demandes de permis.
- Mentions du **manque des fonctions complémentaires, nécessaires au logement pour sa meilleure habitabilité**, comme le commerce ou les espaces verts, couronnant un développement parfois perçu comme anarchique. Le PRAS n'offre pas toujours des arguments pour freiner de gros projets manquant d'espaces verts ou d'autres fonctions.

L'importance de la 0.12

- La **prescription 0.12 est fortement utilisée** et se trouve parmi les prescriptions les plus déterminantes du PRAS. Visant à l'origine la protection contre le bureau, elle a sans doute dépassé son objectif de départ et pose aujourd'hui certains problèmes. Dans un contexte de pression du logement, la prescription est devenue aujourd'hui un levier contre la mixité. Si une activité productive est transformée en logement, il n'est plus possible par la suite de revenir en arrière.
- Utilisée dès qu'il y a suppression de surface de logement, elle est parfois perçue néanmoins comme **complexe, trop détaillée et trop restrictive**. Certaines notions sont compliquées à interpréter : modification totale ou partielle, utilisation ou destination d'un logement ; notion de périmètre de compensation dans la zone (sur la même parcelle ou sur le même îlot ?).

Autres phénomènes affectant le logement : airbnb, coliving, marchands de sommeil

- L'**Airbnb**, s'il reste aujourd'hui principalement concentré dans l'hypercentre, voit sa présence se **diffuser** dans le reste de la Région. Les demandes officielles ne reflètent pas la réalité de terrain, et les communes se voient démunies, alors que l'hébergement touristique dans les quartiers résidentiels génèrent des nuisances. C'est principalement la PG 0.12 qui est utilisée pour contrer le phénomène là où il est problématique.

⁶ Cette prescription autorise de consacrer une partie d'appartement à une profession libérale. Or, le coût foncier d'un immeuble de logement est généralement plus faible que celui d'un immeuble de bureau.



- **Coliving** (destiné pour des courtes durées et engendrant également des nuisances) : les agents qui y sont confrontés estiment qu'il n'est pas si marginal, et utilisent d'autres outils que le PRAS pour y faire face (le bon aménagement des lieux, notamment), mais il demeure encore un certain **vide juridique** dû notamment à une grande difficulté de définition. Le projet d'arrêté de changement d'utilisation prévoit néanmoins une définition.
- **Marchands de sommeil** Phénomène qu'il n'est pas possible de maîtriser par le PRAS.

Quelle pratique des prescriptions imposant la continuité de logement ?

- **Difficile à appliquer** : son imprécision mène à des interprétations diverses. Pour les entreprises, elle peut poser un problème en cas de volonté d'extension.

3.3.3. PRAS 2001 Objectif 3 « Valorisation du commerce et protection des noyaux commerciaux »

3.3.3.1. Introduction

Objectifs de départ

Revitaliser les noyaux commerciaux de 1^{ère} couronne, limiter moyennes et grandes surfaces de 2^{ème} couronne et limiter le nombre de noyaux commerciaux aux noyaux existants. En 2001, des études démontraient déjà les difficultés concernant la vitalité de plusieurs noyaux. Le constat était, ainsi, d'un déclin du commerce à Bruxelles, et notamment du commerce de gros.

Contexte

Le PRAS a été réalisé à la fin des années 90, dans un contexte tout à fait différent. Une certaine permissivité dans certaines zones (ZM) permettait l'accueil de grandes surfaces commerciales, et on a assisté au développement de supermarchés au détriment du commerce de proximité. Des grands shoppings, tels que le Westland, se sont agrandis.

Une part des agents est d'accord que **le PRAS a partiellement atteint l'objectif**, mais que le rôle du PRAS reste difficile à mesurer et que la dynamique économique (négative) dépasse le plan.



3.3.3.2. Constats

Synthèse

La dynamique commerciale est en déclin, notamment dans les quartiers commerçants, alors qu'ils jouissent d'une certaine protection au PRAS grâce aux liserés commerciaux. La dynamique commerciale semble dépasser le volontarisme du plan.

Certains seuils ne semblent pas adaptés (trop bas pour les gros projets, soit dans le centre-ville soit ailleurs en ZH). Les grandes superficies commerciales se sont développées en ZM et ZFM, sans maîtrise et allant à l'encontre de la ville de proximité.

Dynamique commerciale en déclin

- **Rétrécissement des quartiers commerçants** (exemples : Schweitzer, Saint-Denis, chaussée de Louvain). Les cellules commerciales sont converties en logement, souvent de manière problématique (manque de privacité menant à des volets fermés en permanence, devantures patrimoniales souvent dénaturées).
- D'un autre côté, des quartiers monofonctionnels connaissent de demandes de création de nouveaux commerces, alors qu'il est déjà difficile de maintenir les commerces existants.
- L'implantation des commerces a évolué, les pôles se sont déplacés et **la situation existante doit être revue régulièrement** (un agent propose une redéfinition des zones tous les cinq ans).

Des liserés commerciaux encore pertinents mais fragiles

- **La notion de liseré commercial reste pertinente.** Dans les liserés, le marché de l'offre et de la demande a fait que le PRAS a rempli l'objectif : la diminution du commerce se passe surtout dans les marges. Des agents s'interrogent sur l'étalement des liserés à l'époque du commerce en ligne et proposent une sortie du liseré de certaines voiries commerciales secondaires.
- **Les grands commerces en liseré engendrent des annexes, très peu engageantes pour les logements de l'îlot.** Un agent propose la contrainte, en liseré, de la non-couverture de la parcelle.
- L'indication que l'affectation 'commerce' doit occuper en priorité les rez-de-chaussée laisse une **porte ouverte à des interprétations** et devrait fermer plus clairement la porte à des reconversions en logement.
- Dans le cas des commerces en ZH hors LNC – mais proche d'un LNC – avec intervention à l'intérieur d'îlot (dérogation RRU), le permis ne peut pas se faire.
- **Le point de variation de mixité reste utile.** Son interprétation est parfois compliquée, selon les configurations plus atypiques (exemple : le point est situé sur le bâtiment avant et la demande concerne un bâtiment sur la même parcelle dans l'intérieur de l'îlot).

Des seuils qui font du sens, mais trop petits en dehors des liserés

- Les seuils ont leur sens, notamment là où le charroi est complexe et où l'habitat doit être protégé.
En revanche, **les seuils sont trop bas** pour les gros projets en ZH et hors liseré (exemples : permis de lotir Erasme pour 1500 logements ; place Van Maerlant, dont la solution a été l'affectation en équipement dans un premier temps). Le commerce de proximité connaît des seuils parfois trop bas en ZH et en ZHPR, ce qui contribue à l'apparition de déserts commerciaux. Les seuils seraient à adapter selon les conditions locales – centre historique, grandes galeries, vs périphérie.
- Dans plusieurs projets des boulevards du Centre, il y a la volonté d'introduire des locomotives commerciales (exemples : Continental, ancien Actiris), qui ne passent pas la rampe puisque dépassant les seuils – par parcelle ou par zone. Les PPAS sur mesure ne sont pas réalistes (trop lourd, trop lent). Actuellement, on assiste à des solutions via des montages programmatiques complexes (cumul commerce + équipements + activité artisanale...). Une solution serait de travailler par pourcentage de la parcelle plutôt que m² absolus.



Un manque de maîtrise des grandes superficies commerciales

- **Les grands projets sont contre-productifs, allant à l'encontre de la ville de proximité.** On n'a pas vu venir que le commerce de grand format allait se développer autant, et le PRAS n'a donc pas d'outil contraignant (type limitation de surface), renforcé par la réforme de la loi d'établissement des grands commerces sur les permis socioéconomiques (loi Ikea) qui a fait que ce commerce s'est développé partout dans les ZM, ZFM, parfois au détriment des industries urbaines.
- **Certains paradoxes des seuils** : en ZA on peut faire plus de commerces qu'en LNC ; pas de limite de m² de commerce dans les ZE. Dans le cas des **grands commerces spécialisés**, les seuils sont énormes et parfois n'ont plus lieu d'être.

3.3.4. PRAS 2001 Objectif 4 « Lutte contre les chancres »

3.3.4.1. Introduction

Objectifs de départ

Réalisation de programmes utiles pour la ville – garantie de mixité urbaine et économiquement réalisables.

Contexte

Les chancres étaient une réalité en 2001, mais il n'en reste pratiquement plus aujourd'hui, outre certains sites économiques désaffectés et certains cas complexes (*exemple : Brasserie Atlas*). Une part des agents est d'accord que **le PRAS a partiellement atteint l'objectif**, mais une partie importante ne sait pas. Comme pour d'autres objectifs, le rôle du PRAS reste difficile à mesurer et les réponses à la question reflètent surtout cette difficulté.



3.3.4.2. Constats

Synthèse

Le consensus des agents porte sur une amélioration de la question des chancres à Bruxelles, mais d'une difficulté à évaluer le réel rôle du PRAS. Cependant, le rôle incitatif de certaines prescriptions (notamment la 0.9) est perçu comme positif.

Les chancres disparaissent à Bruxelles, mais le mérite du PRAS est difficile à mesurer

- **Les chancres disparaissent par eux-mêmes, grâce au marché** (attractivité économique de la Région et son dynamisme démographique). Le PRAS a pu avoir un effet positif en tant qu'incitant.
- **Autres outils urbanistiques utiles** : Deux agents évoquent l'importance des amendes et taxes sur les biens insalubres et/ou à l'abandon (*exemple : rue de la Violette*). La prise en

charge opérationnelle, par des contrats de quartier durables, a apporté aussi des résultats positifs.

Deux prescriptions particulièrement utilisées

- **La 0.9** (actes et travaux quand utilisation illicite) est parfois utilisée et vue comme nécessaire, par exemple, pour des entreprises qu'on souhaite maintenir. Certains problèmes sont évoqués : l'application des 20% sur des zones qui débordent d'une autre zone, comme dans le cas d'un bâtiment entouré d'une zone de parc (*exemple : Abbaye de Forest : bâtiment place Saint-Denis en ZH*), ou des villas construites dans les années 1940 sur des grandes parcelles, menant à un calcul très précis et restrictif des m² acceptables. Pour certains cas, il aurait été plus facile d'accepter une reconversion via le bon aménagement des lieux.
- **La 0.10** (actes et travaux quand bâtiment inexploité depuis 5 ans) a permis d'agir autour du canal. Elle a permis la reconversion de chancres par le passé, mais son utilisation a décliné. À clarifier : définition des bâtiments inexploités (3/4 ou totalité, occupations précaires ou temporaires). Dans un cas, l'activation de la 0.10 a permis de réaffecter un site scolaire, puisque la prescription ZE était trop bloquante.
- **La 4.4** (chancres en ZFM) a été utilisée pour le site Tour & Taxis, mais son usage est exceptionnel (peut-être cinq cas à Bruxelles, plus aucun depuis 5 ou 10 ans). La prescription avait été faite pour stimuler les promoteurs, or basée sur le bureau, donc est devenue obsolète vu la dynamique de la ville. Et les conditions ne sont pas simples.

3.3.5. PRAS 2001 Objectif 5 « Valorisation du patrimoine »

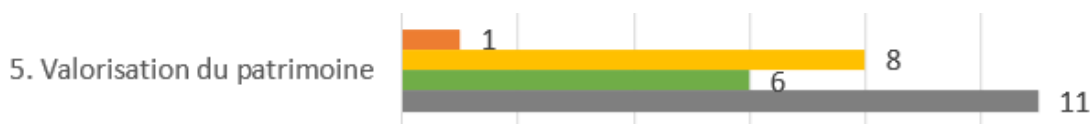
3.3.5.1. Introduction

Objectifs de départ

Permettre la programmation d'activités adaptées à la morphologie des bâtiments existants. Autoriser un éventail de fonctions qui permettent la réutilisation des immeubles tout en assurant la préservation des parties classées ou sauvegardées.

Contexte

La Région de Bruxelles-Capitale est riche en patrimoine immobilier. Problème : sauvegarde difficile car affectations parfois très réduites en fonction des prescriptions relatives aux zones dans lequel il est situé. Les agents considèrent que **l'objectif a été totalement ou partiellement atteint** ; une partie importante n'a pas su répondre à la question. Cependant, les agents ont très souvent souligné le rôle positif du PRAS.



3.3.5.2. Constats

Synthèse

Même si le PRAS ne touche qu'indirectement au patrimoine, les deux principaux outils (ZICHEE et 0.8) sont perçus très favorablement par les agents qui les utilisent. La ZICHEE permet un certain contrôle des projets par le passage en CC. Les espaces structurants et le paysage urbain sont des notions à renforcer.

La ZICHEE, socle de la protection patrimoniale au PRAS

- **La ZICHEE a un effet très positif** : les projets passent d'office en commission de concertation et, même sans enquête, la DPC est présente, l'attention est plus grande, le regard est collectif, et cela permet d'avoir les explications du demandeur, engendrant un dialogue sur la qualité patrimoniale. Cependant, certaines communes sont trop restrictives et vont en CC pour de petites interventions. La définition a besoin de guidelines, en rajoutant par exemple le terme modification « substantielle ».
- La ZICHEE sert souvent aussi en tant que **motivation et d'outil de sensibilisation esthétique** par les services communaux (sensibilisation au petit patrimoine comme les châssis en PVC, voire l'isolation des façades), voire de ligne de conduite (par exemple, dans l'interprétation de l'Arrêté de dispense pour les châssis).
- **Ses limites sont aujourd'hui à revoir** et des quartiers à rajouter. Les contours cartographiques sur la plateforme Brugis ne sont pas assez précis et posent des problèmes (par exemple, quand la façade est reprise). La ZICHEE pourrait intégrer les Zones d'Embellissement et de mise en valeur du patrimoine du PRDD, qui possèdent une vision plus prospective.
- Dans la description de ce qu'elle implique, elle **ne vise que les façades (et non le paysage)**. Position à prendre pour les aménagements sur les voiries : Urban estime que pas d'application, or les communes oui. Le PRAS doit laisser une porte ouverte.
- **L'inventaire scientifique** (avec l'inscription automatique de tous les biens d'avant 1932), de plus en plus complet (et complété par d'autres outils comme les RCUZ et les zones de protection des biens classés), a contrebalancé la ZICHEE et interroge aujourd'hui sa pertinence.

Bilan positif de la prescription 0.8

- **La 0.8** (réaffectation d'immeubles protégés autorisée sous conditions + MPP + avis CRMS) est peu utilisée (et que par la Région), mais permet de débloquer des situations compliquées de patrimoine exceptionnel, aidant par la même occasion à la viabilité économique des projets.
- Pour favoriser davantage la réhabilitation, un agent propose **d'intégrer la question du financement** et de la rentabilité des projets (donnant comme exemple l'hébergement touristique) en plus des aspects techniques, ou d'étendre la prescription au-delà des seuls bâtiments classés.

« Modification des caractéristiques urbanistiques » et « cadre urbain environnant », notions utiles pour l'appréciation des projets

- **Notions utiles** par exemple en cas de rehausse ou de modifications visibles importantes, ces prescriptions imposent les MPP et permettent d'éviter les recours, via passage en CC.

Une influence mineure sur l'espace public

- **Pas très détaillé ni contraignant en termes d'aménagement**, donc le plan n'engendre pas de difficultés d'application ou d'articulation avec le RRU et avec le volet réglementaire de Good Move. Il reste à l'état de grands principes, notamment une hiérarchie de voiries basée sur le PRD.

Les espaces structurants et le paysage urbain

- **Les espaces structurants ont perdu leur poids**. D'un côté, on a perdu les mesures des CC pour les espaces structurants (arbres d'alignement, paysage urbain...). De l'autre, il s'agit d'une mesure pas très restrictive, mais qui peut avoir une fonction de contrainte pour la publicité et de renfort du végétal (au-delà d'une simple incitation à l'alignement).
- **Le PRAS est trop fragile sur la question du paysage** (vues, émergences, toitures...) et mériterait d'être renforcé. La notion de « cadre environnant (ZH) est faible et mérite d'être réexaminée à l'aune de Révolution. Intérêt de cartographier le paysage urbain, les zones à forte cohérence architecturale globale. Notamment pour encadrer les rooftops, les dispositifs techniques. Actuellement invisibilisés dans les demandes de permis. À lier à une PG du type de celle des intérieurs d'îlot -> aide à la motivation, demande de faire attention.
- **La 25.1 est la prescription la plus appliquée pour les voiries**, elle sert Urban car mène aux MPP. Celle qui vise la vitesse commerciale est souvent utilisée comme justification vis-à-vis des automobilistes. Utilité d'avoir de grandes lignes directrices réglementaires, dans différents outils, dans l'idée de renforcer les prescriptions.

3.3.6. PRAS 2001 Objectif 6 « Qualification des espaces verts et protection des intérieurs d'îlots »

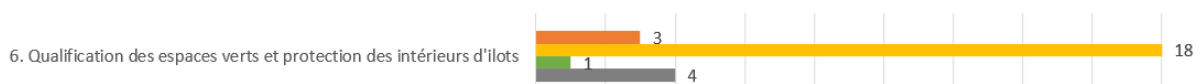
3.3.6.1. Introduction

Objectifs de départ

Préciser la fonction des différents espaces verts à travers une distinction claire dans le plan, encourager la réalisation d'espaces verts dans toutes les zones (avec un programme spécifique pour les ZIR) tout en préservant la qualité paysagère des intérieurs d'îlots, et limiter les activités en intérieurs d'îlots en zone d'habitat au logement et aux équipements, imposant des mesures particulières de publicité en zone de mixité pour protéger ces espaces.

Contexte

Le PRAS de 2001 témoignait déjà de l'importance des espaces verts, qui participent à la qualité de vie en ville. Leur présence est particulièrement importante en deuxième couronne, où ils possèdent, en outre, un rôle paysager. Leur présence est plus faible dans le centre et en première couronne, où ils acquièrent une dimension sociale significative. Les intérieurs d'îlot étaient perçus déjà comme menacés par la construction d'annexes et entrepôts, alors que leur qualité paysagère garantit un environnement attrayant. La plupart des agents considère que **cet objectif a été partiellement atteint**.



3.3.6.2. Constats

Synthèse

Les espaces verts bruxellois sont aujourd'hui sous pression vu l'importance de leurs usages, notamment en ZV. Les ZSLPA sont surutilisées et perdent leurs qualités environnementales. Les espaces verts générés par la 0.2 sont souvent de mauvaise qualité.

Les intérieurs d'îlot ont été partiellement protégés par la 0.6, mais la prescription pourrait aller plus loin et son bilan reste discutable.

Davantage de pression sur les espaces verts à Bruxelles

- Dans les zones d'espaces verts, il y a **une quantité d'activités qui s'y déroulent**, d'utilisations, de fréquentations différentes qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme. Des activités temporaires et permanentes. Aussi, difficulté de les protéger.
- **Plus de densité mène à plus de pression sur les espaces verts.** Le PRAS est protecteur en ce qui concerne leur localisation mais assez faible en ce qui concerne leur utilisation.

Une 0.2 appliquée avec certaines difficultés

- **Sur de grandes parcelles portuaires ou industrielles, l'imposition de 10 % d'espaces verts pose problème.** Quand ils sont réalisés, cela devient des espaces résiduels. Selon un agent, le plan devrait avoir des pourcentages de zones vertes dans les grands projets. La notion d'espace vert n'est pas précise.
- Maillage vert et maillage bleu sont des notions peu utilisées.
- Un agent révèle des **différences d'appréciation des administrations sur ce qui constitue le maillage vert** (exemple : limite à 4 essences indigènes de première grandeur en voirie). Proposition : définition du maillage vert ne doit pas que se concrétiser avec l'arbre, valoriser aussi les pieds d'arbres (plus important pour la biodiversité que l'arbre lui-même)
- Quant à la 0.4, elle est à maintenir ou même à renforcer pour des questions de biodiversité (exemple : cas du Marais Wiels). Un problème d'interprétation concerne les plans d'eau avec fond artificiel ou les marinas.

Les intérieurs d'îlot à Bruxelles, entre espaces verts sous pression et espaces productifs reconvertis en logement

- Selon un agent, les intérieurs d'îlot ont plutôt souffert à cause de **la volonté forte d'y injecter du logement**, et souvent de qualité médiocre.
- **Pas de ligne de conduite uniforme des pouvoirs publics** : les agents évoquent des différences de lecture entre Région et communes, voire entre communes. Ces dernières vont parfois jusqu'à entamer des recours contre des PU délivrés par la Région.
- Pour un agent, sensation de deux poids, deux mesures : un petit atelier peut être recalé, mais un gros permis passe la rampe.
- **Rôle du PRAS limité** : reste avant tout un plan d'affectation, et complexe dans les situations historiques, droit acquis et pas d'effet rétroactif. Difficile d'imposer des démolitions. Difficulté par exemple pour inciter à des améliorations – quid avec les sols pollués, les sols imperméables, compensations possibles avec les toitures vertes.
- La plupart des problèmes concernent les cas de **reconversions de bâti existant** : jusqu'où aller dans les demandes d'aération, dégagements, pour que le logement se développe dans de bonnes conditions ? Pour les entrepôts en intérieurs d'îlot : enjeux de curetage et dégagement



(notamment pour questions d'éclairage), ils engendrent parfois une négociation quand il y a densification à front de rue, provoquant un jeu d'influence en vue de dégager l'intérieur îlot.

La 0.6, prescription déterminante du PRAS mais sujette à débat

- **La prescription est vue de manière générale comme une plus-value**, mais elle pourrait aller plus loin pour certains et mérite plus de précision (« intérieur d'îlot », « qualité », « porter atteinte », quid ordre ouvert, commerce et annexes contiguës, dédensification). Par exemple, en cas de changement d'utilisation, même quand le bâtiment est déjà là. Et quand il y a atteinte à l'intérieur d'îlot, cela implique-t-il uniquement des MPP ou cela engage un refus de permis ?
- Il n'y a **pas de ligne de conduite uniforme** (au sein d'Urban et selon les communes). La prescription est fortement discutée entre Urban et communes, développeurs et autorités. Certaines communes sont très exigeantes : quand abattage d'arbre demande d'en replanter 2 (alors qu'un massif arbustif est parfois plus favorable).
- **Aujourd'hui il y a plus de sévérité dans le dégagement des intérieurs d'îlots**, grâce à une évolution de leur appréciation : avec le même PRAS, il y a eu des politiques différentes, ce qui montre l'aspect interprétable et politique de la prescription.
- Par ailleurs, on se rend compte aujourd'hui **que le logement peut provoquer autant de nuisance en intérieur d'îlots** si pas plus que les bureaux et les activités artisanales (alors que celles-ci sont identifiées comme portant atteinte aux intérieurs d'îlot). Un agent propose de ne pas augmenter la surface bâtie du logement en intérieur d'îlot.
- **Très souvent utilisée pour mise à l'enquête publique** ; limite les emprises et peut imposer des démolitions. Aussi parfois aidante, permet de ne pas délivrer de permis pour des projets non qualitatifs. Aussi difficultés d'appliquer les PG et PP, liens entre ce que l'on peut faire en intérieur d'îlots, entre les PP des zones d'habitat et mixtes, et la 0.6.

Utilité des différentes zones vertes au PRAS

- Pour les agents s'exprimant sur la question, **la catégorisation des différentes zones est utile** et fonctionne bien de manière générale. Certains agents évoquent une certaine complexité dans la définition de ce qui est permis, en fonction des différentes zones d'espaces verts : les « rôles social, récréatif (uniquement en zone de parc), pédagogique, paysager (présenté de manière différente) ou écologique ». Un agent demande à recalibrer certaines prescriptions et cartes.
- Par ailleurs, si le PRAS n'est pas bloquant pour la création de zones vertes, il n'aide pas non plus à leur création.

Zone de parc entre rôle social et rôle environnemental

- **Rôle social vs rôle environnemental** : parfois perte de ce dernier (*exemple : parc Bonnevie*), au bénéfice de guinguettes ou plaines de jeux. Un agent propose de limiter le type et l'emprise de tout ce qui n'est pas parc/végétation, peut-être en séparant le volet social du volet environnemental. La nécessité de tenter de limiter un maximum les constructions et potagers dans les parcs et espaces verts est basée sur la **notion d'accessoire** (non définie donc ouverte à interprétation).
- Dans la zone de parc, il y a des **problèmes d'interprétation du commerce dans les sites classés** (*exemple : Parc de Bruxelles, Bois de la Cambre*), limité en superficie par la CRMS et de ce fait souvent pas viable.
- Les cas des place Marie Janson, place Morichar, place Loix montrent les marges et limites avec le réseau viaire – mais attention à avoir une affectation spécifique, car la voirie (incluant rues et places) accueille aussi le stationnement

- Quelques **cas complexes** : ceci est dû au cumul des prescriptions sujettes à interprétation (*exemple : l'Abbaye de Forest, en zone de parc, étang de baignade de Neerpede*), engendrant de nombreuses discussions, interprétations et des perches tendues aux recours.

ZSLPA, des qualités environnementales discutables

- Ces zones, faisant partie des zones vertes, visent à soutenir le sport, qui vise à maintenir la qualité de vie. Aujourd'hui **les terrains sont surutilisés** (multiplication d'activités, nécessité d'accès PMR), ce qui n'avait pas été anticipé. Après le Covid, le besoin d'espace de sport extérieur (et de petites zones sportives) a augmenté, posant des problèmes (*exemple : parc de la Jeunesse, en partie ZP et en partie ZSLPA, dont les demandes de PU ont été morcelées pour être obtenues*).
- Ces zones devaient rester à valeur foncière faible, mais aux yeux d'un agent elles **sont devenues des terrains de spéculations immobilières**.
- Il y a **de plus en plus de demandes avec couverture synthétique**, perdant leurs qualités environnementales : dilemme, car il faut soutenir le sport, mais de moins en moins de sport qui se joue sur le gazon. Un agent propose de distinguer deux types de zones sportives (de plus, la 0.7 a dû être autorisée dans une ZSLPA pour un équipement non sportif).
- **Difficile de maîtriser les 20%** (notion interprétable d'infrastructures et constructions, qui peut être du bâti, un parking, des gradins ou des chemins, selon les interprétations souvent divergentes).
- Ces zones sont aussi **envahies par les commerces**, et engendrent des nuisances dont on parle peu (éclairages des terrains, parking, padel...).

Quelles dynamiques dans les autres zones vertes au PRAS ?

- **ZVHVB** : moins appliqués, car plus rares. Certaines parties seraient à sanctuariser (*exemple : plateau Engeland, dont les chemins permettent de canaliser les flux*). Un agent évoque la nécessité de laisser la nature pour la nature (sans intervention humaine), créant une zone intermédiaire entre forestière et zone de parc (*exemple : notion de parc naturel en Wallonie*).
- **Zones agricoles** : difficulté de déterminer la fin d'une exploitation. Dans certaines ZAgr, la production est acceptée sur base de l'interprétation du rôle social / pédagogique (*exemple : Grote Baan, 3 Rois*).
- **Agriculture urbaine** : pour un agent, vu son moindre rôle écologique, on devrait plutôt l'accueillir dans toutes les autres zones que ZV.
- **Problématique des composts en ZV ou ZCim** : ce sont souvent des demandes de la part des communes, sans nécessité de permis. Difficulté de justifier la conformité au PRAS : en termes de définition (notion d'équipement parfois utilisée pour les autoriser), de catégorisation et de seuils (*exemple : maximum 250 m² d'équipement (ZH, ZV, ZC), et MPP trop lourds (0.7)*).
- **Zcim** : le fait de pouvoir les extraire via PPAS et le réaffecter en zone mixte devrait être modifié. Seule une modification en zone verte devrait être possible.
- **Talus du chemin de fer** très conflictuels par rapport aux plantations : les riverains souhaitent les maintenir, alors qu'elles sont supprimées sur base d'une loi fort ancienne visant la sécurité et permettant l'abattage d'arbres sans possibilité de refus de permis.

3.3.7. PRAS 2001 Objectif 7 « Développement d'entreprises urbaines »

3.3.7.1. Introduction

Objectifs de départ

Adopter une approche prospective pour définir les activités autorisées en anticipant les évolutions économiques ; encourager les entreprises liées à la nouvelle économie dans les ZIU, avec un accent sur les commerces spécialisés, le commerce de gros, et les services intégrés aux entreprises ; Réviser la définition de l'activité productive pour inclure les nouvelles activités liées à l'utilisation intensive de haute technologie ; reconnaître la croissance des activités de services telles que l'ingénierie, la haute technologie, l'informatique, les télécommunications, l'audiovisuel, et les technologies de l'environnement, et adapter les prescriptions réglementaires en conséquence.

Contexte

Bruxelles doit être capable d'attirer les entreprises et de mettre en valeur ses performances économiques. La ville occupe la septième position en Europe dans le choix des entreprises pour l'implantation, mais fait face à des défis liés à l'évolution rapide du monde économique par rapport aux plans d'affectation existants.

Cet objectif du PRAS portait sur la prospective de la « nouvelle économie ». Sa discussion a été le prétexte à parler des activités économiques de manière générale. **Les agents portent un regard critique sur l'atteinte de cet objectif**, et les votes se partagent équitablement entre « je ne sais pas », « en partie » et « pas de tout ».



3.3.7.2. Constats

Synthèse

La fonction productive est aujourd'hui très fragilisée à Bruxelles. En particulier, les ZM et ZFM ont vu disparaître une grande partie de leur tissu productif, alors que les ZIU résistent bon gré mal gré à la pression du commerce. Plusieurs agents sollicitent des mesures de protection de la fonction (sanctuariser les ZIU, élaborer une 0.12 spécifique). Certaines notions, comme la production de biens immatériels, la logistique et l'entreposage demandent à être précisées.

Quelles dynamiques de la fonction productive, et quelle influence réelle du PRAS ?

- **L'industrie disparaît indépendamment du PRAS.** Certaines industries, de taille moyenne ou grande, partent pour différentes raisons (dont l'accessibilité). Les entreprises se sentent parfois forcées de partir et vendre, et cherchent à maximiser leurs gains, notamment pour investir dans leur activité économique délocalisée et donc elles sont poussées à revendre en logement.

- Un agent rappelle que, avec le PRAS actuel, **certaines petites activités productives ne pourront plus jamais s'implanter.**
- **Activité de production de biens immatériels** : a un intérêt d'être conservée, notamment dans les ZIU, pour autoriser ce type de fonction notamment aux étages des industries, et ne pas autoriser le pur bureau. Flexibilité de la notion (et marge d'appréciation), avec parfois quelques abus.
- **Incubateurs d'entreprises** : posent probablement plus de difficultés au niveau des PE que des PU. Un agent évoque l'intérêt à attirer des petites pépinières d'entreprises : le territoire présente des opportunités. Intérêt de créer un appel d'air, plus de souplesse pour ces activités (aussi dans l'idée de mixité et de ville de proximité).

Fragilité de l'activité productive

- La fragilité de la fonction impose de **préserver des îlots strictement économiques**, où la gestion des nuisances et normes environnementales est plus simple.
- Le PRAS empêche la conservation de la fonction productive en intérieur d'îlot. Énormément d'ateliers disparaissent dans les quartiers anciennement industriels (*exemple : le bas de Saint-Gilles*), même si restent encore des menuiseries ou des ateliers d'artistes. Pour arrêter le phénomène, plusieurs agents proposent **une 0.12 pour la fonction productive**.
- Si on assiste au départ des grandes enseignes (*exemple : Wouters, Delhaize*), les pouvoirs publics tentent au moins de maintenir les petits, parfois très petits (*exemple : atelier de mécanique*).
- Il convient de s'interroger sur le **devenir des zonings Citydev** et les réorienter vers des petites fonctions économiques, ateliers et équipements qu'on a du mal à mettre ailleurs, dans l'esprit de circuits économiques courts. Par ailleurs, des agents déplorent l'absence d'acteurs défendant l'économie : Citydev ne fait plus partie des CC.

Repenser la place de la logistique et de l'entreposage

- Plusieurs agents proposent de permettre **l'activité logistique et micro-logistique** en ZM, surtout pour les livraisons organisées à vélo (dernier km), tenant en compte les contraintes de taille de voirie, desserte et stationnement.
- **L'entreposage** est autorisé en ZM / ZFM uniquement en tant qu'accessoire. Certaines demandes de PU sont actuellement refusées en raison des prescriptions, or bâtiment et site conviennent bien et la fonction aurait son sens.

Le cas particulier des Zones Mixtes et à Forte Mixité

- **En ZM et ZFM, les reconversions des anciens ateliers en logement sont nombreuses.** Les ateliers et entreprises encore présentes souffrent des plaintes du voisinage (avec un cadre légal qui permet de se plaindre). L'activité productive (fonction faible) disparaît, à grande échelle, dans les ZFM et ZM.
- **Ce tissu est souvent très dense et pas toujours le bon endroit pour implanter l'économique** (mobilité, charroi, etc.). Les activités productives sont majoritairement implantées dans les bâtiments arrière. Ceux-ci sont difficiles à reconverter en bureau/atelier quand ils sont en zone d'habitation hors liseré car bloqués par le PRAS qui n'y autorise que du logement ou de l'équipement.
- Face aux difficultés de fonctionner à proximité du tissu résidentiel (en plus de nouvelles contraintes), beaucoup d'entreprises partent s'installer en proche périphérie (*exemple : de Berchem à Grand-Bigard*).



ZIU : une fonction productive à sanctuariser

- **Plusieurs agents demandent à sanctuariser les ZIU**, protégeant la fonction productive et ayant des restrictions sur le commerce, fonction plus rentable que l'économique et dont la place est importante (grand commerce spécialisé et équipements, boîtes de nuit). Le logement doit rester absolument interdit.
- Le **grand commerce spécialisé y est autorisé, sans limite** (surface, conditions). Depuis 2001, on a assisté à un accroissement des formes de grands commerces spécialisés/commerce de gros (*exemple : Ikea*). Plusieurs ZIU ont vu des développements importants d'autres fonctions (*exemple : Dockx, en jonglant sur la notion de grand commerce spécialisé*). Par ailleurs, plusieurs ZIU sont devenues des ZEMU en 2013.
- **Nombreux cas de boîtes de nuit, salles de fête, salles de sport et lieux de culte** : difficulté de définition (équipement ou activité commerciale). Même si cela pose généralement moins de nuisances, ces lieux génèrent des problèmes de sécurité (*exemple : charroi vs bus scolaires*). Question aussi des activités qui se disent industrielles mais aussi partie commerciale assez importante (notions de « complément usuel », « attendant à » difficiles à cadrer). *Exemple : micro-brasserie qui en fait s'apparente plus à un débit de boisson.*

3.3.8. PRAS 2001 Objectif 8 « Développement administratif contrôlé »

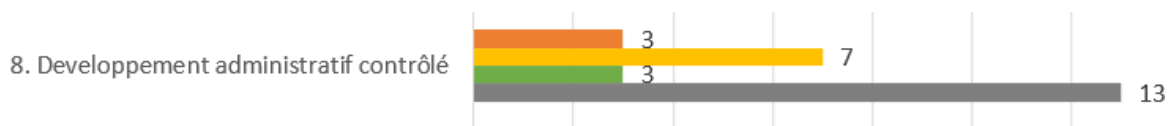
3.3.8.1. Introduction

Objectifs de départ

Prioriser le développement des zones administratives existantes et en chantier avant d'ouvrir de nouvelles zones aux grands ensembles de bureaux.

Contexte

Bruxelles, capitale politique : le premier PRAS était centré sur la question des bureaux, à une époque où ils étaient développés en relation avec la présence des institutions européennes et des organismes de lobbying, alors que la démographie stagnait et la fonction logement était faible. Puisque le développement de bureaux affectait aussi de manière fondamentale le tissu résidentiel (mutation de fonction), cela a généré la CASBA. **Pour certains agents l'objectif a été partiellement atteint, mais la plupart ne savent pas estimer dans quelle mesure.**



3.3.8.2. Constats

Synthèse

Le bureau, fonction forte en 2001, est aujourd'hui maîtrisé et établi surtout en ZA. La CASBA, utile pour certains agents, a généré une certaine insécurité juridique par la difficulté à l'actualiser. Les ZA sont des zones peu contraignantes, ce qui rend difficile la mixité mais facilite les conversions en logement et l'apparition de l'horeca générant parfois de nuisances (pas besoin de PU en cas de changement d'utilisation).

Une dynamique maîtrisée aujourd'hui

- Pour certains, l'évolution du marché a été plus rapide que le PRAS, surtout dans les grands immeubles de bureau en deuxième couronne. **Aujourd'hui, le bureau est essentiellement cantonné aux ZA** (qui voient apparaître beaucoup de conversions en logement et commerce) et quasi plus dans le tissu urbain dense (professions libérales).
- Ce n'est pas une fonction problématique, ni à protéger. Par ailleurs, l'impact du télétravail a modifié l'approche immobilier tertiaire.
- **Il y a bureau et bureau** : il faut distinguer les développements impactants (*exemple : gare du Midi*) et le petit bureau faisant revivre le quartier (et qui possède parfois plus de 75m², donc qui entre dans le calcul de la CaSBA).

CASBA utile pour certains, mais difficile à appliquer

- **La CASBA a servi de garde-fou à certains projets et a permis d'en refuser certains.** Pour certains agents, elle a perdu sa raison d'être, sauf pour certaines zones où le bureau est encore surreprésenté. D'autres agents l'appliquent très peu. Mais la pression générale des bureaux diminue dans les zones d'habitation et les zones mixtes.
- **Risque juridique** dans les mailles proches de la limite, car pas de mise à jour, or tenu de la respecter (même si les proportions grosso modo sont bonnes)
- **Son aspect évolutif est compliqué à suivre** pour les demandeurs. Les exceptions ne sont pas toujours faciles à comprendre (« nonobstant ... »).

ZA avec peu de contraintes et beaucoup de conversions

- **Les ZA ont peu de contraintes** : bureau non limité, facilité de la reconversion en logement. Difficile d'y introduire de la mixité, car on peut tout faire.
- **Aucune maîtrise pour l'HoReCa.** L'arrêté relatif aux changements d'utilisation ne s'applique pas (lui-même en cours de modification en vue de réduire le nombre de catégories en regroupant par exemple snack, café, restaurant). Le logement s'est développé aussi dans ces zones et donc les plaintes pour nuisances ont augmenté. Or, dans les immeubles de bureau avec grande surface au rez le commerce est très rentable, donc risque de trop grande surface commerciale (*exemple : Brouck'R, Mint*).
- **ZA modifiée avec le PRAS démo** : ouverture plus large au logement, et dès lors celles-ci ne peuvent plus accueillir aussi facilement des affectations plus bruyantes aux rez (*exemple : quartier Nord-Est, rue de la Loi*).



3.3.9. PRAS 2001 Objectif 9 « Plus de souplesse dans l'application du plan »

3.3.9.1. Introduction

Objectifs de départ

Laisser une certaine autonomie aux autorités communales, autoriser la possibilité d'ajuster les seuils du plan via des MPP ou PPAS et accorder une plus grande flexibilité pour la réaffectation des zones urbaines, notamment les zones d'intérêt régional, afin de permettre la réalisation de nouveaux quartiers mixtes.

Contexte

À l'époque de son élaboration, de nombreuses réclamations ont porté sur le manque de souplesse du plan, remédié par une certaine souplesse dans la rédaction des PP. Le PRAS donne des indications d'usages de zones et apporte de la sécurité juridique sur ce que l'on peut faire ou pas faire. Les avis sont fort divergents entre agents. **Une partie significative estime que l'objectif a été partiellement atteint, d'autres ne savent pas ou estiment qu'il n'a pas été atteint.** La discussion sur cet objectif a porté souvent sur l'usage du PRAS de manière générale.



3.3.9.2. Constats

Synthèse

En général, le PRAS est bien perçu, et bien compris par agents et demandeurs – moins par le citoyen. Certaines notions et formulations ne sont pas claires et sont sujettes à interprétation. La souplesse du plan donne une marge d'appréciation aux agents vue dans beaucoup de cas comme nécessaire, même si pour d'autres cas le risque de dérogation peut nuire au projet. Le PRAS est, par ailleurs, rarement source de refus de permis.

La logique par seuil de m² et par projet et/ou parcelle fonctionne généralement bien, mais peut poser un problème pour les grandes parcelles.

Il serait utile de mieux intégrer des considérations environnementales nécessaires à l'octroi des PE, ce qui ferait du plan un outil réellement transversal.

Un fonctionnement général satisfaisant

- Le plan en général fonctionne assez bien pour la plupart des agents.
- Le PRAS est puissant car réglementaire : tout projet est toujours vérifié selon la conformité aux prescriptions, ou selon le bon aménagement des lieux (avec une part d'appréciation : exemple de l'amélioration des intérieurs d'îlot).

- **Utile d'avoir un outil assez « bétonné », difficile à modifier** (seulement via procédures lourdes), pour éviter son détricotage. Pour l'un des agents, il faut éviter de vouloir tout mettre dedans en pensant innover, sous risque de rendre les révisions trop lourdes. Son propos d'origine est d'être un outil réglementaire basique.
- Pour certains, il est nécessaire de faire des **choix plus fermes** et de conserver des zones plus spécialisées qui ne soient pas des fourre-tout où tout est finalement possible.
- **Rares non-conformités au PRAS.** Il est difficile, cependant, d'obtenir des PP fonctionnant parfaitement, ce qui engendre des cas spécifiques entravant le développement de projets pourtant à encourager.
- Autre difficulté du PRAS : son **caractère monocouche et 2D** (*exemple : le quadrilatère de la Gare du Midi, en zone de chemin de fer et très contraignant, empêchant leur activation*).
- **Le glossaire, particulièrement important, présente des formes de flou ; de même avec certaines formulations des prescriptions.**

Est-ce que le plan permet assez de souplesse et flexibilité ?

- Il a une certaine souplesse, est nuancé, comme l'est la ville. « Avec le PRAS on peut faire tout et son contraire ». Contournements possibles, mais globalement il y a **une certaine sécurité juridique**.
- Un agent régional constate plus de sévérité depuis 4-5 ans dans les cas de démolition/reconstruction : on repart d'un terrain vague (et donc application de la 0.2) et du RRU, pour pouvoir repenser la densité.
- Le plan est parfois même trop souple dans certains cas (*exemple : logements en zone d'équipement*). Néanmoins, la **marge d'appréciation est estimée positivement de manière générale par les agents** (*exemples : 0.6 - bien connue des demandeurs permettant d'anticiper les décisions, ou la notion de « caractéristiques urbanistiques »*), qui soulignent la difficulté de l'équilibre entre souplesse et rigidité.
- **MPP** : un agent questionne leur absence d'évaluation en fonction du résultat de l'enquête publique, suggérant de préciser conditions et critères.
- Le danger de cette marge est le **risque des dérogations**, ce qui constitue un problème pour les agents mais aussi pour les promoteurs. Incertitudes et négociations sont des facteurs de risque pour la qualité et pour l'économie du projet. Les demandeurs et la promotion immobilière préfèrent, selon l'un des agents, une réglementation contraignante et clairement définie. Mais, pour certains, le flou permet une marge de négociation, allant chercher la qualité dans une recherche par le projet.
- Un agent propose d'augmenter la polyvalence des affectations pour la même surface d'un immeuble selon l'heure ou le jour.

Les seuils sont-ils assez souples ?

- Un agent indique que oui, même si cela dépend de l'ampleur des dépassements. Par rapport à ces seuils, une contrainte est la **limite par îlot**, sans prendre en compte l'îlot voisin (qui est parfois affecté en une autre zone avec d'autres seuils, alors que le quartier est le même).
- Dans les ZE et les ZM, il est **difficile d'assurer un minimum d'activité ou d'équipement** (par exemple, 50%). La notion « peut... » demande à être affinée, sinon elle n'a pas de signification.

La logique du PRAS (par projet et parcelle, ainsi que par zone) est-elle la logique correcte ?

- Le PRAS semble plutôt **conçu pour les petites parcelles**. Les grands îlots créent parfois des difficultés de gestion parcelle par parcelle (la solution serait peut-être de travailler par pourcentage de la parcelle plutôt que m² absolus). Le fait d'avoir de grandes précisions dans les chiffres est parfois bloquant.



- La **logique par seuils / m²** n'est pas mauvaise, permettant des dérogations et une marge de progression avec la 0.9. Les balises sont vues comme nécessaires.
- Puisque les **zones sont catégorisées par îlot, cela crée des coupures nettes**, parfois sans transition. Les points de variation de mixité aident de ce point de vue (*exemple : chaussée de Haecht, avec grand îlot et petites ruelles latérales, permettant de concentrer des activités plus importantes sur la chaussée, le long de la voirie, de manière plus souple*).

Un plan plus lisible pour les agents que pour les citoyens

- Pour un agent, le PRAS est l'outil d'urbanisme le mieux maîtrisé à Bruxelles et fixe les grands objectifs : les négociations plus fines se font via le RRU ou des PPAS.
- Si le plan fonctionne bien, **il possède très peu de lisibilité pour le citoyen** : celui-ci voit, par exemple, l'aplatissement d'une zone d'équipement, mais devrait en même temps comprendre que du logement pourrait bien y prendre place.
- Un agent affirme que le plan (notamment par l'ajout de nouvelles dispositions au cours du temps) ne permet plus de faire comprendre les grands enjeux et il y a trop de possibilités latentes existant derrière les représentations cartographiques.
- La **grande différence entre situation de droit et de fait** crée des difficultés d'analyse des dossiers (pour l'administration et aussi pour la compréhension par les citoyens).
- Les PPAS sont de plus en plus abrogés, car sont devenus obsolètes vu le fort taux de construction territoire.

Quelles raisons de refus de permis par le PRAS ?

- **Peu de refus de projets à la Région, peut-être un peu plus au niveau des communes.** On impose plus souvent des conditions strictes au lieu de refuser un permis. Les demandeurs connaissent le PRAS et élaborent leur projet en conséquence. Les réunions de projet encadrent également avant l'introduction du permis.
- Des agents communaux indiquent que les principales causes de refus de PU basées sur le PRAS concernent la **suppression de logement, affectations dans les bâtiments par dépassement de seuils, construction en zone verte et atteintes en intérieur d'îlot.**
- À l'échelle du tissu urbain résidentiel basique, **le PRAS n'est pas l'outil le plus déterminant** – le RRU a un impact plus important. Ne pas oublier qu'il y a divers outils périphériques (préexistants) au PRAS qui peuvent être mobilisés pour encadrer les projets.

Est-ce que le PRAS est adéquat pour les Permis d'Environnement ?

- **BE ne peut pas délivrer un PE en violation flagrante du PRAS**, qui doit être appliqué dans sa globalité (rappelé par arrêt du Conseil d'Etat). Puisqu'il s'agit d'un texte hiérarchiquement supérieur et réglementaire mais qu'on a affaire à deux polices différentes (urbanisme et environnement), il est difficile de juger les incompatibilités au PRAS (*exemple : 1D – équipement, quid en zones forestières, en zone de parc ?*)
- **Toutes les prescriptions sont conçues pour les PU (actes et travaux).** Par exemple, pour le calcul des superficies du PRAS : lors d'un PE, on comptabilise les superficies des dépôts des commerces puisque l'objectif est d'évaluer les nuisances.
- **La 0.11 est la seule prescription directement appliquée pour un PE.** Appliquée par principe, tous les 15 ans le PE doit être renouvelé ou sa conformité réexaminée. Cela ouvre la voie à interprétation : l'objectif de la révision tous les 15 ans est justement de revoir si les nuisances sont ou non bien cadrées.
- **Le PRAS aujourd'hui écrit comme outil urbanistique** – s'il comprend dans sa rédaction des considérations environnementales (notion d'impact environnemental OPE + prescriptions liées à l'environnement), il serait alors un outil transversal capable de chapeauter les polices urbanistiques et environnementales.



Les dispositions du PRAS sont-elles obsolètes aujourd'hui ?

- Un agent observe que les travaux du PCDD de la Ville de Bruxelles ont permis de pointer les quelques lieux du territoire où les dispositions du PRAS sont jugées comme n'étant plus adéquates ou obsolètes par rapport aux enjeux d'aujourd'hui. Par rapport aux catégories actuelles du PRAS, leurs dispositions, et l'évolution du territoire, il y a finalement **peu de zones à changer** (hors petites modifications, souvent à la marge).
- **Difficulté de la dimension prospective du PRAS** : impossible au vu des incertitudes (exemple de l'insécurité juridique du propriétaire des lieux prévus pour un P+R que la Région ne compte de toute façon plus voir se développer. PRAS reflet de la situation existante vs prospectif).

3.3.10. PRAS Démographique Objectif « Répondre à l'essor démographique »

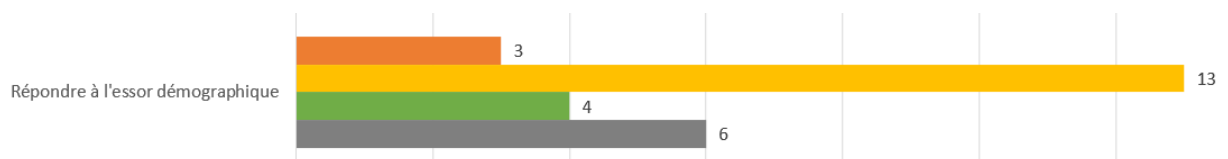
3.3.10.1. Introduction

Objectifs de départ

Créer des zones de mixité fonctionnelle au sein des zones monofonctionnelles, et en particulier dans les ZIU. Création d'un nouveau type de zones : la Zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU). Répondre aux besoins en infrastructure scolaire. Modification de la ZE pour accueillir du logement. Modification de la ZA pour accueillir plus de logement. Modification de certaines ZIR (introduction du logement dans les ZIR Tour et Taxis et Van Volxem, augmentation du pourcentage ZIR Gare de l'Ouest).

Contexte

A l'époque de l'élaboration du PRAS démographique, le constat était d'un essor démographique important auquel la région doit faire face et double constat d'une pénurie de logements et d'un besoin urgent en infrastructures scolaires. Les agents interrogés admettent l'incitation des mesures prises à générer du logement, mais une partie d'entre eux est critique vis-à-vis de la pression sur les autres fonctions. L'avis le plus répandu est que, in fine, **l'objectif a été partiellement atteint**.



3.3.10.2. Constats

Synthèse

Le PRAS démographique a conduit à la création des ZEMU, qui ont produit une grande quantité de logements et une grande densité. Cependant, les objectifs de mixité de ces zones semblent compromis par la présence écrasante de ces derniers. Par ailleurs, la notion de mixité verticale est difficile à mettre en œuvre.



L'ouverture des ZE au logement a conduit dans certains cas à l'emprise de ce dernier sur l'équipement, fonction plus faible.

Un objectif atteint, voire dépassé

- Une grande pression a conduit à une **grande production de logements créés dans les ZEMU** – et à de la densification. Cependant, les logements ne sont pas forcément diversifiés et de qualité.
- Pour certains agents, les objectifs ont été trop atteints, conduisant à un écrasement des fonctions faibles.

Dans les ZEMU, le logement écrase les fonctions productives

- Pour certains agents, **les ZEMU sont des échecs**. On y a assisté à la disparition du tissu productif (contribuant de fait à la disparition et au déplacement hors Bruxelles d'entreprises).
- **Le logement y est dominant et avec forte densité, alors que ces zones ont été imaginées pour accueillir de la mixité fonctionnelle**. Loin des objectifs, le mécanisme qui permet la reconversion en logement a été surutilisé par les promoteurs – qui sont d'abord des promoteurs de logement, et donc peu outillés pour produire de l'activité économique. Par ailleurs, les ZEMU ont permis de créer de nouveaux logements mais pas de répondre à la problématique de l'accès au logement.
- Un agent défend cependant qu'il est **encore prématuré de faire l'évaluation des ZEMU** : actuellement peu sont construites. Les conditions ont été mises pour que les logements soient qualitatifs et les activités productives viables, avec l'idée d'un quartier urbain. Quelques coups partis sans accompagnement n'ont pas été réussis (*exemple : Bd Industriel, 2 homes avec aucune surface industrielle, 7 niveaux de SIE*). La ZEMU la plus aboutie serait City Dockx, mais aussi projet NovaCity (en ZFM, avec gestion par citydev et mixité verticale intéressant car apporte de la place à des activités économiques qui n'en trouvent plus aujourd'hui ailleurs).

ZEMU : Difficultés dans l'effort de mixité

- La manière dont la prescription est rédigée, qui oriente vers une mixité verticale, ne semble pas bien fonctionner. Un agent propose **plus de souplesse dans les possibilités de mixité**.
- **Quand le logement s'installe en premier cela pose des difficultés**, notamment en termes de gestion des nuisances et attractivité de la fonction productive : premier arrivé, premier servi. Complicé pour les promoteurs qui maîtrisent surtout le marché du logement, temporalité différente pour trouver preneur pour les activités productives, souvent occupé par des chaînes commerciales.

Effets secondaires sur les équipements

- **Certaines ZE ont été envahies par le logement** (exemple : campus de la Plaine, quelques écoles mais moins dernièrement car les écoles ont aussi besoin de s'agrandir). C'est le cas aussi avec des commerces (*exemple : projet ancienne clinique Leopold*). Puisque ce sont des zones moins chères et rentabilisées, l'équipement y devient une fonction faible.

Réflexions sur les ZIR

- Dans les ZIR, **les moindres travaux demandent enquête publique s'il n'y a pas de PPAS**, ce qui est parfois un piège pour des travaux sans impact : cela rallonge les procédures et génère des conflits.



- La ZIR n°14 « Porte de la Ville » est outil intéressant, à garder et à peaufiner – car là on a une lecture plus stratégique des changements qui se profilent (ici anciennes structures économiques et commerciales).
- Un agent propose d'y introduire un facteur de densité (P/S).
- Un autre agent soulève un problème d'interprétation de certaines ZIR (exemple : Louise, qui produit 2 interprétations différentes en termes de possibilité ou non de développer de nouveaux hôtels).

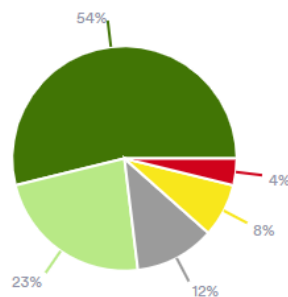
3.4. EVALUATION DE L'UTILISATION DU PRAS

3.4.1. Un outil important pour les agents

Outre l'évaluation des objectifs, les enquêtes et entretiens menés ont pu mettre en lumière des aspects d'usage du plan : prescriptions les plus utilisées, prescriptions posant des difficultés, difficultés liées au glossaire. De manière générale, les agents confirment l'importance et leur attachement au PRAS. Ils possèdent, de manière générale, une très bonne connaissance du plan et l'utilisent très fréquemment.

2.1 A quelle fréquence utilisez-vous le PRAS dans votre travail d'autorisation ou contrôle des permis ?

26 Réponses



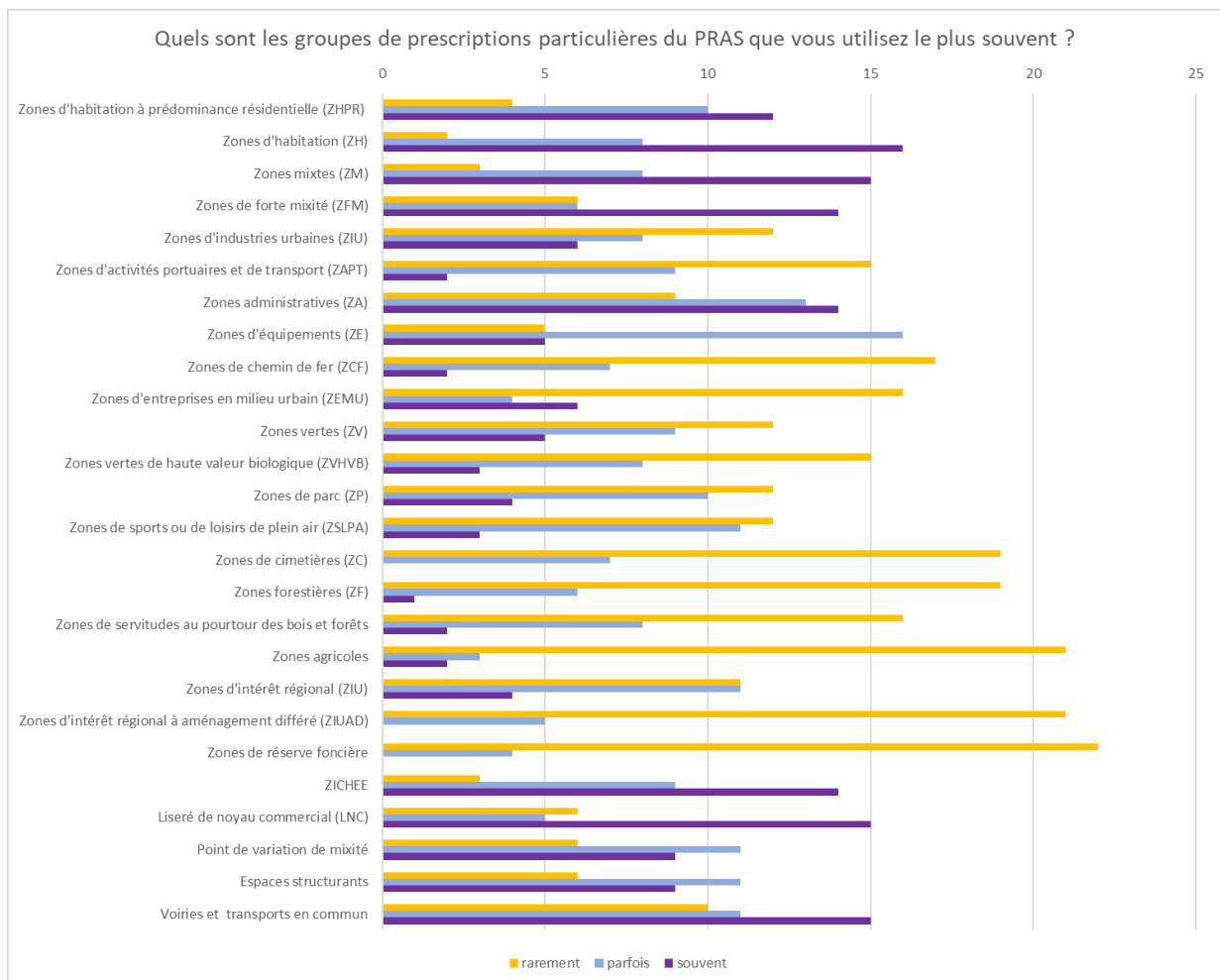
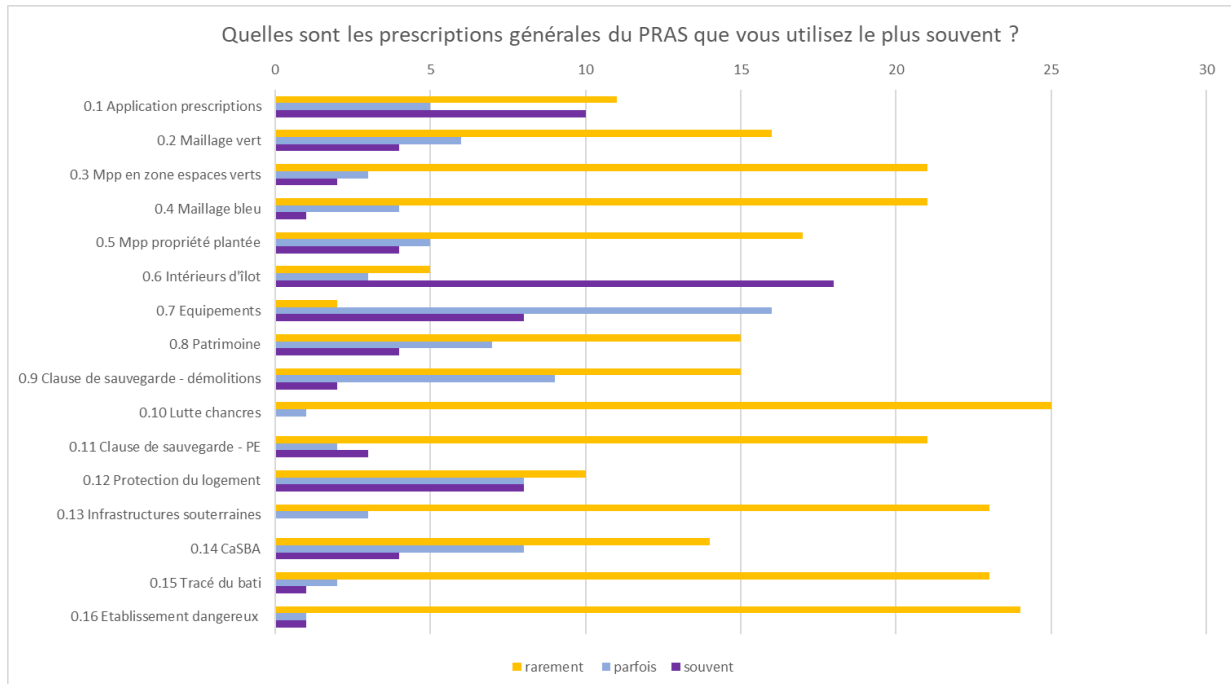
Source : Questionnaire synthétique envoyé aux agents

3.4.2. Positionnements sur les prescriptions

3.4.2.1. Les prescriptions les plus utilisées

Une PG ressort parmi l'ensemble : la 0.6, utilisée souvent par 69% des répondants. La 0.1, la 0.7, la 0.12 ou la 0.14 font partie des plus utilisées.

Parmi les groupes de PP, les ZH, ZM, ZFM, ZICHEE et LNC sont utilisées « souvent » par plus de la moitié des répondants, suivies de près par la ZHPR. On trouve ensuite les ZE, les ZA, les Espaces Structurants ou les Voiries.



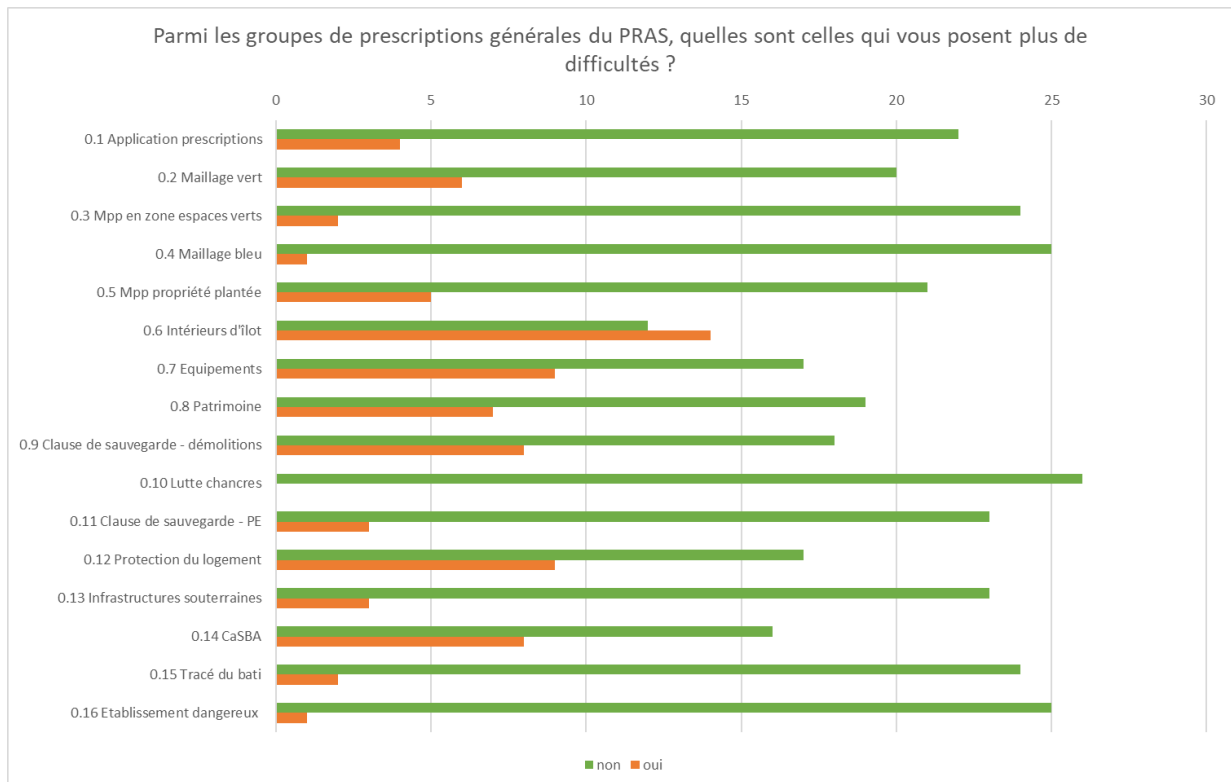
Source : Questionnaire synthétique envoyé aux agents

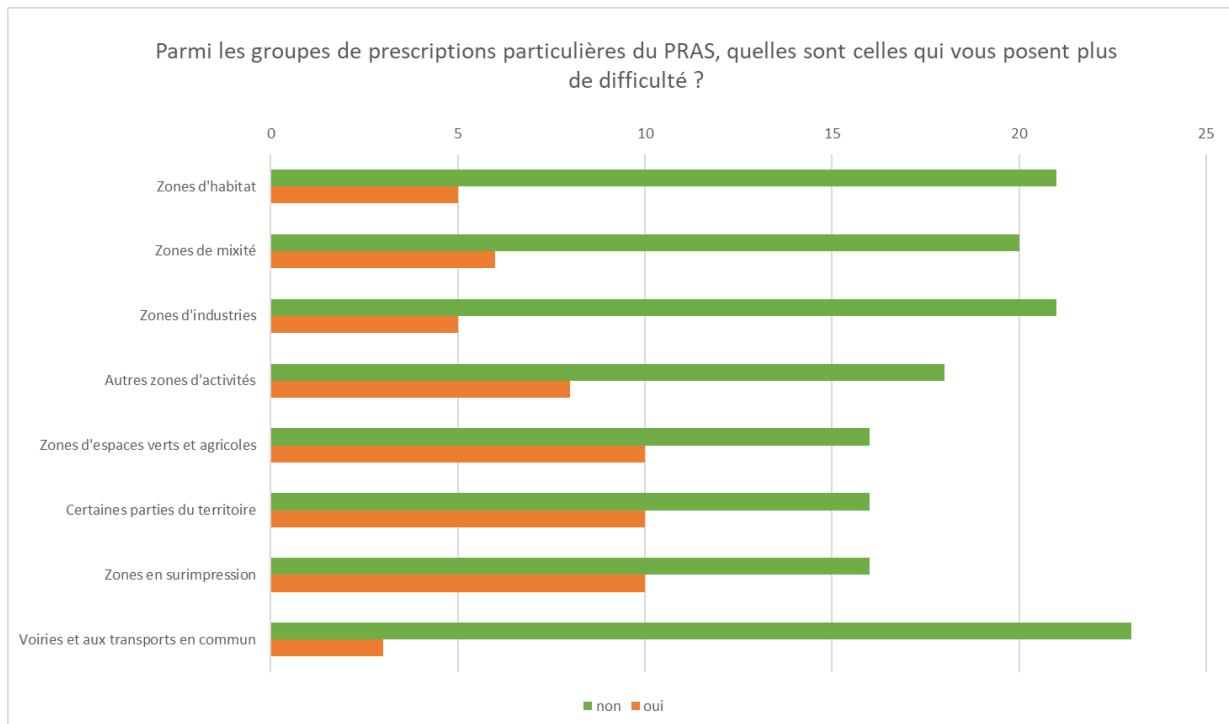


3.4.2.2. Les prescriptions posant des difficultés

Les prescriptions les plus citées comme posant des difficultés dans notre questionnaire sont souvent celles qui sont le plus utilisées. De ce fait, ce sont la 0.6, la 0.7 ou la 0.12 qui sont les plus mentionnées comme posant des difficultés.

Parmi les groupes de prescriptions particulières, les agents citent en premier les ZEVA, certaines parties du territoire (ZIR) et les zones en surimpression.





Source : Questionnaire synthétique envoyé aux agents

3.4.2.3. Les prescriptions posant des difficultés d'interprétation

Certaines prescriptions et définitions posent des problèmes d'interprétation. Voici les problèmes évoqués par les agents (en plus de ceux déjà évoqués en amont).

0.2

- Comment considérer les **espaces verts sur dalle** ? Un espace vert doit-il être de pleine terre ? Comment appliquer la prescription sur des sites 100 % imperméabilisé ?

0.6

- La définition de « **porter atteinte** » devrait être précisée. Est-ce que le simple fait de changer d'utilisation porte atteinte ? Quand bâti existant et atteinte à l'intérieur d'îlot, peut-on prévoir un changement de destination (or logement, commerce, équipement – et donc par exemple en bureau) ?
- Serait indispensable d'avoir un **accès plus facile/régulier à la jurisprudence** et aux décisions du collège d'urbanisme.

0.7

- **Problème avec la notion d'équipement d'intérêt collectif / intérêt public**, énorme importance de clarifier, notamment distinguer équipement et commerce, car permet d'actionner la 0.12. *Exemples : les bureaux des SISF sur les sites de logements sociaux, les associations, les activités sportives (limite entre commerce et équipement). Exemple des guinguettes dans les parcs. Cas également d'une piste cyclable dans un parc, contestée par les riverains mais considérée en tant*



qu'équipement au sens de la 0.7. Parfois la notion est clarifiée en CC par Urban, parfois pas. Logique de cas par cas. La jurisprudence est difficile d'accès.

- Pas clair de **déterminer ce qui peut ou non rentrer dans la notion d'équipement et dans celle d'espace public** – en référer aux arrêts du conseil d'État.
- **La 0.7 est utilisée en cas de création d'une voirie de desserte**, ou parking public, dans les projets de développement- assimilé à de l'équipement collectif - pour justifier ces aménagements.
- Problème des équipements (*exemple : cabinet dentaire*) interdits au rez des liserés de noyau commercial.

0.9

- **Partie incompréhensible de la prescription** : « Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan. »
- La prescription demande d'être attentif dans la notion de zones vertes et d'espaces verts. **La notion de comptabilité est à clarifier**, même s'il y a logique de bon sens. Complexité si application cumulative de la 0.10 et de la 0.9.
- Récemment, **glissement de 0.11 à 0.9** – toutes deux traitant des activités ne correspondant pas aux prescriptions du plan, l'une spécifiquement en matière environnementale. La 0.11 est appliquée dès le début, et concerne des cas flagrants.
Exemple I : projet où un bâtiment existe, avec rénovation. En CC, on conclut la conformité au PRAS sur base de l'application de la 0.9. Donc bâtiments autorisés en PU, mais pas en PE. Il faut clarifier, préciser que la 0.9 ne s'utilise jamais pour les PE.
Exemple II : magasin non conforme au PRAS mais très vieux, le repreneur de l'entreprise veut s'agrandir. Dans la demande pour travaux, régularisations et nouveau PE. Pratique interne de l'administration : si PE périmé depuis moins de 2 ans, ok, 5 – 10 ans non (dans l'objectif de ne pas pénaliser les entreprises qui sont là depuis longtemps).
- **Il faut être non conforme pour bénéficier de la clause de sauvegarde.** Entreprises conformes se délocalisent, si elles ne peuvent pas s'étendre.

3.4.3. Positionnements sur le glossaire et les expressions

Commerce de gros et grand commerce spécialisé

- **Grand commerce spécialisé** peut recouvrir plein de concepts différents, incluant des salles d'escalade, salle événementielle, magasins de type Brico (avec différents niveaux de rentabilité des GCS). Par ailleurs, les GCS ne sont pas toujours avantageux en termes d'emplois et par rapport au petit commerce.
- **Parking** : sont-ils inclus ou exclus du calcul de la surface des commerces ?

Densité

- Le PRAS manque de frein à la densification. Propositions : un PRAS qui permette ou indique un P/S différents par zones, pour mettre une limite à la densification des îlots très denses ? Pour l'instant c'est trop souvent géré au cas par cas.

Distinction entre commerce et équipement

- **Fragilité entre la définition de commerce et équipement**, problématique avec l'application des charges d'urbanisme (compliqué pour une salle de sport par ex. de se voir appliquer les



charges surtout au démarrage, tendance à essayer de les faire entrer dans la notion d'équipement, auxquels les charges ne s'appliquent pas, pour cette raison).

- Nécessité de **clarifier le glossaire et la classification des commerces** : horeca, commerce de détail, grands commerces spécialisés (seuil habituel = 400m² cf. ancienne législation fédérale, 500m²).
- Il faut **clarifier aussi la notion de dépôt/stockage accessoire** aux commerces.

Distinction entre horeca et autres commerces

- **Commerce de service vers service de bien pose parfois des difficultés.** Ponctuel mais problématique. Distinction entre horeca et autres commerces reste fondamentale – horaire, musique, nuisances olfactives. Horeca et clubbing sont différents.
- **Difficulté aussi avec les commerces hybrides** et la notion d'affectations accessoires, secondaires (*exemple : rue H. Maus, café-dansant vs discothèque, de plus en plus compliqué à gérer*).
- Autre difficulté : dans un commerce avec fonction précise, une **autre activité événementielle qui vient s'installer de manière ponctuelle**, qui devient très régulière (*exemple : les rooftops*). Pas moyen de gérer avec les arrêtés – minime importance, changement d'utilisation, demandant une volonté politique et une réflexion globale. Via le PRAS, atteinte aux intérieurs d'îlot, qui pourrait concerner ce qui se passe en toiture (son qui se diffuse plus largement).

Établissement hôtelier

- La définition des établissements hôteliers date de fin 1990. **Il faut la revoir** pour faire entrer le Airbnb, mais très délicat et sur des éléments urbanistiques (pour éviter les failles).
- Sanctions administratives de Urban ne donnent que peu de résultats, peu de moyens.

Infrastructures souterraines

- **Pas toujours facile à interpréter** – quid par exemple des émergences prévues à chaque station ? Pérennise des contraintes.

Fonction productive, activité économique

- **Les services intégrés aux entreprises sont considérés comme du bureau ?** Lien avec les charges d'urbanisme, exonéré si considéré comme SIE. Difficulté de vérification (nécessité de contacter les exploitants, se positionner or très complexe).
- Aussi problèmes avec l'activité de production de services matériels.

Modification des caractéristiques urbanistiques

- Notion difficile à interpréter.

Parking

- Actuellement **le parking est un accessoire** (de commerce, de logement, de bureau), or à l'avenir il peut être intéressant de le considérer comme une affectation en soi notamment pour le mutualiser.

Principal et accessoire

- Fonction principale de la zone à bien calibrer, puis ce qui est accessoire doit être complémentaire.



- En ZH, ZM et ZFM, la notion de principal et d'accessoire (« peut aussi être affecté ») ne change pas vraiment dans la manière d'appliquer la prescription. Ce sont avant tout les seuils qui font la différence.
- Application de la distinction entre activités principales et secondaires ("affecté à" et « peut également être affecté à ») a quand même un effet. Dans les ZA, la révision PRAS démographique a eu un effet accélérateur.
- La notion d'accessoire pose un problème : parfois l'accessoire pose plus de nuisances sonores que l'activité principale, par exemple.

Quartier

- Problématique avec la notion de quartier, pas de quartier réglementaire délimité = ceux utilisés par la Police, ceux utilisés par l'IBSA...
- Dans l'arrêté charges : notion de quartier avec nouvelle définition. Nécessité de se mettre d'accord, les délimiter au niveau régional (aussi pour logement social, hub). Notion de proximité aussi à définir (rayon).

Tracé du bâti

- Rare, mais complexe quand cela arrive : **non-correspondance entre zone et cadastre / bâtiments.**

Voiries

- **La prise en compte des voiries au sein du PRAS pose question**, alors qu'il ne s'agit pas de biens cadastrés et que c'est toujours du domaine public. Réglementer à ce sujet s'est révélé être peu pratique à l'usage et une erreur car c'est trop standardisant et mal adapté à la forte diversité du terrain et aux temporalités plus rapides des PRM.



CONCLUSION

La conclusion sera rédigée lors de la finalisation de l'étude. Elle visera à faire les liens entre l'approche quantitative et l'approche qualitative.



SHARE THE CITY

AANVULLENDE STUDIE

'EVALUATIE VAN HET HUIDIGE GBP'
KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE AANPAKKEN

APRIL 2024

COLOFON / COLOPHON

Auteur

perspective.brussels

Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

Bijstand aan de opdrachtgever

ERU Urbanisme

Voltooiingsdatum

April 2024

Contact

Mathilde Berlanger - mberlanger@perspective.brussels

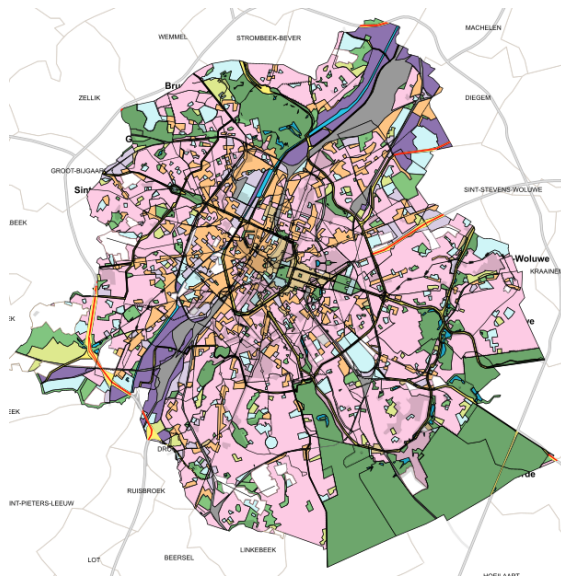
INHOUD

INLEIDING	5
1.1.1. <i>Historiek: Een korte geschiedenis van het GBP</i>	5
1.1.2. <i>Stabiliteit van de bestemmingsgebieden</i>	6
1.1.3. <i>Beoordelingen en raadplegingen over het GBP</i>	7
2. KWANTITATIEVE EVALUATIE VAN HET HUIDIGE GBP	8
2.1. Methodologie	8
2.2. Evolutie van de bebouwde bovengrondse oppervlakte	9
2.2.1. <i>Langzame maar gestage toename van de grondinname van het gebouwenbestand</i>	9
2.2.2. <i>Concentrische verdeling van de grondinname</i>	10
2.3. Evolutie van de vloeroppervlakte per bestemmingsgebied	11
2.3.1. <i>Analyse van de toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied (SV 2018-2021)</i>	12
2.3.2. <i>Analyse van de toegestane vloeroppervlakte per functie en per bestemmingsgebied (2018-2021)</i>	12
2.4. Evolutie van de vloeroppervlakte per stedelijke functie	18
2.4.1. <i>Alle functies gecombineerd</i>	18
2.4.2. <i>Huisvesting</i>	20
2.4.3. <i>Kantoren</i>	23
2.4.4. <i>Voorzieningen</i>	26
2.4.5. <i>Productieactiviteiten</i>	29
2.4.6. <i>Handel</i>	32
3. KWALITATIEVE EVALUATIE VAN HET HUIDIGE GBP	38
3.1. Methodologie	38
3.1.1. <i>Een dubbele visie van de ambtenaren op de doelstellingen van het GBP en op het gebruik van het plan</i>	38
3.1.2. <i>Selectie van het panel</i>	38
3.1.3. <i>Gespreksprotocol</i>	38
3.2. Herinnering aan de doelstellingen van het GBP 2001 en het Demografisch GBP	39
3.2.1. <i>GBP van 2001</i>	39
3.2.2. <i>Demografisch GBP</i>	39
3.3. Evaluatie van de doelstellingen	39
3.3.1. <i>GBP 2001 Doelstelling 1 'Geleidelijke functiegemengdheid'</i>	41
3.3.2. <i>GBP 2001 Doelstelling 2 'De huisvesting beschermen'</i>	43

3.3.3.	GBP 2001 Doelstelling 3 'De handel opwaarderen en de handelskernen beschermen'	45
3.3.4.	GBP 2001 Doelstelling 4 'Stadskankers aanpakken'	47
3.3.5.	GBP 2001 Doelstelling 5 'Het erfgoed opwaarderen'	49
3.3.6.	GBP 2001 Doelstelling 6 'Kwalificatie van de groene ruimten en bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken'	51
3.3.7.	GBP 2001 Doelstelling 7 'Stedelijke bedrijven ontwikkelen'	55
3.3.8.	GBP 2001 Doelstelling 8 'Beheerste administratieve ontwikkeling'	57
3.3.9.	GBP 2001 Doelstelling 9 'Een soepelere toepassing van het plan'	59
3.3.10.	Demografisch GBP Doelstelling 'Inspelen op de bevolkingsgroei'	62
3.4.	Beoordeling van het gebruik van het GBP	65
3.4.1.	Een belangrijk instrument voor de ambtenaren	65
3.4.2.	Standpunten over de voorschriften	65
3.4.3.	Standpunten over de woordenlijst en de uitdrukkingen	69
	CONCLUSIE	72

INLEIDING

1.1.1. Historiek: Een korte geschiedenis van het GBP



Na een overgangsfase waarin het GewOP een reglementair luik had, heeft het in 2001 goedgekeurde GBP definitief het **Gewestplan van 1979** vervangen.

1979 - Gewestplan (afbeelding links)

2001 - Inwerkingtreding GBP

2010 - Diabolo

2013 - Demografisch GBP

2015 - Annulering GGB Heizel

2017 - Annulering GGB Delta

2017 - Heizel

2018 - Noord-zuidverbinding

2020 - Annulering Heizel

2023 - Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde

Het GBP van 2001



Het huidige GBP werd goedgekeurd op 3 mei 2001.

Het plan was in grote lijnen gebaseerd op het Gewestplan, zowel wat betreft de typologie als het in kaart brengen van de bestemmingsgebieden, en op een opname van de bestaande feitelijke toestand die in 1997 werd uitgevoerd door middel van veldonderzoek. Er is een hoge mate van stabiliteit tussen het Gewestplan en het GBP.

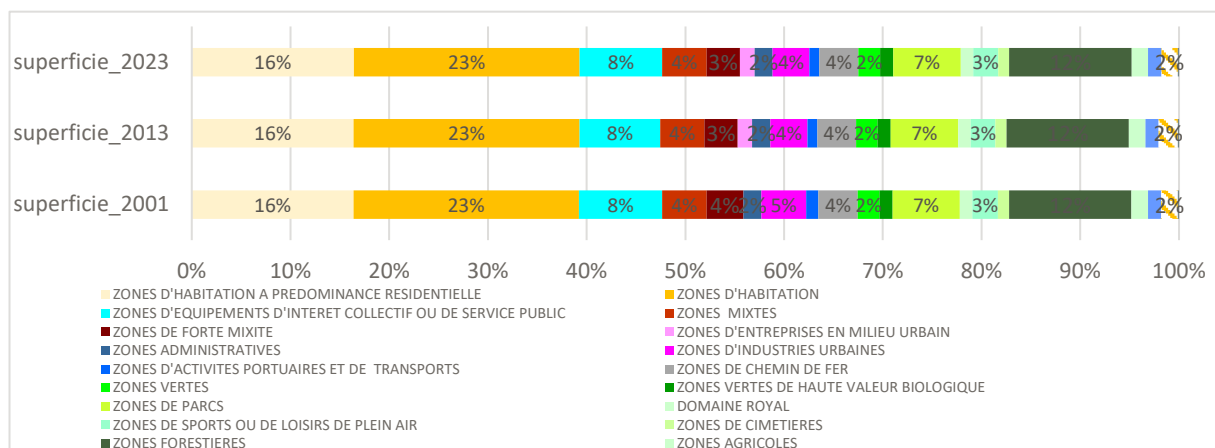
- Gebieden waarvan de oppervlakte is vergroot: Economische gebieden (AG, GSI, SGG), gebieden met voorzieningen, groengebieden en landbouwgebieden, en het GCHEWS.
- Gebieden waarvan de oppervlakte is verkleind: typische woongebieden, GG, GGB-GRG
- Merk op dat de wegen/openbare ruimten in het Sectorplan waren opgenomen in de bestemmingsgebieden (met uitzondering van de 'snelwegen' en de 'hoofdwegen').

Samen bestrijken de bestemmingen van het GBP 85% van de totale oppervlakte van het BHG (162 km²). De rest (15%) bestaat uit wegen/openbare ruimten. Het Demografisch GBP (2013) is de belangrijkste wijziging sinds 2001 en heeft gevolgen voor 1,5% van het grondgebied (met name door de invoering van OGSO) en wijzigt ook een reeks schriftelijke voorschriften.

1.1.2. Stabiliteit van de bestemmingsgebieden

Samen bestrijken de bestemmingen 85% van de totale oppervlakte van het BHG (162 km²). De rest (15%) bestaat uit wegen/openbare ruimten. De bestemmingsgebieden van het GBP zijn sinds 2001¹ erg stabiel (en, zoals vermeld, in vergelijking met het Gewestplan).

De grootste gebieden in termen van oppervlakte zijn de woongebieden (16% in WGRK en 23% in TWG), gevolgd door bosgebieden (12%, voornamelijk gelegen in het Zoniënwoud) en gebieden voor voorzieningen (8%) en parken (7%).

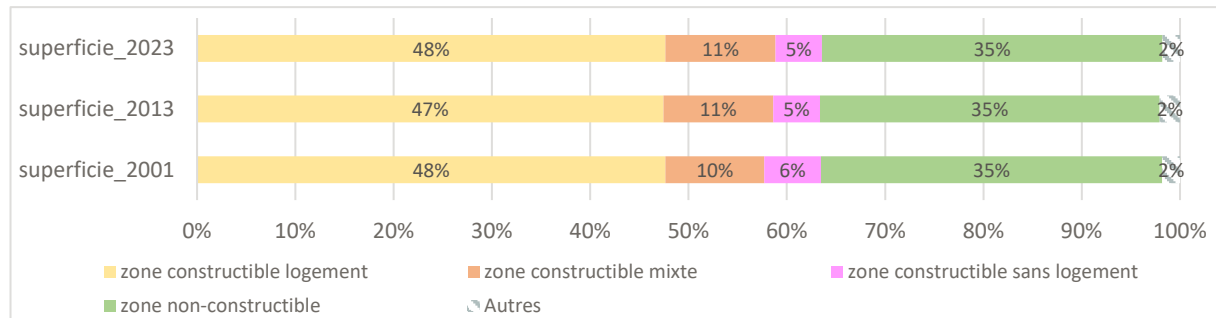


Als we het GBP verdelen in twee categorieën van bebouwbaarheid (bebouwbaar en niet-bebouwbaar), stellen we vast dat twee derde van het BHG bebouwbaar is en een derde niet-bebouwbaar. De helft van de totale oppervlakte is bestemd voor huisvesting en voorzieningen, 11% is gemengd (huisvesting en economische activiteiten) en 5% is uitsluitend bestemd voor economische

¹ Voor deze berekening komen eventuele wijzigingen die door de goedkeuring van latere BBP's en RPA's meegebracht zijn niet in aanmerking

activiteiten. De categorie 'andere' omvat gebieden van gewestelijk belang (met een specifiek programma in het GBP, soms al voltooid) en grondreservegebieden, rekening houdend met het feit dat er sinds een aantal jaar ook RPA's van kracht zijn geworden (met een zeer beperkte oppervlakte in vergelijking met de oppervlakten van de bestemmingsgebieden van het GBP).

De OGSO werden in 2013 tot stand gebracht en bestaan voor de helft uit voormalige GSI, maar ook uit SGG en gebieden voor havenactiviteiten en vervoer. Bebouwbare gebieden zonder woningen daalden van 6% naar 5% als gevolg van het Demografisch GBP.



Zone constructible logement = ZH + ZHPR + ZE
 Zone constructible mixte = ZM + ZFM + ZEMU + ZA
 Zone constructible sans logement = ZIU + ZAPT
 Zone non-constructible = ZV + ZVHVB + ZP + DR + ZSLPA + ZC + ZF + Zag + ZCF + Eau
 Autres = ZIR + ZRF

1.1.3. Beoordelingen en raadplegingen over het GBP

- **2010: Discussienota** (beoordeling in het kader van het nieuwe GPDO - evaluatie van tien jaar toepassing van het GBP)
- **2011: Samenvattende nota** (beoordeling uit 2011 van het GBP in het kader van het nieuwe GPDO - inventarisatie van de instrumenten voor de ruimtelijke ordening)
- **2021: Samenvattende nota** (voorbereiding van de wijziging van het GBP - informele raadpleging van de instanties)
- **2023: Diagnose, presentatie en samenvatting van de raadplegingen** (als onderdeel van Share The City)

2. KWANTITATIEVE EVALUATIE VAN HET HUIDIGE GBP

2.1. METHODOLOGIE

De kwantitatieve evaluatie van het GBP houdt rekening met de veranderingen in de oppervlakte van de bestemmingsgebieden sinds de inwerkingtreding van het GBP in 2001, de totale grondinname en de grondinname per bestemmingsgebied van de gebouwen sinds 2001 (via een analyse van de Urbis-plannen, geproduceerd door Paradigm op basis van luchtfoto's), en de vloeroppervlakten per bestemmingsgebied en per stedelijke functie, met name in de periode 2018-2021. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de belangrijkste dynamieken en tendensen op het vlak van de functies op de schaal van het Gewest.

Met betrekking tot de vloeroppervlakten moet **een onderscheid worden gemaakt tussen de bestaande voorraad** (de totale oppervlakte) **en de productie (SV) van extra oppervlakten** en moet inzicht worden verkregen in de **beschikbaarheid van voorraad en/of productie op basis van de stedelijke functie**. De analyse omvat de langst mogelijke tijdreeksen, in het besef dat er geen continue reeksen zijn voor alle stedelijke functies (zie tabel). Het nieuwe SitEx-project (bestaande feitelijke toestand) zal een nauwkeuriger beeld kunnen geven van de huidige voorraad oppervlakte voor de verschillende functies in de stad.

Focus op de productie tussen 2018-2021: aangezien de gegevens inzake SV alleen voor deze periode beschikbaar zijn voor alle functies, waardoor we de functies in de verschillende bestemmingsgebieden kunnen vergelijken. De gegevens voor 2022 en 2023 zullen tegen het einde van 2024/begin 2025 beschikbaar zijn.

Beschikbaarheid van de gegevens

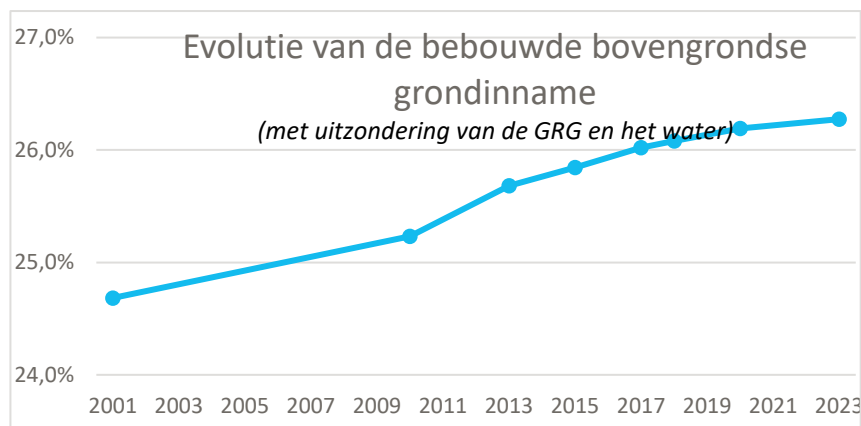
	Stock	Production (PU)	Remarques
Logement	/	2003-2021	Avant 2013 en unités
Bureau	1997-2022	1997-2022	Unités de > 300m ²
Activité productive	1997-2016	2018-2021	Unités de > 1.000m ²
Commerce	2018-2023	2018-2021	Stock en unités
Équipement	/	2018-2021	

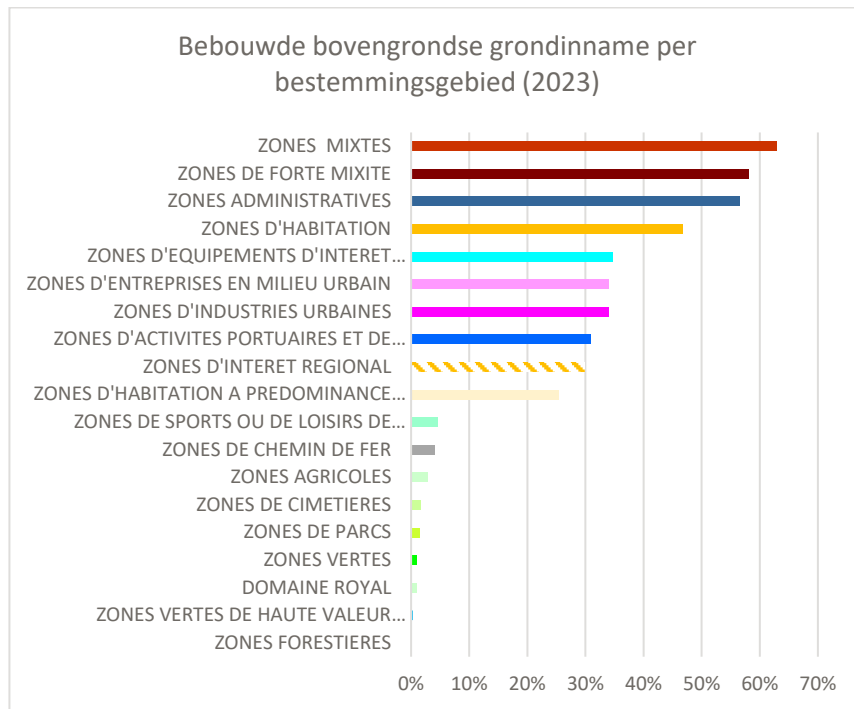
2.2. EVOLUTIE VAN DE BEBOUWDE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE

2.2.1. Langzame maar gestage toename van de grondinname van het gebouwenbestand

In 2023 is 26% van het Brusselse grondgebied bebouwd – en daarnaast is het dubbele ervan verhard. Van 2001 (24,7%) tot 2023 **neemt de grondinname langzaam toe** (0,1%/jaar). In deze periode werd 2 miljoen m² (+6%) vloeroppervlakte bebouwd. **Deze grondinname is logischerwijs geconcentreerd in de bebouwbare gebieden**, waarvan de bebouwde grondinname toeneemt van 37% in 2001 tot 40% in 2023.

De groengebieden zijn in zeer geringe mate bebouwd (0-5%, een percentage dat stabiel blijft), de WGRK zijn voor 25% bebouwd, de TWG voor 47% en de GG voor 63%. De niet-gemengde economische gebieden zijn voor ongeveer een derde bebouwd. Sinds 2001 hebben de SIG de sterkste toename van bebouwing gekend (niet geïllustreerd).

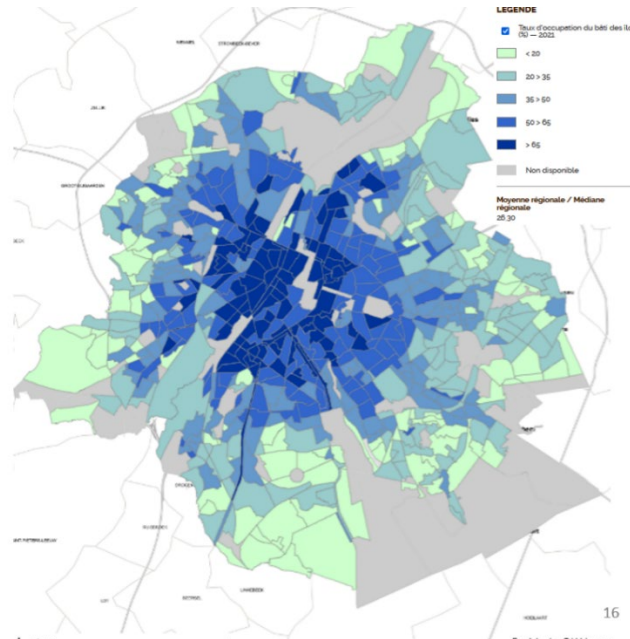




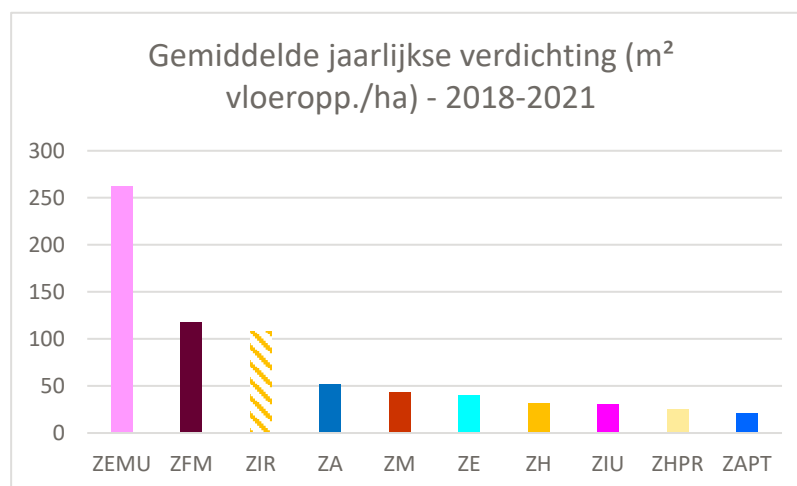
2.2.2. Concentrische verdeling van de grondinname

Over het algemeen verloopt de grondinname van de gebouwen volgens een concentrisch patroon. **Hoe verder je je verwijderd van het stadscentrum, hoe lager de bezettingsgraad van de gebouwen binnen de huizenblokken.** De bezettingsgraad binnen de Vijfhoek is 74%, binnen de eerste kroon 50-65% en binnen de tweede kroon minder dan 50%.

Bezettingsgraad van de gebouwen binnen de huizenblokken (%), 2021
Bron: Wijkmonitoring



2.3. EVOLUTIE VAN DE VLOEROPPERSVLAKTE PER BESTEMMINGSGEBIED

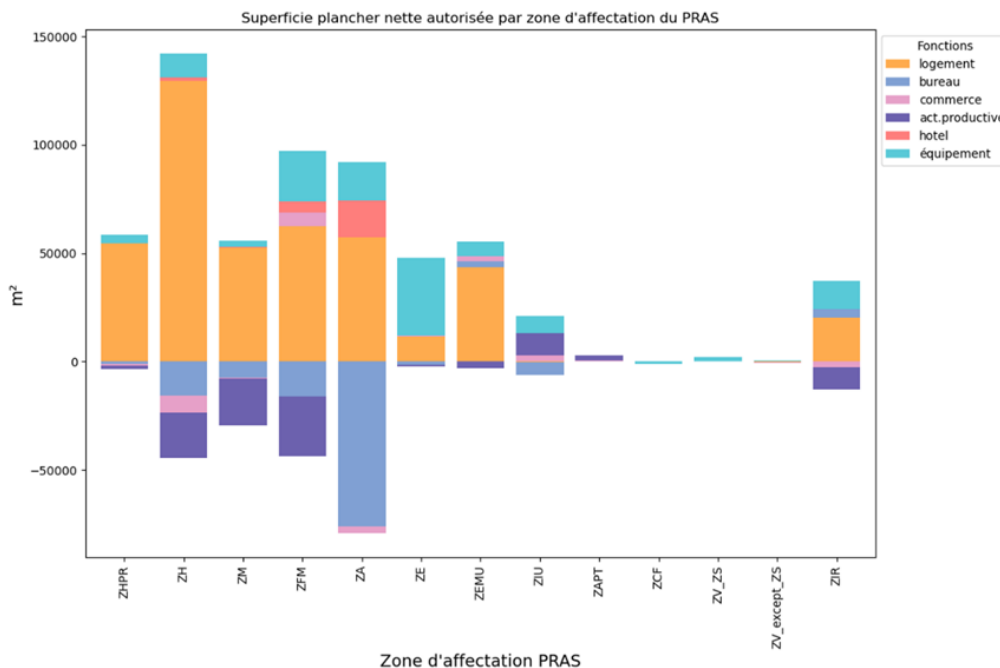


Het hier gebruikte concept van verdichting vloeit voort uit de balans tussen de bouwvergunningen die nieuwe oppervlakken toelaten en die vloeroppervlakte schrappen per bestemmingsgebied. Voor bepaalde functies (bv. economische) kan deze netto-verdichting meer uitgesproken bruto-ontwikkelingen verhullen.

De OGSO zijn het meest verdicht in 2018-2021, met 260 m²/ha. De verdichtingsgraad van de SGG en de GGB bedraagt iets meer dan 100 m²/ha. De dichtheid van de andere gebieden is ook toegenomen, maar in mindere mate.

2.3.1. Analyse van de toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied (SV 2018-2021)

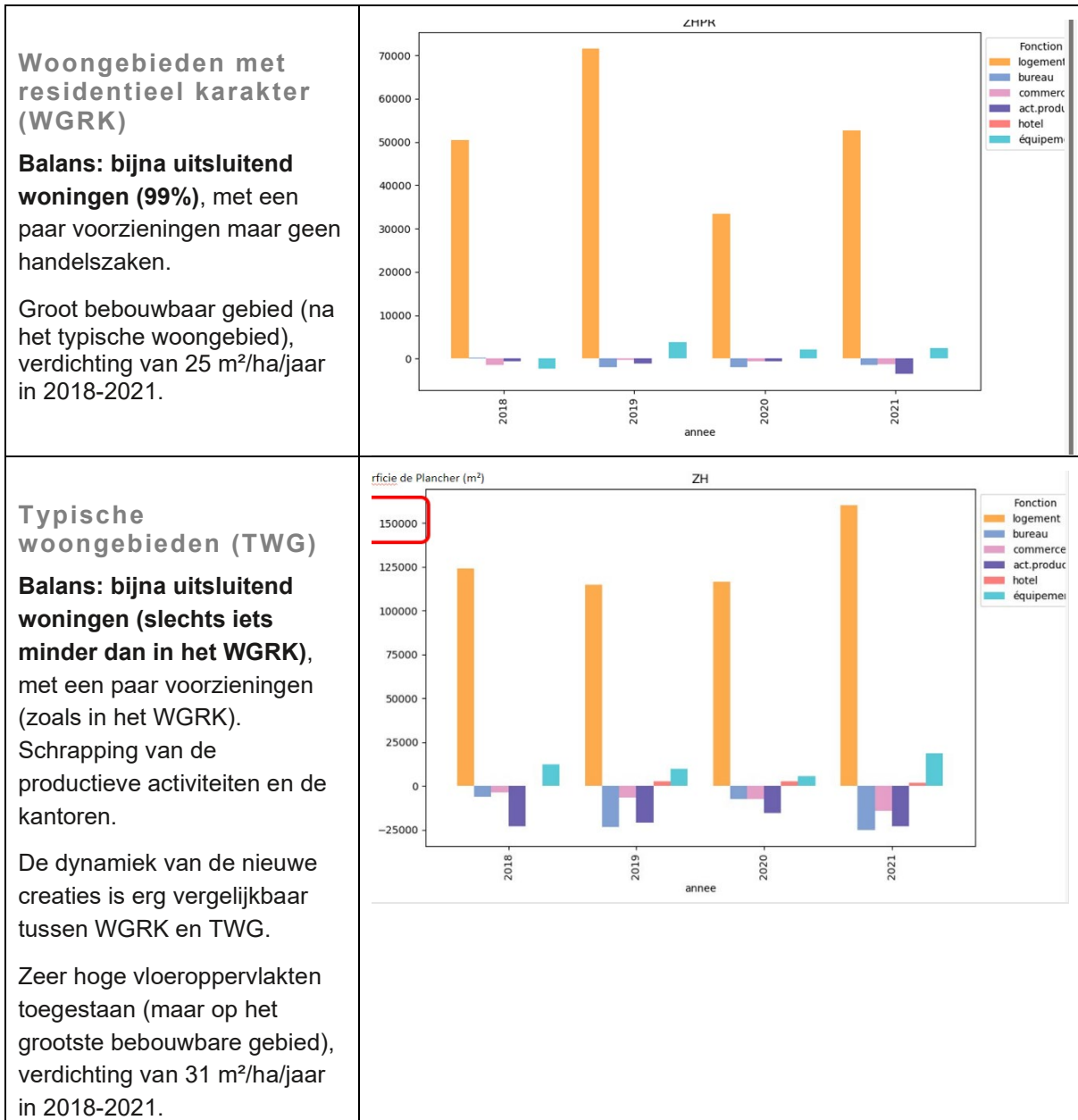
- **Huisvesting, met een grotendeels positieve balans, domineert** bijna alle bestemmingsgebieden van het GBP waar ze is toegestaan, hetzij als een 'primaire' functie (WGRK, TWG, GG, SGG, AG) of als een 'secundaire' functie (OGSO) - behalve in GV.
- **Voorzieningen vormen de tweede functie met een positieve balans** en zijn aanwezig in alle bestemmingsgebieden. De productie van voorzieningen is goed voor 30% van de woningbouwproductie. Dat is veel, met als nuance dat de categorie 'voorziening' een grote verscheidenheid aan types omvat, waaronder bijv. MIVB-stelplaatsen en het nieuwe RTBF-hoofdkantoor ...
- **De kantoorfunctie vertoont een negatieve balans** in alle gebieden, vooral in de AG, waar ze nochtans de status van hoofdfunctie heeft. In AG is de kantoorfunctie in 2021 bijzonder negatief, ten gunste van de huisvesting, waarvan de toegestane vloeroppervlakte zal blijven toenemen.
- **De productieve activiteiten hebben een negatieve balans** in alle gebieden (inclusief OGSO) - behalve in de GSI.



2.3.2. Analyse van de toegestane vloeroppervlakte per functie en per bestemmingsgebied (2018-2021)

Het doel is om de **relatieve waarde (%) van elk van de functies** te onderzoeken en te kijken naar de jaarlijkse trend in de reeks 2018-2021 (de enige periode waarvoor deze gegevens momenteel kunnen worden gepubliceerd). In het licht van de 'prioriteit' (of hiërarchie) van elk van deze functies zoals gewenst door de wetgever via de specifieke voorschriften voor elk van de bestemmingsgebieden.

De grafieken hieronder tonen de **balans** tussen het creëren en het schrappen van de functies binnen elk gebied.

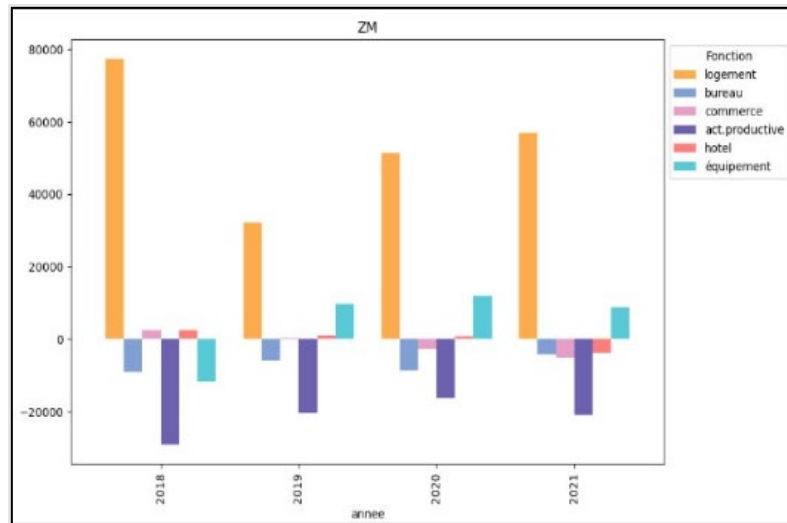


Gemengde gebieden (GG)

Balans: huisvesting erg dominant, vergezeld van een paar voorzieningen.

Aanzienlijke schrapping van productieactiviteiten en kantoren.

Verdichting van 43 m²/ha/jaar in 2018-2021.



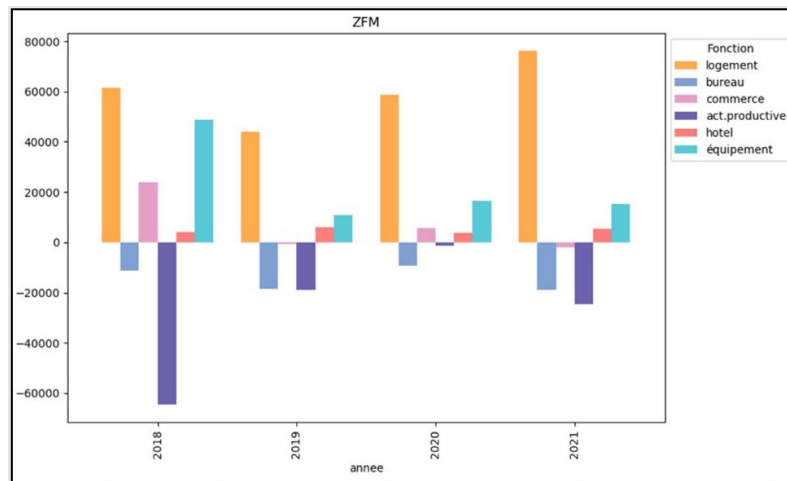
Sterk gemengde gebieden (SGG)

Balans: overwegend huisvesting, vergezeld van voorzieningen, in het algemeen gevolgd door de creatie van handelszaken.

Schrapping van productieve activiteiten en kantoren.

Dynamiek meer variabel van jaar tot jaar (bv. handel, productieactiviteiten).

Sterke verdichting van 118 m²/ha/jaar in 2018-2021.

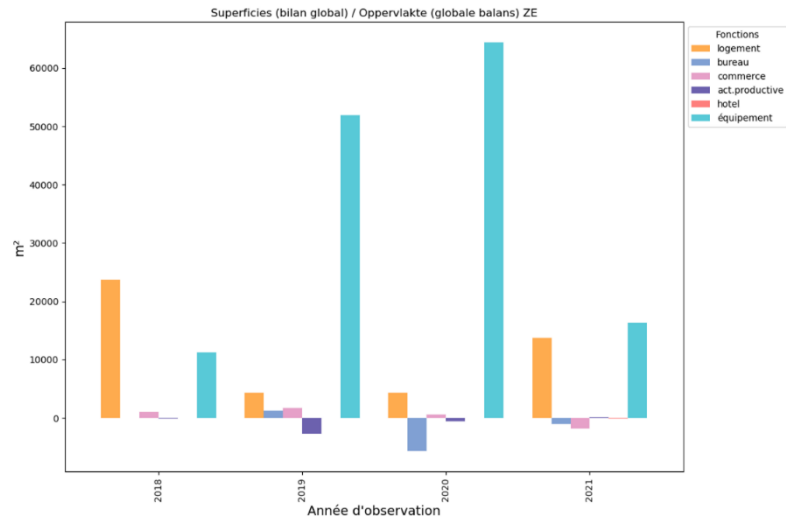


Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV)

Balans: voorzieningen zijn erg dominant + niet te verwaarlozen huisvesting.

Deze dynamiek varieert sterk van jaar tot jaar en wordt bepaald door de jaarlijkse verandering van voorzieningen (Psychiatrisch Instituut Saint-Luc in 2019, nieuw hoofdkantoor RTBF in 2020).

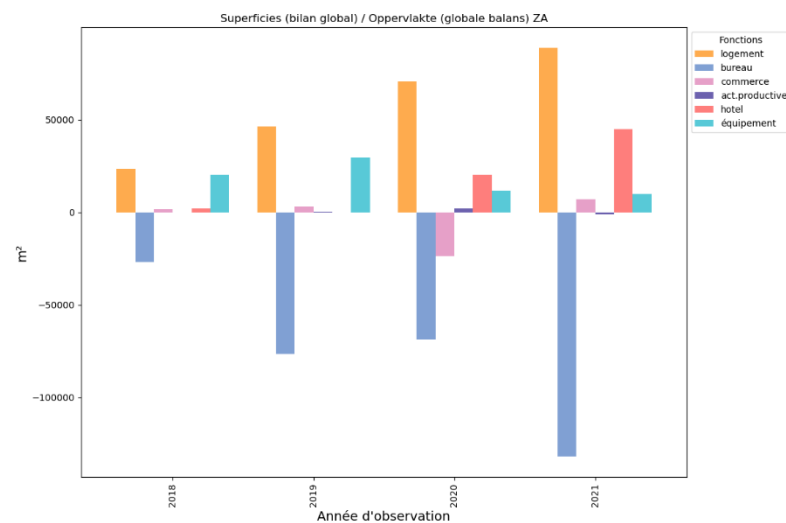
Verdichting van 40 m²/ha/jaar in 2018-2021.



Administratiegebieden (AG)

Balans: huisvesting dominant (en in stijgende lijn), evenals voorzieningen en hotelfunctie. Zeer aanzienlijk (en toenemend) verlies van kantoren en handelszaken.

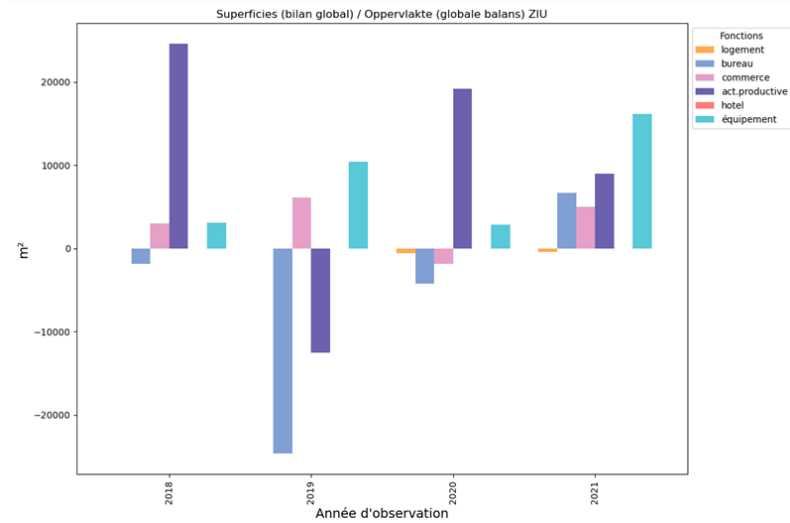
Verdichting van 52 m²/ha/jaar in 2018-2021.



Gebieden voor stedelijke industrie (GSI)

Balans: productieactiviteiten overheersen (met grote jaarlijkse variaties), evenals voorzieningen en aanwezigheid van handelszaken. Schrapping van kantoren.

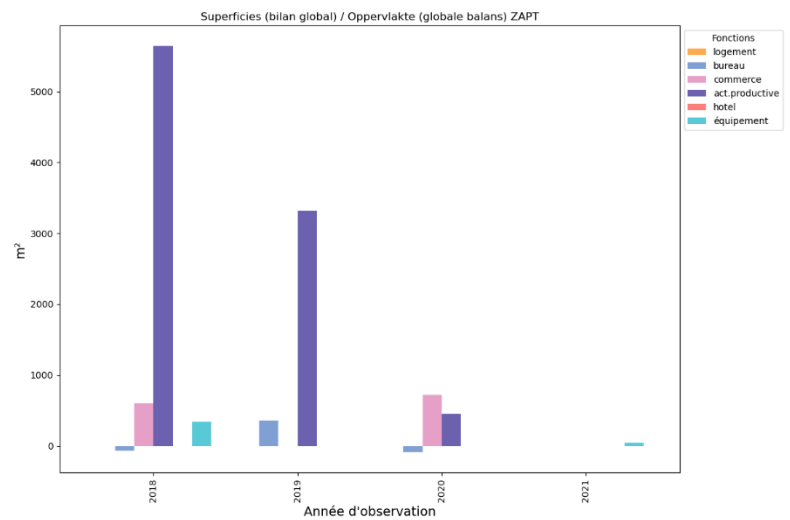
Verdichting van 30 m²/ha/jaar in 2018-2021.



Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV)

Balans: voornamelijk productieactiviteiten (83% van de totale toegestane vloeropp.), maar afnemend over de hele periode + een kleine hoeveelheid handelszaken (12%) (geconcentreerd in 2020 en 2018).

Verdichting van 21 m²/ha/jaar in 2018-2021.

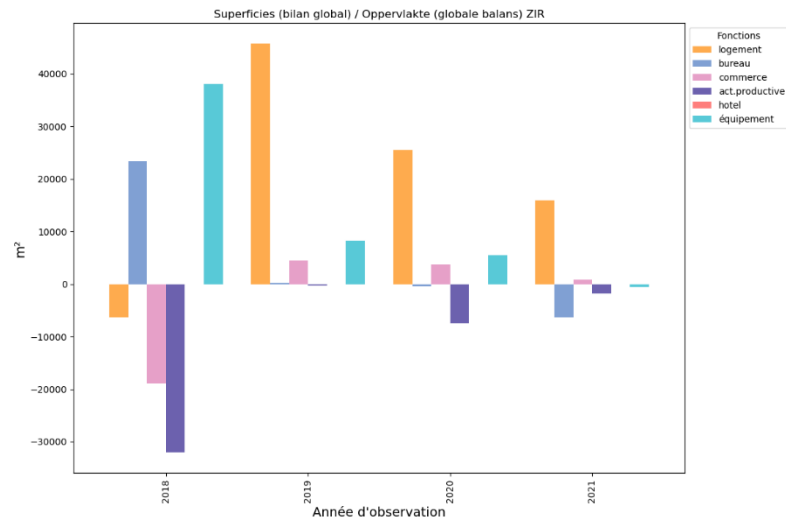


Gebieden van gewestelijk belang (GGB)

Balans: globaal gedomineerd door huisvesting (83% van de vloeropp.), voorzieningen (53%) en kantoren (in 2018).
Schraping van productieactiviteiten.

Sterke verdichting van 108 m²/ha/jaar in 2018-2021.

Het programmeringssysteem dat specifiek is voor de GGB krijgt te maken met een specifieke vastgoedynamiek.

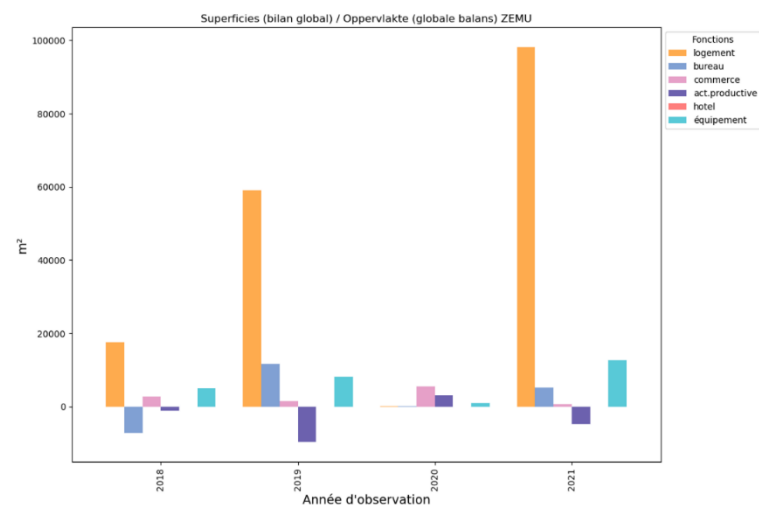


Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)

Zeer dominante creatie van huisvesting, vertoont in het algemeen een opwaartse trend, vergezeld van voorzieningen.

Schraping van productieactiviteiten: paradoxaal, omdat de hoofdactiviteit (productieactiviteiten) wordt geschrapt ten gunste van een secundaire functie (huisvesting).

Extreem hoge verdichting van 262 m²/ha/jaar in 2018-2021.



2.4. EVOLUTIE VAN DE VLOEROPPVLAKTE PER STEDELIJKE FUNCTIE

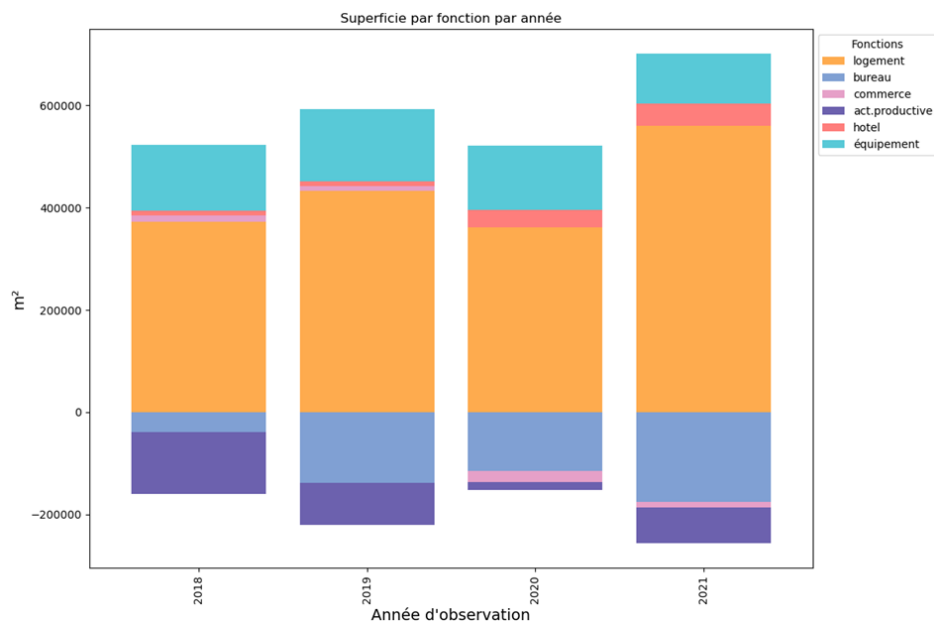
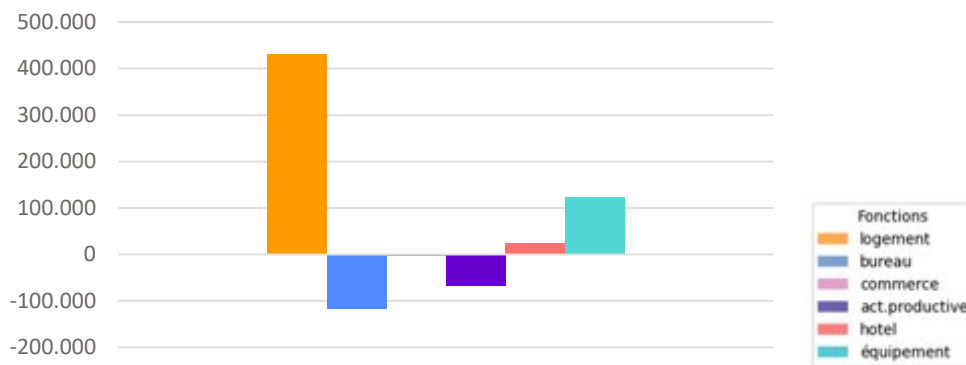
2.4.1. Alle functies gecombineerd

2.4.1.1. Toegestane vloeroppervlakte per jaar (SV 2018-2021)

De totale toegestane vloeroppervlakte vertegenwoordigt ongeveer een gemiddelde van 400.000 m²/jaar: dit komt overeen met 24 m² vloeropp./ha in het BHG. In 2021 (laatste jaar van de 4 opgenomen jaren) kan een aanzienlijke stijging (+100.000 m²) in vergelijking met 2018-2020 genoteerd worden. Mogelijk kan dit aan de inhaalbeweging na de lockdowns in de coronaperiode worden toegeschreven.

Tenzij anders aangegeven, hebben de gegevens betrekking op de periode 2018-2021.

Toegestane netto vloeroppervlakte per functie,
gemiddeld per jaar 2018-2021

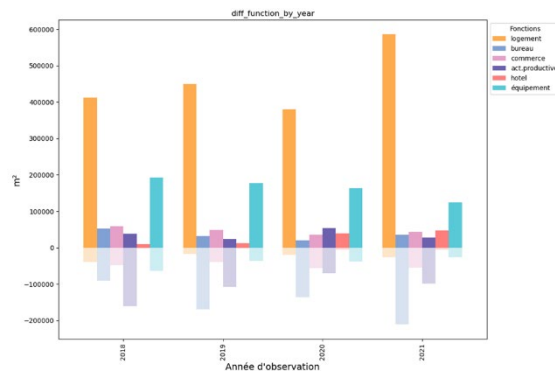
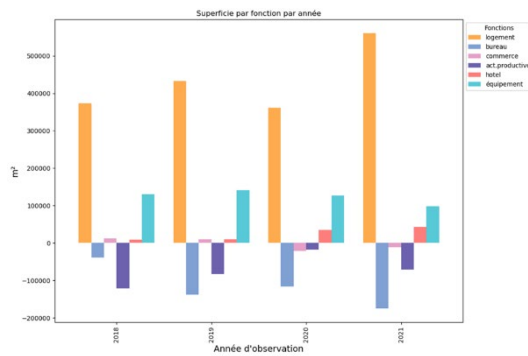


2.4.1.2. Toegestane vloeroppervlakte per functie (SV 2018-2021)

De logische conclusie van het vorige hoofdstuk is dat huisvesting zeer sterk domineert (431.000 m²/jaar). De functie 'voorziening' blijft belangrijk (124.000 m²/jaar). De balans voor de kantoren (-117.000 m²) en de productieve activiteiten (-73.000 m²) blijft negatief, zij het in verschillende mate. Binnen deze balans is een dubbele dynamiek van creatie/schrapping aan het werk voor bepaalde functies, vooral dan voor de productieactiviteiten.

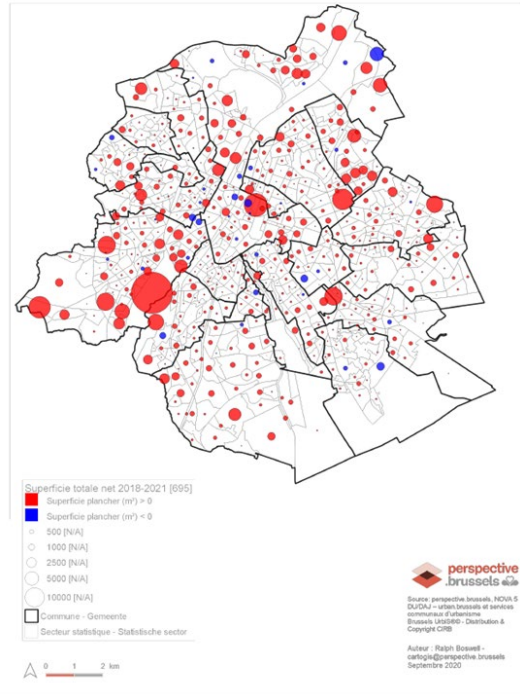
In 2021 zal huisvesting goed zijn voor een ongekende dominante positie in de vastgoedproductie: ze bereikt 126% (560.000 m² huisvesting / 444.000 m² totaal) van de totale netto vloeroppervlakte voor vastgoed. De toegestane oppervlakten voor huisvesting tijdens dit jaar bereiken dan ook opnieuw de recordniveaus van 2015-16.

*Links de balans per functie per jaar.
Rechts meer details over de creatie en de schrapping per functie per jaar.*



De recent toegestane oppervlakten wijzen op een voortgang naar een globale verdichting van het Gewest, ook in de centrale wijken, ook al krijgen de 'polen' van de tweede kroon toestemming voor een specifieke verdichting van de bebouwing.

Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021

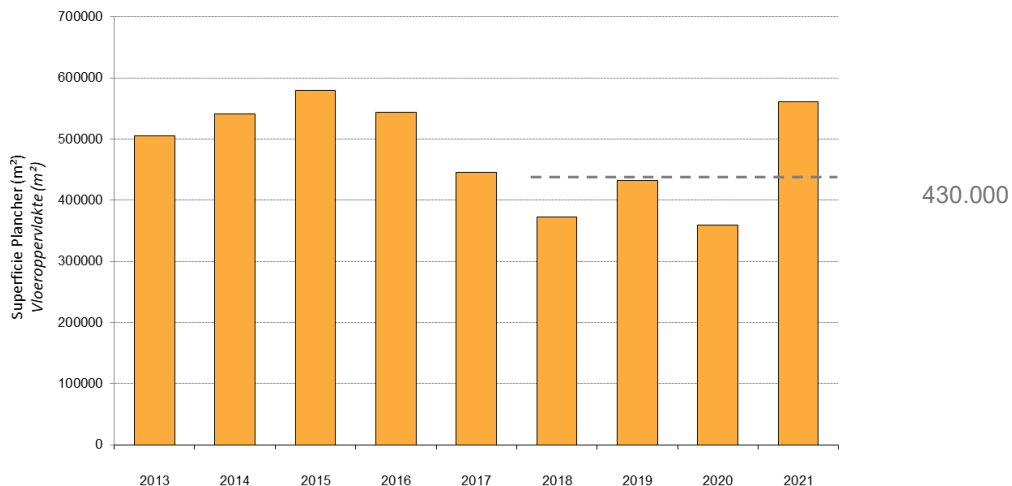


2.4.2. Huisvesting²

2.4.2.1. Toegestane vloeroppervlakte

Zoals we al hebben aangehaald, bereiken we in 2021 opnieuw de recordniveaus van 2015-2016. Na een lichte daling in de toegestane oppervlakte voor huisvesting tussen 2018 en 2020, wordt er in 2021 bijna 600.000 m² toegestaan.

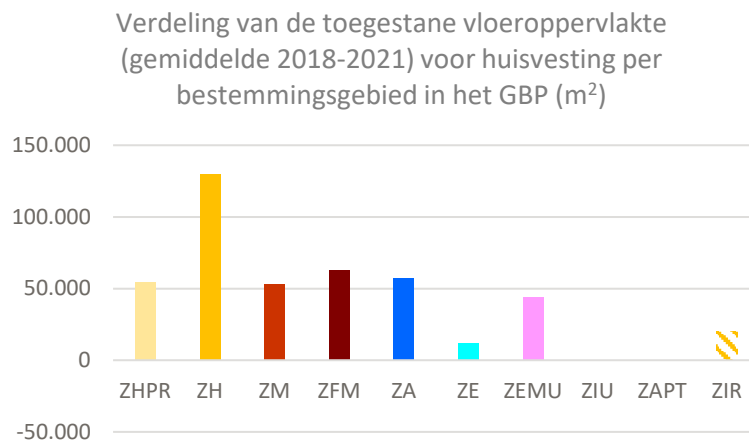
Evolution de la Superficie Plancher Logement nette autorisée (2013 - 2021)
Evolutie van de netto vergunde vloeroppervlakte woonruimte (2013 - 2021)



² Raadpleeg het hoofdstuk 'Methodologie' voor een overzicht van de voorraad en de productie van de verschillende functies.

2.4.2.2. Toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied

Huisvesting wordt hoofdzakelijk toegestaan in TWG (een jaarlijks gemiddelde van ongeveer 130.000 m²), gevolgd door een vergelijkbare productie in WGRK, GG, SGG, AG en OGSO (tussen 65.000 en 40.000 m² voor elk gebied), waarbij natuurlijk niet vergeten mag worden dat deze gebieden niet allemaal dezelfde oppervlakte hebben (zie het eerste deel over het GBP).



2.4.2.3. Oververtegenwoordiging van huisvesting in het GBP, met name in AG

Zoals we hebben gezien, is het aandeel huisvesting toegenomen, soms zeer aanzienlijk, in alle gebieden waar deze functie is toegestaan. De **oververtegenwoordiging van huisvestingsvergunningen in AG**, kenmerkend voor dit fenomeen, is in de periode 2018-2020 nog sterker geworden: 11% van de oppervlakte voor woningen werd in dit gebied toegestaan in de periode 2018-2020, ook al beslaat dit type bestemmingsgebied slechts 3% van het gewestelijk grondgebied waar huisvesting is toegestaan. Merk op dat **deze oververtegenwoordiging al sinds 2007 wordt waargenomen**, d.w.z. enkele jaren vóór het 'Demografisch GBP' en de gelijkschakeling in administratiegebieden van de woonfunctie met de kantoorfunctie als 'hoofdfunctie'.

Dit weerspiegelt een verandering in het machtsevenwicht tussen huisvesting en kantoren, zoals vermeld in 2010, toen een eerste evaluatie van het GBP werd uitgevoerd als onderdeel van de opstelling van het GPDO³.

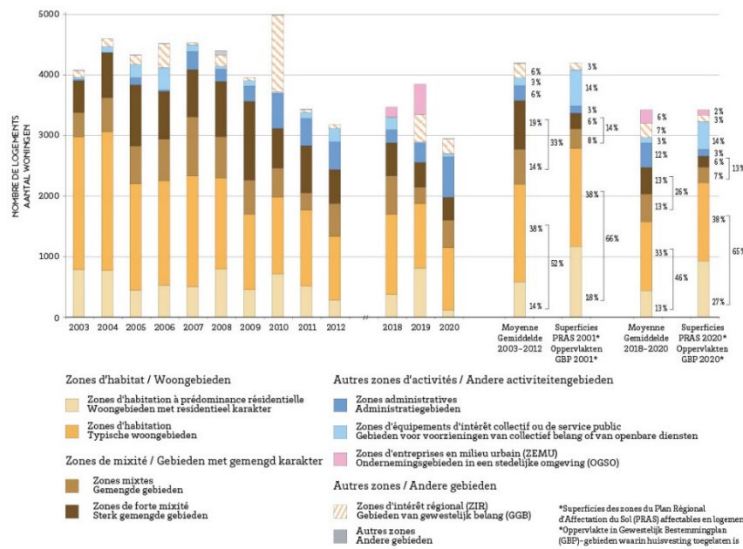
De vergunning van huisvesting is ook nog steeds oververtegenwoordigd in:

- **GG en SGG:** 26% van de woningen vergund, terwijl die gebieden slechts 13% beslaan van het gewestelijk grondgebied dat kan worden gebruikt voor woningen.
- **OGSO:** 6% van de woningen vergund, terwijl die gebieden 2% van het gewestelijk grondgebied dat kan worden gebruikt voor woningen, vertegenwoordigen.

³ "Ten tijde van het ontwerp, bijna 10 jaar geleden, werd de kantoorfunctie – die al een aantal jaren de sterke functie was – bedreigd door huisvesting. Er werd toen beslist om van de verdediging van huisvesting de prioritaire doelstelling van het plan te maken, wat op dat moment volledig gerechtvaardigd was. Van jaar tot jaar is huisvesting echter een steeds belangrijker functie geworden, waardoor de hoofddoelstelling van het plan enigszins achterhaald is. De waarden zijn zodanig omgekeerd dat de voorschriften van het plan vandaag in woongebieden en gemengde gebieden niet altijd meer het behoud van een minimaal aantal niet-residentiële activiteiten garanderen (voorzieningen, buurtwinkels, kmo's, kleine kantoren, kleine hotels, enz.)."

Aan de andere kant lijken vergunningen voor huisvesting ondervertegenwoordigd in de woongebieden (WGRK + TWG): 46% van de woningen vergund op 65% van het gewestelijk grondgebied dat kan worden gebruikt voor woningen. Deze ondervertegenwoordiging is nog duidelijker in vergelijking met de periode 2003-2012, toen 52% van de woningen er werd vergund.

GRAPHIQUE 5 Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2012; 2018-2020)
GRAFIEK 5 Evolutie van het aantal vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2012; 2018-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 - Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme
Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 - Bron: DS/DIZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

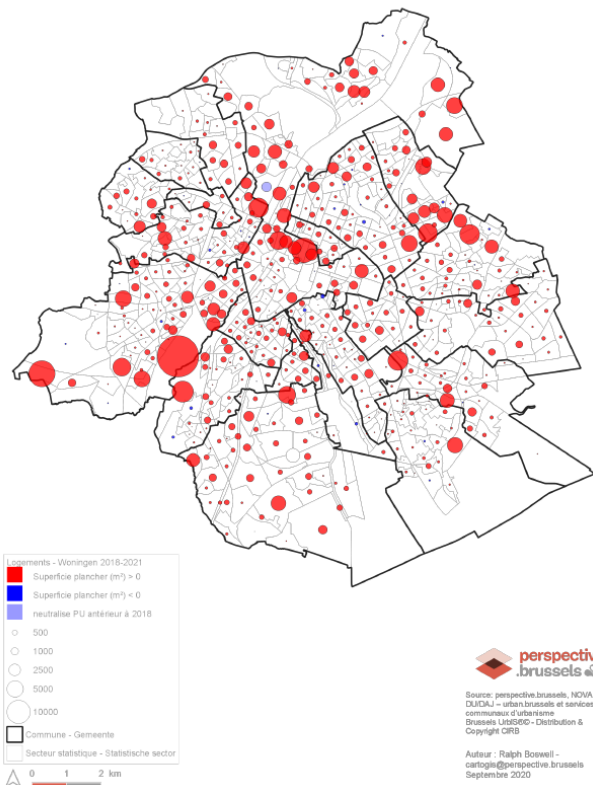
2.4.2.4. Ruimtelijke spreiding

Deze kaart toont de ruimtelijke verdeling van de toegestane vloeroppervlakten voor huisvesting. De oppervlakte van de cirkels is evenredig met de toegestane nettovloeroppervlakte voor huisvesting (creaties min schrappingen).

Woningen worden bijna overal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegestaan, volgens een dubbele dynamiek die sinds het begin van de waarnemingen in 2003 werd vastgesteld (zie Observatorium voor de huisvestingsvergunningen):

- **In de reeds dichtbebouwde centrale wijken**
- **In de tweede kroon**, op voorheen braakliggende terreinen (voorbeeld: Erasmussite) of via de herbestemming van gebouwen of sites waar vroeger kantoren of industrie gevestigd waren (de omgeving van de snelweg naar Luik, de omgeving van het Biestebroekbekken)

Logements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



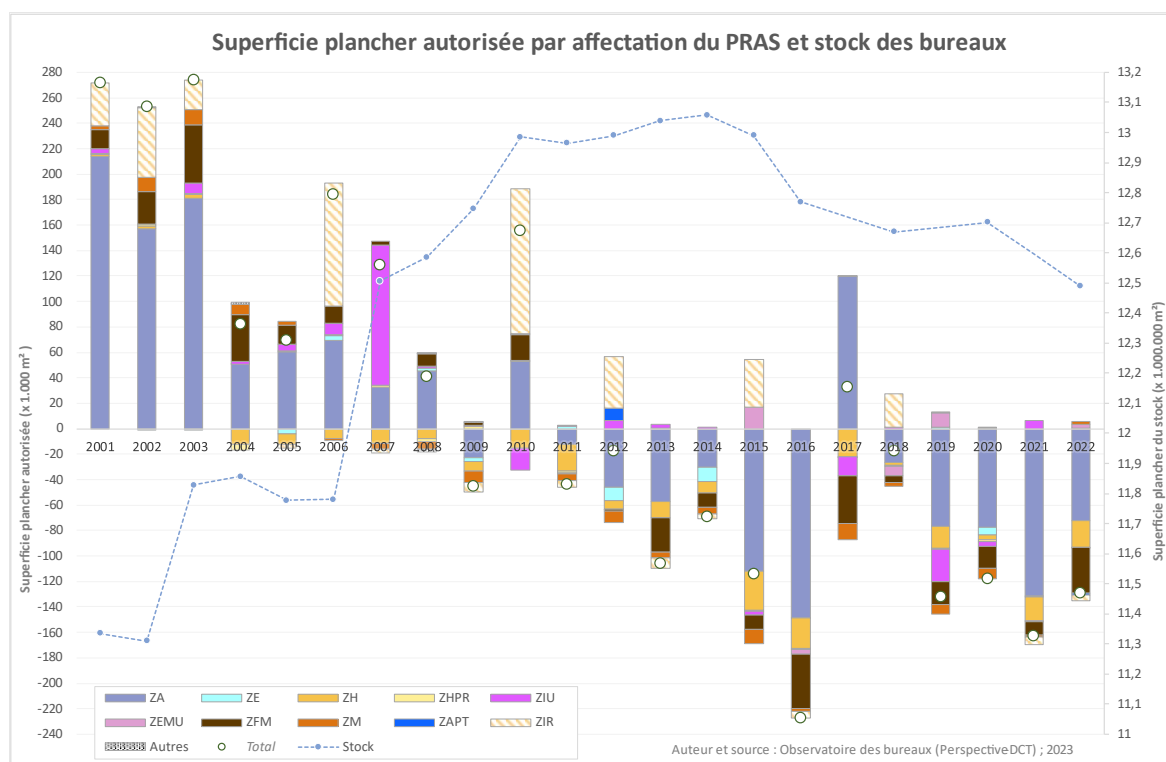
perspective.brussels
Source: perspective.brussels, NVA 5
DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme
Brussels LINDSP - Distribution & Copyright CRB
Auteur : Ralph Boswell - cartographie@perspective.brussels
Septembre 2020

2.4.3. Kantoren

2.4.3.1. Toegestane vloeroppervlakte en voorraad (2001-2022)

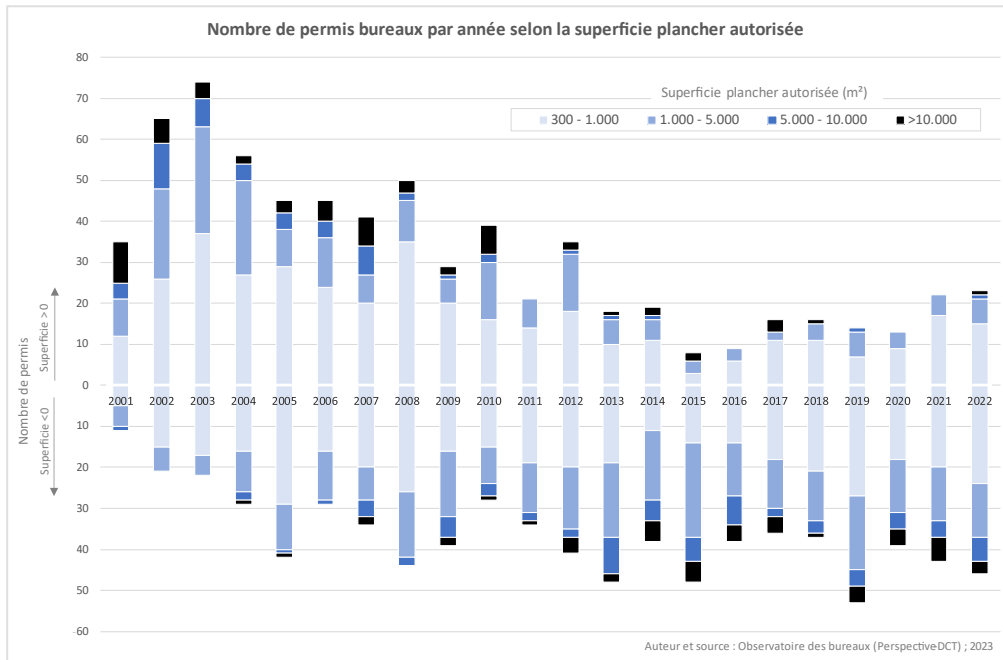
Sinds 2002-2005 zijn er vergunningen afgegeven voor de vermindering van vloeroppervlakte voor de kantoorfunctie: het totaal is negatief, hoofdzakelijk in het woongebied in een eerste periode (2004), daarna in meerdere bestemmingsgebieden van het GBP (en in het bijzonder in AG vanaf 2012, met de opmerkelijke uitzondering van 2017).

Als gevolg hiervan is het **jaarlijks vergunde totaal voor kantoren negatief** sinds 2009-2011. Desondanks bleef de voorraad toenemen tot 2014 (> 13 miljoen m²), alvorens te beginnen dalen tot het equivalent van de voorraad van 2007 (12,5 miljoen m²) in 2022.



2.4.3.2. Aantal SV naargelang van de oppervlakte (2001-2022)

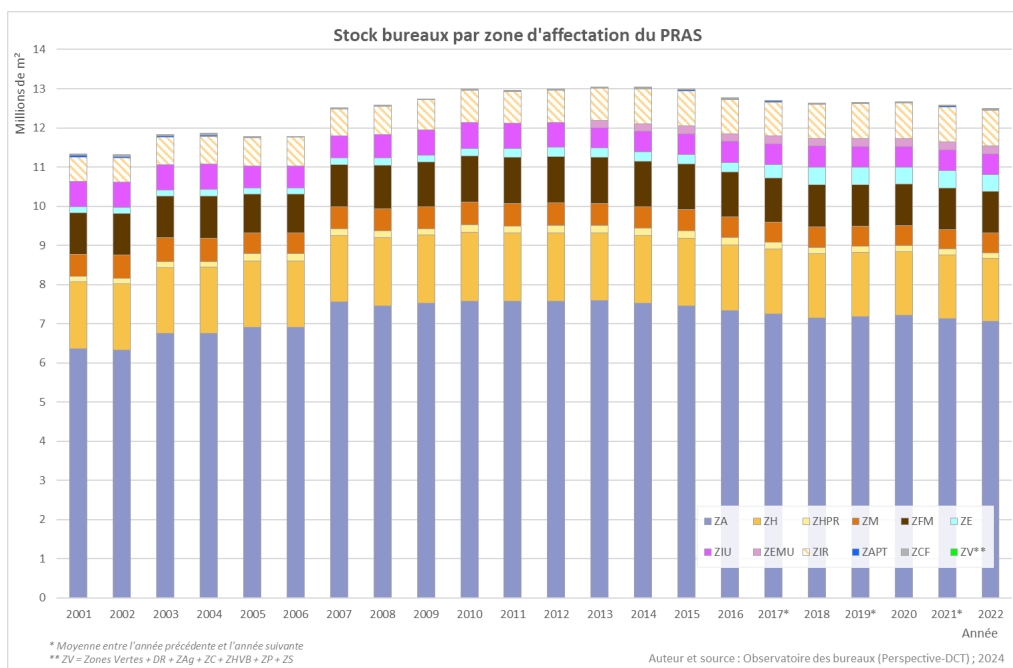
In 2011 merkten we een ommekeer in het aantal vergunningen die een *toename* en *afname* van de oppervlakten toestonden, waarbij de laatste soort de meerderheid ging uitmaken. Dit was met name het geval in 2011 voor vergunningen voor 300-1.000 m² en vooral voor die voor > 5.000 en > 10.000 m², wat heeft geleid tot een **snelle en voortdurende afname van de totale kantooroppervlakte** sindsdien.



2.4.3.3. Voorraad per bestemmingsgebied (2001-2022)

De evolutie van de verdeling van de voorraad per bestemmingsgebied van het GBP is vrij stabiel sinds 2001. Zo nemen de kantoren in 2022 nog steeds het grootste deel van de vloeroppervlakte in (57%) in de AG. Ver daarachter zijn de tweede en derde bestemmingsgebieden met kantoren de TWG (13%) en de SGG (9%).

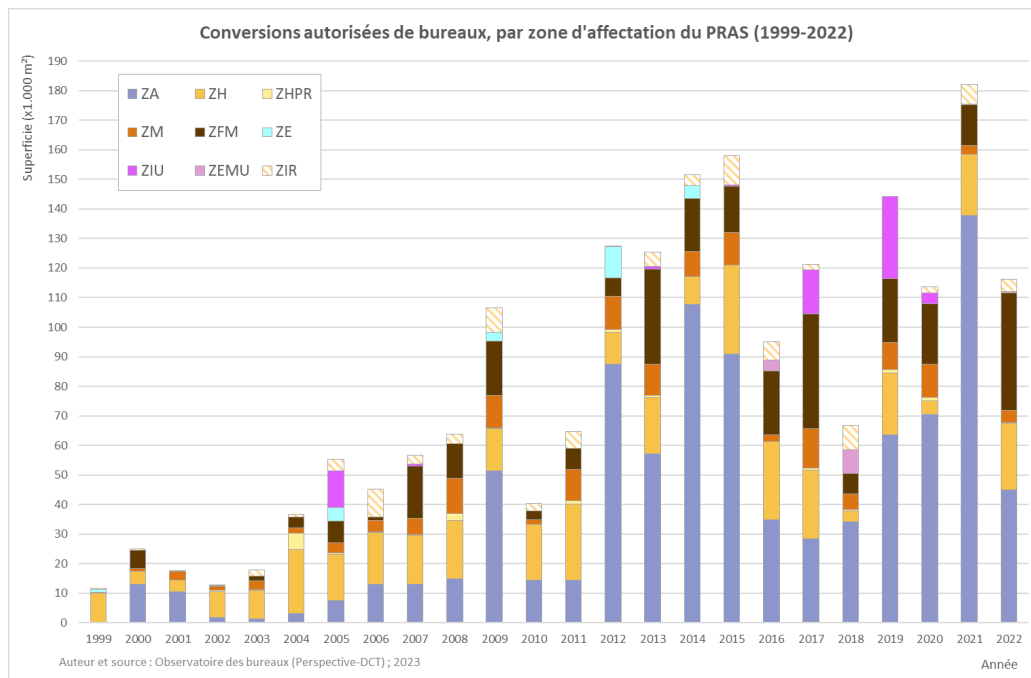
De conversie van de kantoren heeft geen invloed op de verdeling van de kantorenvoorraad over de verschillende bestemmingsgebieden van het GBP.



2.4.3.4. Reconvertie van kantoren (1999-2022)

In termen van totale oppervlakte sinds 1999 **vonden de meeste conversies plaats in administratiegebieden** (1/2 van de vloeropp.), woongebieden (1/5) of sterk gemengde gebieden (1/6). Er waren echter meer conversies in TWG (485) dan in AG (175).

Het zal geen verrassing zijn dat, in termen van m², huisvesting de functie is die het vaakst in de plaats komt van kantoren (64%) in de meeste bestemmingsgebieden van het GBP. Vervolgens krijgen we de voorzieningen, die goed zijn voor 19% van de omgezette oppervlakte (de belangrijkste functie voor reconversie in GV en OGSO). Bovendien is 20% van de nieuwe woningen die tussen 2018 en 2019 worden geproduceerd, afkomstig van de **conversie van kantoorgebouwen**.

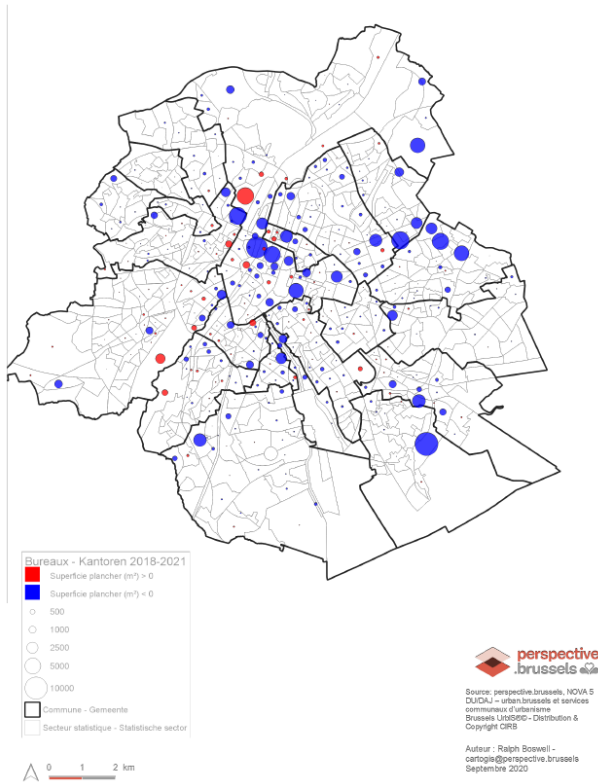


2.4.3.5. Ruimtelijke spreiding

De omvang van de vermindering van de vloeroppervlakte voor kantoren is vooral merkbaar in verschillende delen van het grondgebied, voornamelijk in het noorden van de Vijfhoek, in de tweede kroon in het oosten (grens Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe) en meer op specifieke plekken in het zuiden.

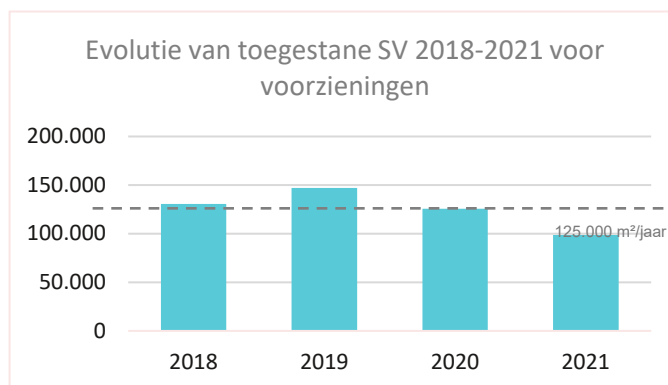
Er is geen gelijkmatige verdeling van de kantoren over het grondgebied van het Gewest: de vermindering van de oppervlakte kan logischerwijs alleen plaatsvinden waar er kantoren zijn. De sloopvergunningen worden meestal gevolgd door wederopbouwvergunningen (hoewel vaak met minder kantooruimte).

Bureaux : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



2.4.4. Voorzieningen⁴

2.4.4.1. Toegestane vloeroppervlakte en aantal SV



⁴ Ter herinnering: we hebben geen zicht op de voorraad aan voorzieningen, alleen op de productie ervan.

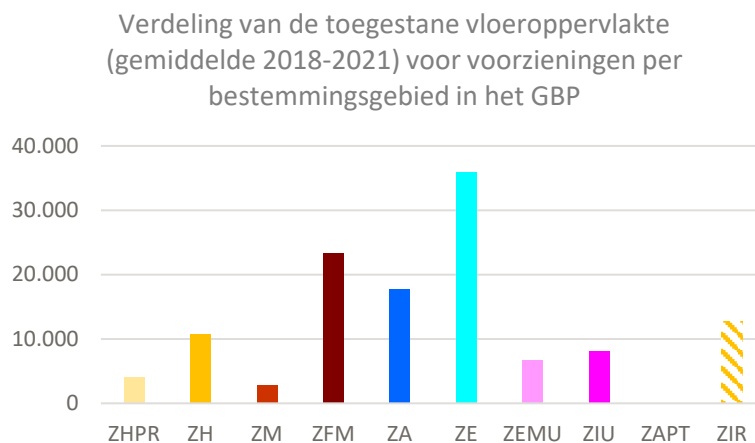
De hoeveelheid toegestane vloeroppervlakte voor voorzieningen blijft tussen 2018 en 2021 relatief stabiel, met een gemiddelde van 125.501 m² per jaar, wat overeenkomt met **32% van de totale toegekende vloeroppervlakte**.

Er werden 1.106 vergunningen voor voorzieningen verleend in het hele Gewest. Dit vertegenwoordigt een totale netto-oppervlakte van 502.250 m², inclusief de creatie van 665.187 m² extra voorzieningen en de schrapping van 162.938 m² aan voorzieningen.

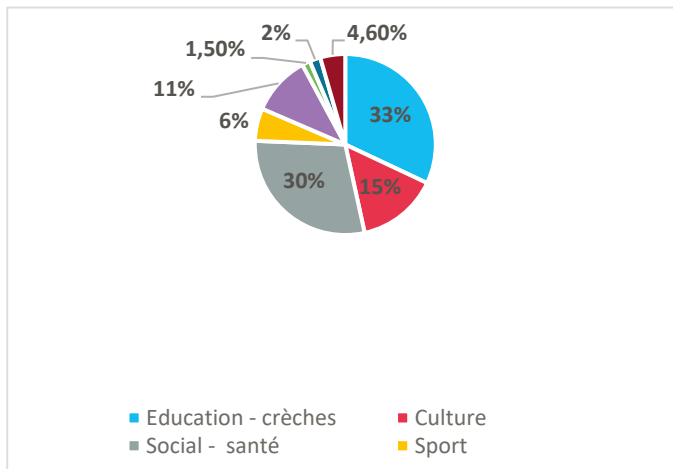
2.4.4.2. Toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied

Voorzieningen worden bijna in alle gebieden van het GBP toegestaan. In de eerste plaats in de GV (+ 145.720 m²), daarna in de SGG, AG, GGB, GSI en TWG. We stellen ook een daling vast in de spoorweggebieden (-3.628 m²).

Ter herinnering: voorzieningen vertegenwoordigen gemiddeld 30% van het aantal m² huisvesting.



2.4.4.3. Toegestane vloerooppervlakte per type voorziening



Van het totaal aantal gecreëerde m² zijn voorzieningen in verband met onderwijs en kinderdagverblijven de meest voorkomende voorzieningen, goed voor 33% van de totale oppervlakte, op de voet gevolgd door voorzieningen voor gezondheidszorg en sociale diensten (30%). Voorbeelden van dit soort voorzieningen zijn het scholencomplex op de Coovi-site, bestaande uit twee scholen gebaseerd op actief leren, en de kindercampus 'Theodoortje' (kinderdagverblijf, basisschool,

scoutslokalen).

Daarna volgen culturele voorzieningen (15%) zoals het Musée du Chat et du Dessin d'Humour, dienstvoorzieningen (11%) zoals de stelplaats voor bussen van de MIVB, en sportvoorzieningen (6%) zoals de polyvalente zaal in het verlengde van het gebouw van het sportcomplex van Evere.

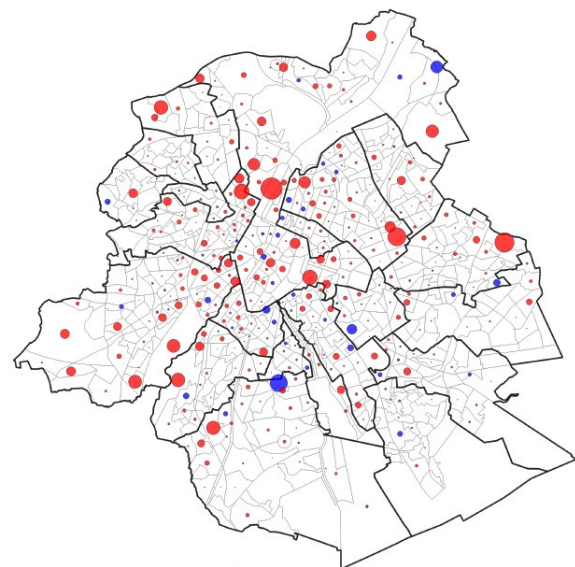
2.4.4.4. Ruimtelijke spreiding

De verdeling van de projecten voor voorzieningen is vrij diffuus.

In de kanaalzone, en met name in de wijken rond Thurn & Taxis, worden veel voorzieningen gebouwd (waaronder de lopende verbouwing van het Citroëngebouw tot een centrum voor hedendaagse kunst). Er zijn ook grote projecten in de Europese wijk, in het zuiden van Anderlecht, in Sint-Lambrechts-Woluwe met de uitbreiding van het ziekenhuis Sint-Luc en in de Reyerswijk met het Mediapark-project (Frame-project).

Daarnaast is er een relatief duidelijke afname van het aantal m² voorzieningen in bepaalde centrale wijken en in de gemeenten van de tweede kroon in het oosten.

Equipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018-2021
Voorzieningen : Netto toegestane vloerooppervlakte per statistische sector, volgens de in 2018-2021 verleende bouwvergunningen

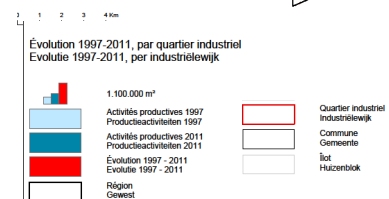
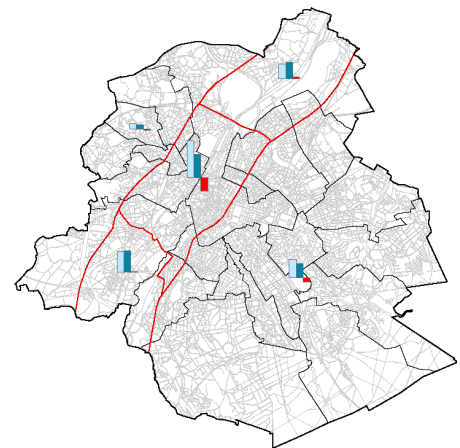


2.4.5. Productieactiviteiten

De inventaris van productieactiviteiten in het Brussels Gewest heeft enkel betrekking op de bestaande vloeroppervlakten van meer dan 1000 m² (of groepen van gebouwen die samen deze oppervlakte bereiken). De eerste inventaris werd opgesteld na de SitEx van 1997 en werd in 2011 gepubliceerd in het eerste nummer van de Overzicht van de productieactiviteiten (2012). Deze voorraad werd bijgewerkt in 2015, met aanpassingen in 2017, wat heeft geleid tot de publicatie van een vierde nummer in 2018. De publicatie van het vijfde nummer, samen met een nieuwe update van de voorraad, is gepland voor 2024. Alleen deze informatie werd geverifieerd op het terrein waar de toegekende stedenbouwkundige vergunningen ten uitvoer werden gelegd. De cahiers die in de tussentijd zijn verschenen, zijn gebaseerd op een analyse van louter de stedenbouwkundige vergunningen (2013, 2014).

2.4.5.1. Verandering in de toegestane vloeroppervlakte (1997-2011)

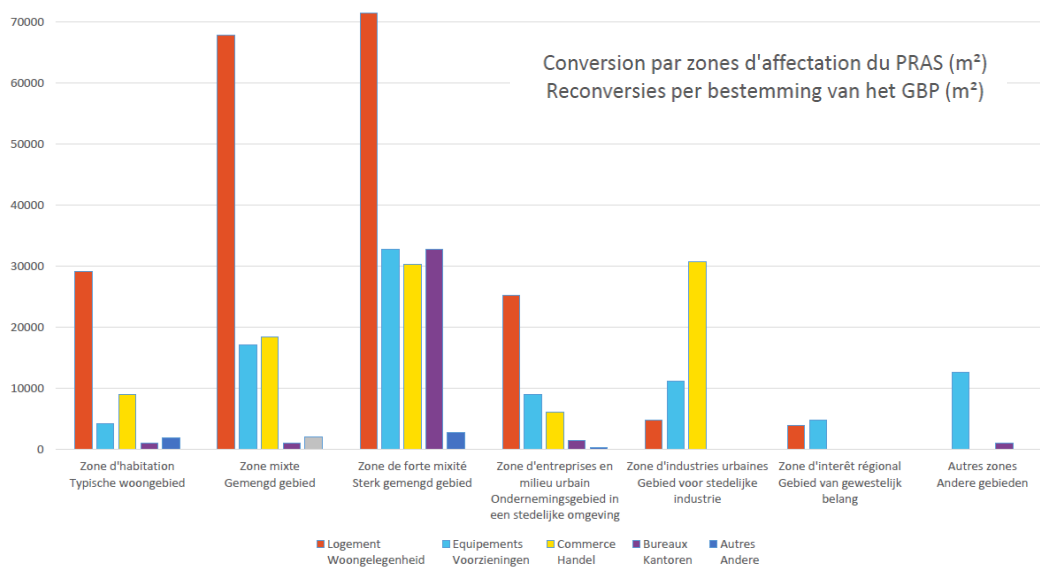
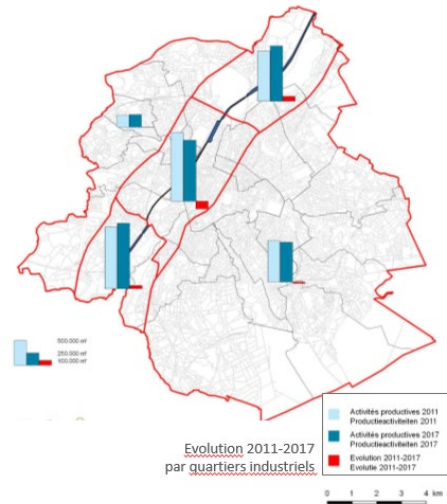
In tien jaar tijd heeft Brussel een **zeer sterke vermindering van de ruimten voor werkplaatsen en opslagplaatsen** gekend (van 5.722.412 naar 4.714.077 m²). Er waren weinig afbraken (257.955 m²) in vergelijking met verbouwingen naar andere functies, voornamelijk huisvesting (-1.435.715 m²), en de creatie van 685.332 m².



2.4.5.2. Verandering in de toegestane vloeroppervlakte (2011-2017)

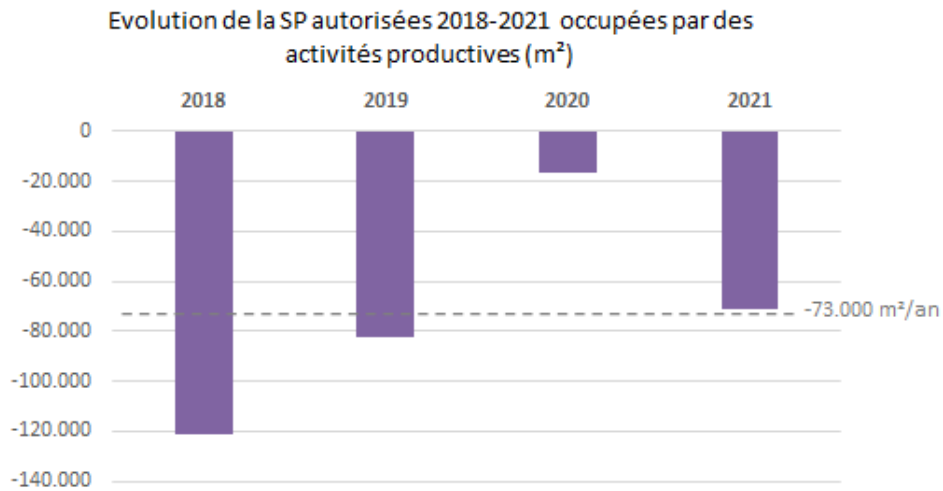
Tussen 2011 en 2017 merkten we een lichte daling van de industriële oppervlakte (-7.000 m², van 4.714.077 m² naar 4.707.134 m²), maar die ging gepaard met een verplaatsing en verkleining van kleine oude opslagplaatsen/werkplaatsen in het centrum en de creatie van grote productieruimten rond het kanaal in het noorden en het zuiden.

De conversies zijn goed voor -434.126 m², waarvan bijna de helft in huisvesting, overwegend in GG en SGG. In de GSI zijn de conversies in handelszaken dominant.



2.4.5.3. Verandering in toegestane vloeroppervlakte (2018-2021)

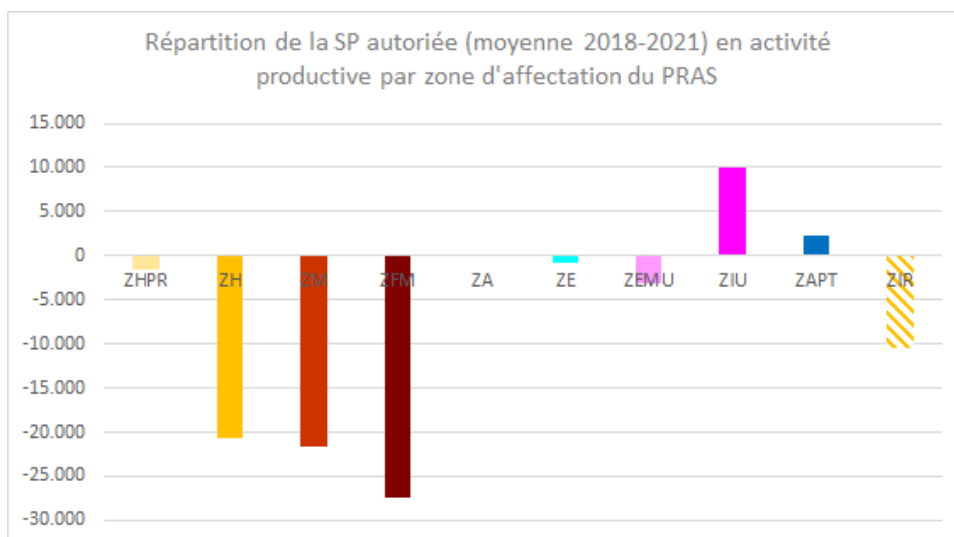
Aanhoudende trend: **vermindering van de ruimte voor productieactiviteiten in het BHG**. De meeste afnames in m² zijn het resultaat van conversie: 86% van de SV > 1.000m², d.w.z. -248.900 m², waarvan de helft in huisvesting. De meeste toenames in m² zijn het resultaat van nieuwbouw: 84% van de SV > 1.000 m² (133.000 m²).



2.4.5.4. Toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied

De GSI zijn de gebieden waar de productieve functie het meest positieve saldo heeft: daar is er 40.166 m² tot stand gebracht. De grootste dalingen werden opgetekend in de woongebieden (-82.700 m²) en de **gemengde** gebieden (SGG: -109.500 m², GG: -86.600 m²).

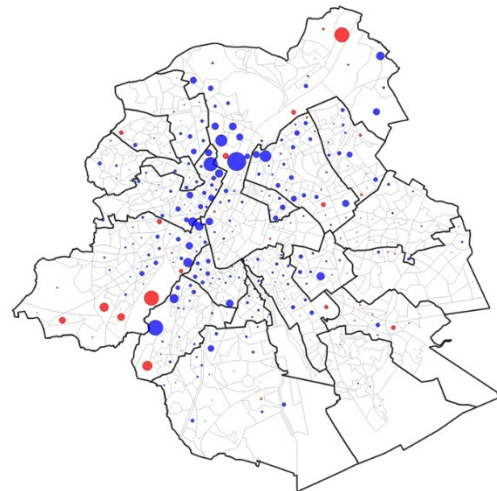
De grote projecten (< 5.000 m²) worden gekenmerkt door een **mix van gebruiksvormen**: met woningen (Citycampus, Novacity) of rond een industriële activiteit – handel, kantoren, R&D (voorbeeld: autocentrum op de Industrielaan ontwikkeld door D'Ieteren Immo).



2.4.5.5. Ruimtelijke spreiding

De verdeling blijft vergelijkbaar met wat we sinds 2011 waarnemen: de schrapping van veel kleine opslagplaatsen/werkplaatsen uit het dichte stedelijke weefsel en de bouw van grote ruimten (van minstens 2.500 m²) aan de noordelijke en zuidelijke uiteinden van het kanaal, die rechtstreeks in verbinding staan met de grote verkeersassen. Deze bevinding komt overeen met de trend naar peri-urbanisatie van de ondernemingen in de commerciële economische sectoren, zoals waargenomen op basis van Statbel-gegevens (Focus van het BISA 54 en 55).

Activités productives - Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018-2021
Productieve activiteiten: netto toegestaan vloeroppervlakte per statistische sector, volgens de in 2018-2021 verleende bouwvergunningen



perspective
brussels

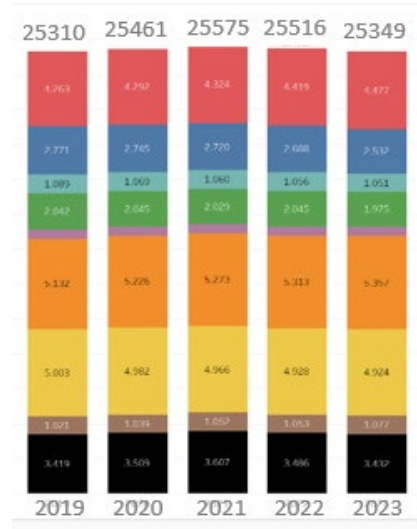
Sourcefiles: perspective brussels, SOVA 5
DUGA - urban brussels et services communales d'urbanisme
DUGA - urban brussels en ...
Auteur: Ralph Bossel -
rally@perspective.brussels
Avis/April 2023

2.4.6. Handel

Gegevens over de handelsfunctie bestaan uit aantallen handelsunits. Sinds 2019 worden ook de toegekende stedenbouwkundige vergunningen in aanmerking genomen. Merk op dat er vertekeningen zijn in de datareeksen, aangezien tussen 2010 en 2017 de oppervlakten die door de opnemingen worden bestreken, zijn toegenomen. Tot slot houdt de breuk die we vaststellen in de reeks in 2018-2019, verband met een verandering in de telmethode.

2.4.6.1. Evolutie per type handelszaak (1997-2023)

Sinds 2018 blijft de voorraad van het handelsaanbod stabiel in termen van volume en verdeling per type, met uitzondering van een lichte daling in de activiteiten die digitaliseren/herstructureren (banken, confectiekleding) en een stijging in kleine voedingswinkels.



Gegevens: aantal handelsunits + toegekende SV

2.4.6.2. Evolutie van de grondinname per bestemmingsgebied (1997-2017)

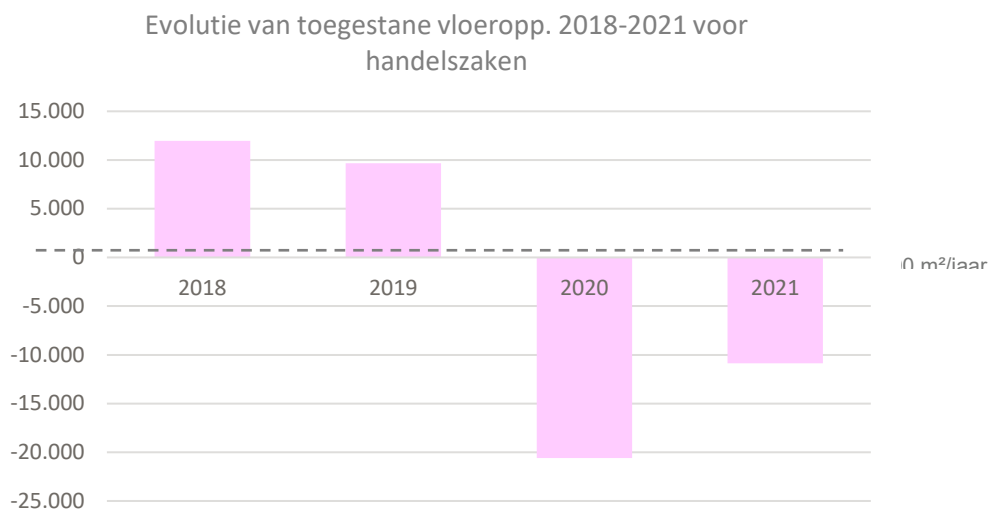
De grondinname van de commerciële activiteit is afgenomen in de linten voor handelskernen (-1,5%) en in de gebieden die de voorkeur geven aan huisvesting (WGRK, TWG, GG), en is aanzienlijk toegenomen in bepaalde gebieden buiten de linten voor handelskernen (GSI +144%, GV +120%, AG +45%).

Surface totale des parcelles occupées par un commerce (ha)	1997		2017		Évolution 1997 - 2017				
	Stock	%	Stock	%	Stock		Différence		
					Disparu	Nouv.	ha	%	p%
Liseré de noyau comm.	267	37,2	263	33,7	- 45	+ 41	- 4	- 1,5	- 3,5
Zone d'hab. prédom. résid.	52	7,3	40	5,1	- 24	+ 12	- 12	- 23,1	- 2,1
Zone d'habitation	168	23,4	144	18,5	- 75	+ 51	- 24	- 14,3	- 5,0
Zone mixtes	51	7,1	60	7,7	- 23	+ 32	+ 9	+ 17,6	+ 0,6
Zone de forte mixité	54	7,5	62	7,9	- 18	+ 26	+ 8	+ 14,8	+ 0,4
Zone administratives	22	3,1	32	4,1	- 8	+ 18	+ 10	+ 45,5	+ 1,0
Zone d'équip. Collectif	20	2,8	44	5,6	- 9	+ 33	+ 24	+ 120,0	+ 2,9
Zone d'entrep. en milieu urb.	15	2,1	27	3,5	- 3	+ 15	+ 12	+ 80,0	+ 1,4
Zone d'industries urbaines	18	2,5	44	5,6	- 7	+ 33	+ 26	+ 144,4	+ 3,1
Zone d'intérêt régional	23	3,2	23	2,9	- 7	+ 7	0	0,0	- 0,3
Autres zones	27	3,8	41	5,3	- 7	+ 21	+ 14	+ 51,9	+ 1,5
Total général	717	100,0	780	100,0	- 226	+ 289	+ 63	+ 8,8	0,0



2.4.6.3. Toegestane vloeroppervlakte

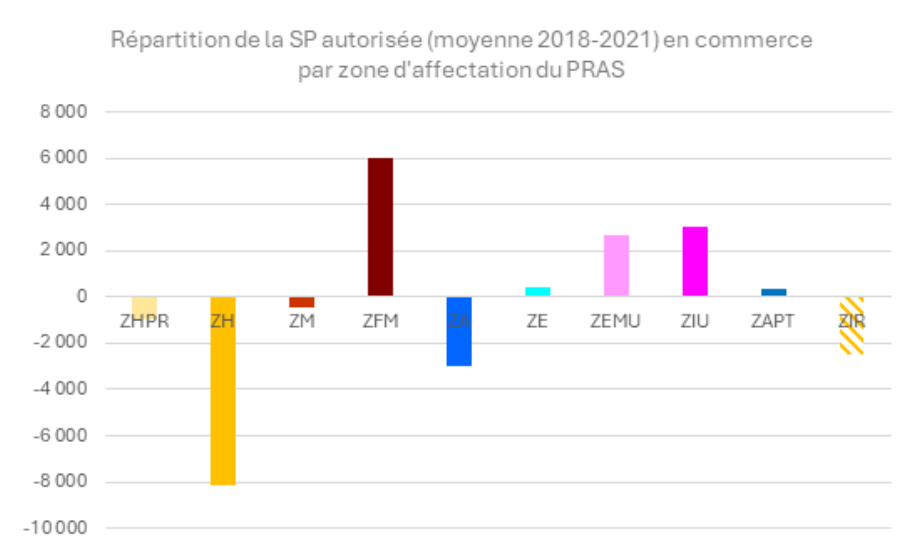
In tegenstelling tot andere functies is de **evolutie van de toegestane vloeropp. onderhevig aan grote jaarlijkse schommelingen**. Terwijl 2018 en 2019 een aanzienlijke stijging te zien gaven (ongeveer 10.000 m² per jaar), was het resultaat de twee daaropvolgende jaren negatief. De balans van die vier jaar is een lichte daling van 2.500 m²/jaar.



2.4.6.4. Toegestane vloeroppervlakte per bestemmingsgebied

De handelsfunctie blijft verdwijnen uit de woongebieden, als gevolg van de huisvestingsdruk en de commerciële leegstand.

Ze neemt wel toe in de gemengde gebieden, waar de handel zich gemakkelijk vestigt op locaties die oorspronkelijk bedoeld waren voor productieactiviteiten. Een mogelijke verklaring ligt in een buitenkans-effect: aantrekkelijke prijs per m², bereikbaarheid met de auto, minder restrictieve voorschriften, groot formaat waarvan de sterke ontwikkeling niet was voorzien.



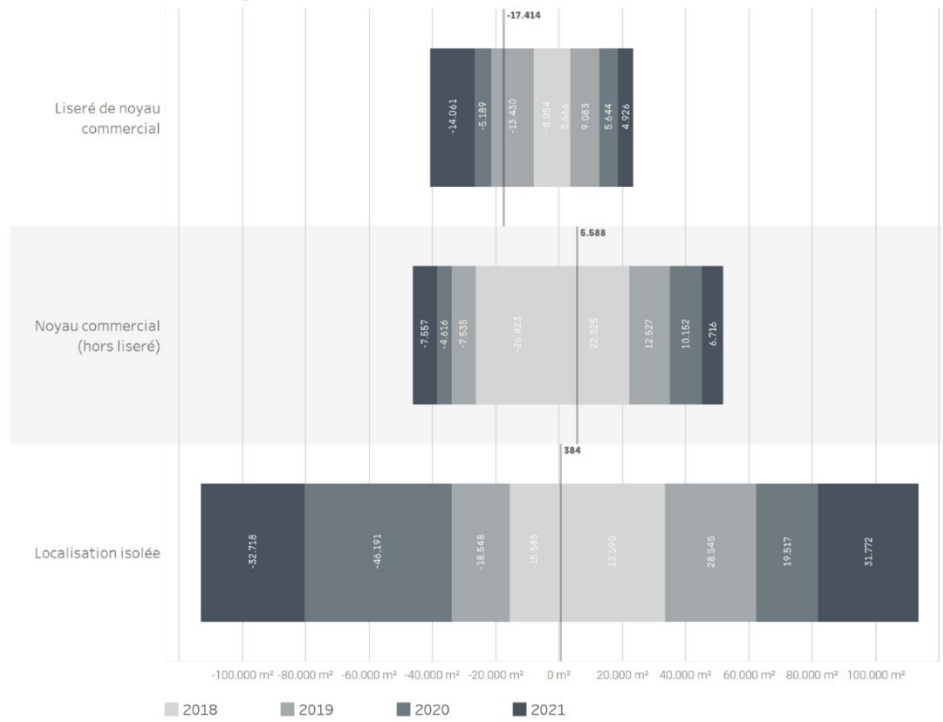
2.4.6.5. Verdeling per inplantingstypologie

De linten voor handelskernen blijven vloeroppervlakte verliezen, ook al werden ze (bij het GBP 2001) precies in het leven geroepen om de inplanting van handelszaken in bepaalde gebieden van het grondgebied te vergemakkelijken door middel van voorschriften die andere functies verbiedt om zich daar te vestigen.

Uit de gegevens blijkt dat grote projecten (> 1000 m²) zich vestigen in de handelskernen (buiten de linten)⁵ en vooral op geïsoleerde locaties (buiten de handelskernen). De linten voor handelskernen hebben een groot aantal projecten voor vermindering met > 1.000 m² aan oppervlakte gekend, wat erop wijst hoe moeilijk dit gebied het heeft om zijn rol van in het begin waar te maken.

⁵ Een 'handelskern buiten een lint' is een handelskern die door hub.brussels is geïdentificeerd, maar die zich heeft gevestigd buiten de grenzen van de linten die in het GBP zijn aangegeven. Doorgaans gaat het om kernen die zich langs belangrijke verkeersassen hebben ontwikkeld. De handelskernen hebben, in tegenstelling tot de linten, geen regelgevende kracht. Ze worden elke zes jaar herzien.

Évolution de la surface plancher du commerce selon le contexte commercial



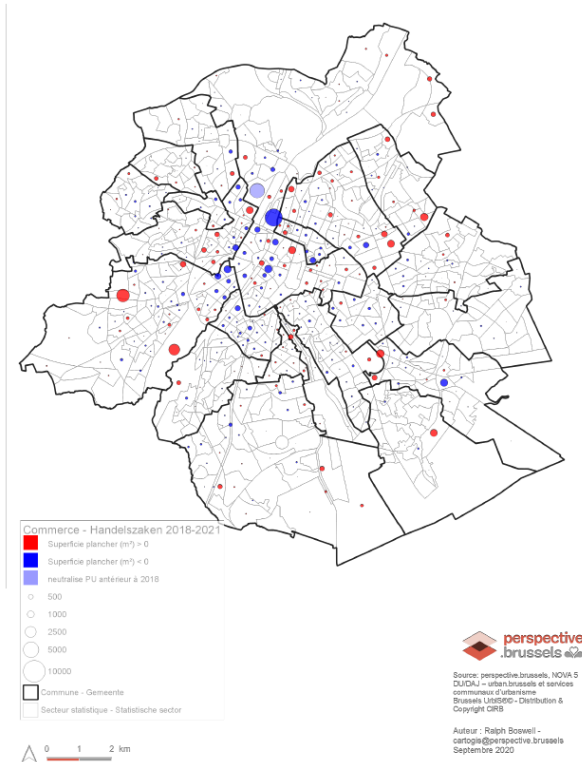
2.4.6.6. Ruimtelijke spreiding

Hoewel de handelsfunctie een negatief saldo van ongeveer 11.000 m² laat optekenen in de vier onderzochte jaren (2.500 m²/jaar), verbergt dit cijfer een flinke turbulentie, met bijna 400.000 m² die veranderingen onderging.

Projecten die de voorraad vergroten, worden voornamelijk ontwikkeld in de tweede kroon en/of in ruimten buiten de linten.

Voorbeeld van projecten: Westland Shopping in Anderlecht (+ 14.000 m²), de Royale Belge in Watermaal-Bosvoorde (+ 4.300 m²), de voormalige bioscoop Marivaux in Brussel omgebouwd tot woongebouw (- 4.200 m²).

Commerces : Superficie plancher nette autorisée
par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2021



3. KWALITATIEVE EVALUATIE VAN HET HUIDIGE GBP

3.1. METHODOLOGIE

3.1.1. Een dubbele visie van de ambtenaren op de doelstellingen van het GBP en op het gebruik van het plan

De kwalitatieve evaluatie van het GBP kwam tot stand op basis van een enquête in de vorm van feedbackgesprekken met ambtenaren die instaan voor de begeleiding, de afgifte en de controle van de stedenbouwkundige vergunningen (SV). Ze heeft betrekking op de evaluatie van de oorspronkelijke doelstellingen van het GBP, die de structuur leverden voor de gesprekken, maar ook op aspecten inzake het gebruik van het plan door de ambtenaren.

3.1.2. Selectie van het panel

We hebben 17 individuele en collectieve gesprekken gevoerd met gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor de begeleiding, de afgifte en de controle van de vergunningen. We hebben in totaal 31 personen ontmoet:

- van vier gewestelijke besturen (urban.brussels, hub.brussels, BMA en Leefmilieu Brussel),
- en van acht gemeenten met een stedelijke, sociale en economische diversiteit binnen de negentien Brusselse gemeenten.

3.1.3. Gespreksprotocol

Voorafgaand aan elk gesprek stuurden we een samenvattende vragenlijst om tot een doelgericht gesprek te komen, waarin we de ambtenaren vroegen naar de voorschriften die het meest worden gebruikt, de voorschriften die problemen veroorzaken. We vroegen ook hun mening over de vraag in hoeverre de doelstellingen van het plan worden bereikt. We ontvingen 26 antwoorden op deze vragenlijst, waarmee we de manier waarop ambtenaren het GBP bekijken en de wijze waarop ze het gebruiken, al voorlopig konden kwantificeren.

De semigestructureerde gesprekken duurden ongeveer anderhalf uur. Hoewel de doelstellingen van het GBP (en de bijbehorende voorschriften) als kader dienden voor de gesprekken, kregen de ambtenaren de kans om aspecten van hun gebruik van het GBP te verduidelijken (in het bijzonder wat betreft de nauwkeurigheid, relevantie of toepasbaarheid van de voorschriften).

Voor elk gesprek gaven we feedback van de werkgroepen die waren opgezet om het GBP aan te passen en van eerdere evaluaties, als input voor de discussie.

3.2. HERINNERING AAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET GBP 2001 EN HET DEMOGRAFISCH GBP

3.2.1. GBP van 2001

In 2001 stelde het GBP zich 9 doelstellingen om de uitvoering van het plan te begeleiden:

1. Geleidelijke functiegemengdheid
2. De huisvesting beschermen
3. De handel opwaarderen en de handelskernen beschermen
4. Stadskankers aanpakken
5. Het erfgoed opwaarderen
6. Kwalificatie van de groene ruimten en bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken
7. Stedelijke bedrijven ontwikkelen
8. Beheerste administratieve ontwikkeling
9. Een soepelere toepassing van het plan

3.2.2. Demografisch GBP

Later, in 2013, werden in het Demografisch GBP nog twee doelstellingen opgenomen:

1. Het hoofd bieden aan het woningtekort en de verwachte demografische groei, waarbij het harmonieus samenleven en het gemengd karakter van verschillende functies wordt gegarandeerd.
2. Versterken van de functie van Belgische en Europese hoofdstad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de ontwikkeling en inrichting van twee strategische gebieden van het PIO: 'Delta' en de 'Heizelvlakte'.

Aangezien de gebieden die door deze tweede doelstelling werden gecreëerd, intussen nietig werden verklaard door de Raad van State, beperken we ons tot een analyse van de negen doelstellingen van het GBP en de eerste doelstelling van het Demografisch GBP.

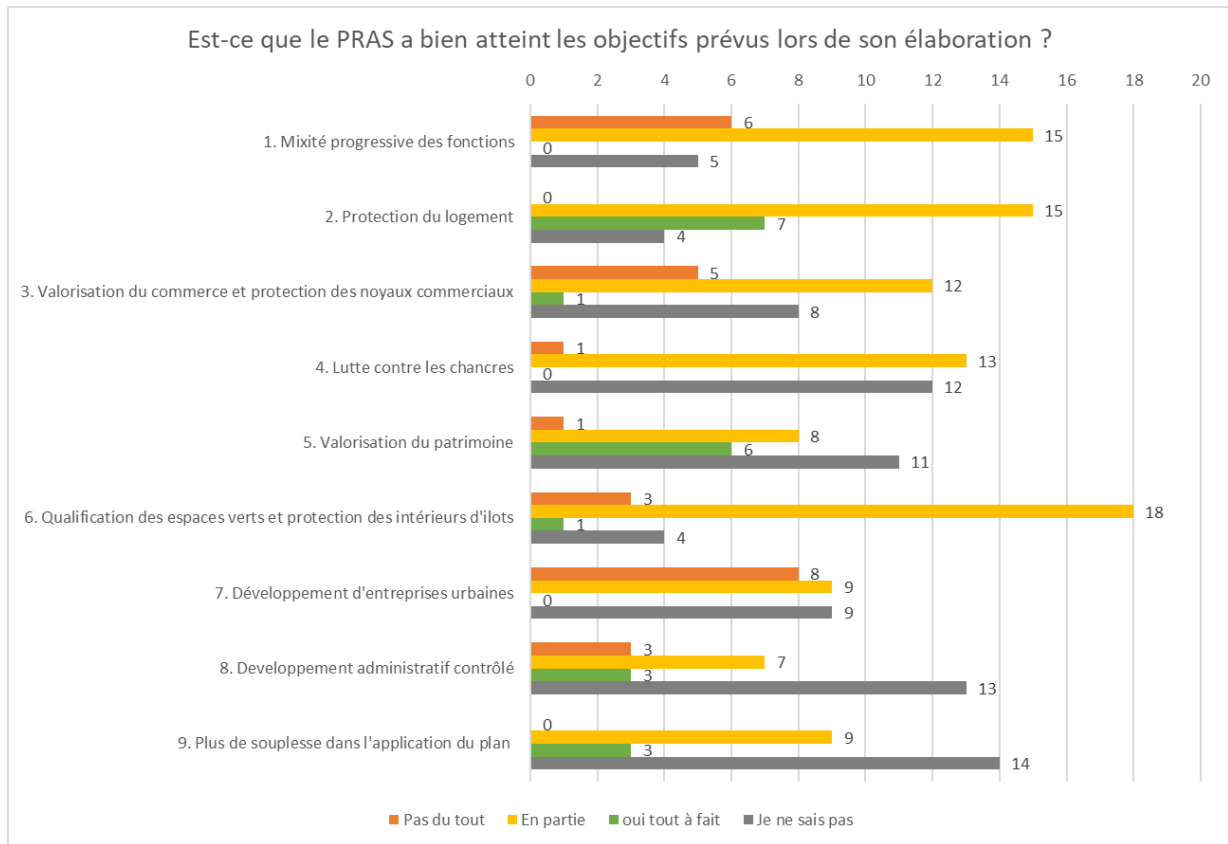
3.3. EVALUATIE VAN DE DOELSTELLINGEN

Elke doelstelling wordt gedetailleerd beschreven in de inleiding, voordat de ambtenaren hun bevindingen naar voren brengen.

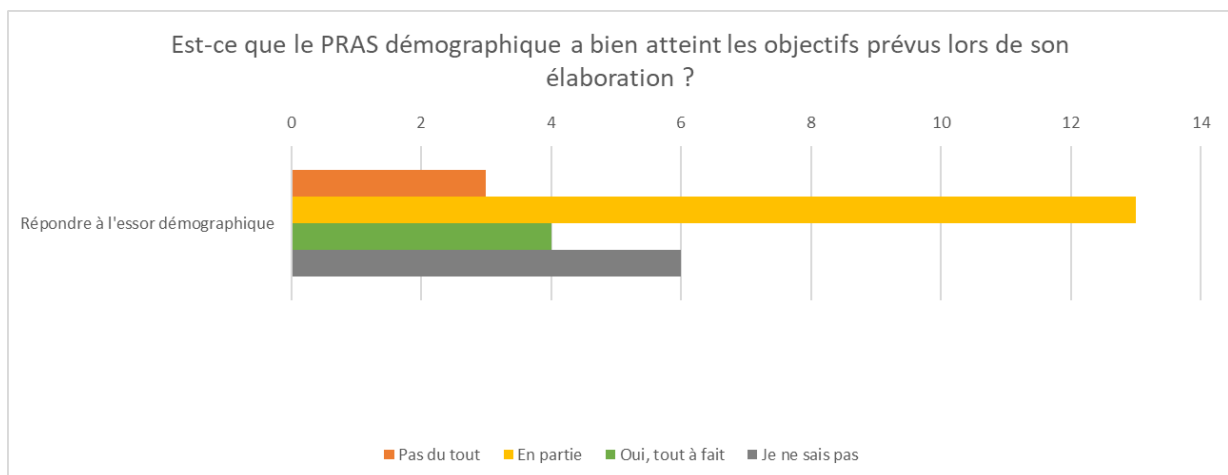
Uit de antwoorden op de vragenlijst blijkt dat de meningen over de verwezenlijking van de oorspronkelijke doelstellingen van het GBP uiteenlopen. Volgens de ambtenaren zijn de meeste doelstellingen gedeeltelijk bereikt. Uit de antwoorden blijkt ook dat het moeilijk is om bepaalde resultaten van het plan te beoordelen. Dit is deels te wijten aan het feit dat sommige van de geïnterviewde ambtenaren gespecialiseerd zijn in één domein en daarom slechts een deel van de GBP-voorschriften toepassen.

Uit de discussie met de ambtenaren kwam naar voren dat een doelstelling die overmatig was bereikt (en tegelijkertijd negatieve effecten had) vaak negatief werd beoordeeld (voorbeeld: de reactie op de bevolkingsgroei, de eerste doelstelling van het Demografisch GBP). De antwoorden moeten worden gezien als indicatief en aanvullend op de informatie die verkregen is uit de gesprekken.

Vindt u dat het GBP deze doelstelling bij de opstelling goed heeft verwezenlijkt?



Vindt u dat het Demografisch GBP deze doelstelling bij de opstelling goed heeft verwezenlijkt?



Bron: Samenvattende vragenlijst verstuurd naar de ambtenaren voorafgaand aan de gesprekken

3.3.1. GBP 2001 Doelstelling 1 'Geleidelijke functiegemengdheid'

3.3.1.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Het samengaan van de activiteiten aanmoedigen en vier categorieën van woongebieden en gemengde gebieden onderscheiden, afhankelijk van de toenemende mate van gemengdheid (inspelend op de bestaande toestand, toekomstige ontwikkelingen en de noodzaak om stadskankers of ongebruikte gebouwen te herstructureren). De mate van gemengdheid wordt beïnvloed door de bediening met het openbaar vervoer en de nabijheid van belangrijke wegen.

Context

Het GBP stelt zich proactief op wat betreft functiegemengdheid. Vier gebieden met verschillende gradaties van gemengdheid (WGRK, TWG, GG en SGG) zijn ontworpen om naast huisvesting een breed scala aan stedelijke functies te huisvesten, van voorzieningen tot kantoren of de productieve functie. Die laatste kennen over het algemeen maximale drempels om hun grondinname te controleren, zelfs als de prioritering van de functies niet expliciet wordt gemaakt in de voorschriften. Toch is het duidelijk voor de ambtenaren: **het doel is slechts gedeeltelijk of helemaal niet bereikt. Het gemengde karakter loopt gevaar en het is moeilijk om verschillende functies naast elkaar te laten bestaan.**



3.3.1.2. Bevindingen

Samenvatting

De functiegemengdheid, een van de grote doelstellingen van het GBP 2001, lijkt te zijn mislukt. Aan de ene kant is huisvesting – sterk beschermd door het plan – een zeer belangrijke functie geworden, die de plaats inneemt van andere functies. Aan de andere kant is het samengaan van functies moeilijker geworden, met name op het gebied van overlast. Als gevolg maakt Brussel een verlies van functiegemengdheid mee, wat vooral geïllustreerd wordt door het verdwijnen van de productieactiviteit uit de binnenterreinen van huizenblokken.

Bedreigd gemengd karakter

- **Het machtsevenwicht tussen kantoren en huisvesting is veranderd** sinds de opstelling van het GBP in 2001. Huisvesting is een sterke functie geworden ten opzichte van alle andere (behalve in de Central Business District waar kantoor sterker blijft). Het gewicht van huisvesting belemmert de mix, die over de hele linie afneemt, vooral ten koste van de productieactiviteiten, ondanks de proactieve aanpak van de overheidsinstanties.

- **De productieactiviteit verdwijnt**, vooral op de binnenterreinen van huizenblokken (hoewel het stedelijke weefsel oorspronkelijk een aantal opslagplaatsen en werkplaatsen bevatte). De flexibiliteit van het GBP, dat geen minimum oplegt voor de activiteiten, kan projecten met een belangrijk percentage woningen mogelijk maken. De gewenste functiegemengdheid vormt ook een gewestelijk streven voor de grote projecten, maar in Biestebroek bijvoorbeeld blijven de werkplaatsen leeg. Sommige ambtenaren noemen het feit dat Citydev niet langer vertegenwoordigd is in de overlegcommissie als een bijkomende factor voor de vermindering aan productieactiviteiten.
- Voorzieningen: **Relevantie van het GV en sterk nut van voorschrift 0.7** voor de buurtvoorzieningen. Het grootste geïdentificeerde risico voor de voorzieningen is de introductie (vooral in de tweede kroon) van huisvesting in de GV (*voorbeelden: Cavell, Campus de la Plaine, 2 Alice*). Het probleem bestaat erin om onderdak te kunnen bieden aan voorzieningen als deze gebieden schaars worden, en de concurrentie met huisvesting is te groot. Om de voorzieningen te beschermen, moeten we proactiever zijn: we moeten bijvoorbeeld een percentage voorzieningen opnemen in alle projecten van meer dan 10.000 m².

Het samengaan van functies wordt steeds moeilijker, vooral op kleine schaal

- **Het wordt steeds moeilijker om het gemengde karakter om te zetten in de praktijk**, zowel in kleine als in grote projecten: complexe co-existentie en drempels die soms te laag zijn voor de levensvatbaarheid van bepaalde commerciële en productieve functies.
- De co-existentie van woningen en ondernemingen wordt steeds complexer, zelfs in gebieden die bedoeld zijn voor een hoge mate van gemengdheid (SGG, OGSO), vooral wanneer huisvesting de overhand krijgt. Bewoners zijn veeleisender wat betreft hun levenskwaliteit – vooral sinds de coronacrisis en de toename van telewerk.
- Voor sommigen moet het GBP het **voortbestaan van het bestaande** verzekeren (inclusief de mogelijkheid van verbeteringen/uitbreidingen), evenals de bescherming van de opslagplaatsen in een binnenterrein van een huizenblok (noch sloop, noch omzetting in woningen).
- **Overlast veroorzaakt door de ondernemingen** (lawaai, vrachtverkeer) die steeds minder worden getolereerd in het traditionele mandelige stedelijke weefsel (zelfs met lokale restaurants, garages of autowasstraten): soms heftige reacties tijdens openbare raadplegingen.
- **Moeilijke verticale mix (OGSO)**: woningen boven productieactiviteiten die lawaai veroorzaken, geluidsnormen gekoppeld aan de gebieden van het GBP.

Vertrekkende ondernemingen

- **Iconische, reeds lang bestaande ondernemingen bedreigd** door beroepsprocedures die worden ingesteld door nieuwe bewoners. Zelfs grote merknamen worden steeds minder getolereerd door de buurt (*voorbeeld: het hoofdkantoor van Delhaize*).
- Voor sommigen mag de last van het gemengde karakter en de co-existentie van ondernemingen en woningen niet alleen op de schouders van de ondernemingen mogen rusten (bv. financiële steun), maar ook op die van de woningen.
- **Mobiliteitsmoeilijkheden** (parkeren, leveringen, voetgangers) doen zich ook voor in gemengde gebieden, die zich vaak in een dicht, ouder weefsel bevinden.
- Een ambtenaar stelt voor om **toelichtingen en een lijst van compatibele productieactiviteiten** te gebruiken om het gewenste type gemengdheid te ontwikkelen; een andere ambtenaar stelt een gradatie van overlast voor volgens de activiteiten, gekoppeld aan de typologie van het gebouwenbestand.

De schaal van de functiegemengdheid en het belang van de perceelindeling

- **De logica van drempels per oppervlakte** (en niet per percentage) levert soms problemen op of lijkt te kunstmatig en gaat in tegen de doelstelling van functiegemengdheid.

- **Wanneer de oppervlakten van de projecten te klein zijn**, wordt het opleggen van de ontwikkeling van verschillende functies bijzonder complex in termen van co-existentie en levensvatbaarheid (vooral afhankelijk van de omvang van de handelszaken en de productieactiviteiten – bijvoorbeeld kleine zaken zonder leveringsruimte).
- **De drempels zijn soms te beperkend** voor bepaalde percelen die zich hier goed voor zouden lenen (bijvoorbeeld een galerie van 600 m² die zich in een typisch woongebied wil vestigen, terwijl de maximaal toegelaten drempel voor handelszaken 300 m² is). Als een project kwaliteitsvol is, proberen de gemeenten met begrippen en categorieën te goochelen om het goedgekeurd te krijgen.
- **De grote percelen in de typische woongebieden** leiden tot een zekere monofunctionaliteit vanwege de drempels in het GBP, ondanks de wens om bijvoorbeeld een minisupermarkt te introduceren. De schaal van grote projecten vormt soms een probleem.

Wat is de relevantie van een fijne gradatie van de functiegemengdheid, van het WGRK tot het SGG?

- **De logica van de gradatie van de functiegemengdheid**, die een sterkere motivatie opwekt om economische activiteiten in de gemengde gebieden te behouden, wordt als positief beschouwd.
- **Het is noodzakelijk om een onderscheid te maken tussen gebieden**, maar misschien is het niet noodzakelijk om een onderscheid te maken tussen vier soorten gebieden.
- Er zullen ook **vrijstellingsmechanismen** nodig zijn voor bepaalde atypische gevallen.
- **Verschillende gebieden met gemengd karakter zijn de facto woongebieden geworden.**

3.3.2. GBP 2001 Doelstelling 2 'De huisvesting beschermen'

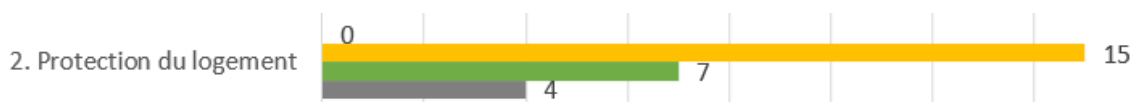
3.3.2.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Strengere mechanismen (dan in het GewOP) opstellen voor de bescherming van de huisvesting, de vestiging van lokale activiteiten aanmoedigen, de aanwezigheid van andere functies dan huisvesting beperken in typische woongebieden en gemengde gebieden door maximale oppervlakten vast te stellen en respect voor de continuïteit van de huisvesting opleggen, met bijzondere voorschriften in gemengde gebieden en typische woongebieden.

Context

In 2001 stelden we al een grote vraag naar betaalbare woningen van goede kwaliteit vast. In tegenstelling tot de huidige toestand was huisvesting in die tijd echter nog steeds een zwakke functie: Brussel stond aan de vooravond van zijn demografische ommekeer, na decennia van bevolkingsafname, en kantoren vormden nog steeds de meest winstgevendende functie. Het unanieme advies is dat huisvesting ruimschoots is beschermd door het GBP en dat **de doelstelling dus in ruime mate is bereikt, waardoor de druk van de kantoren is afgenomen.**



In 2001 was het GBP een goed obstakel voor de kantoordruk, in het bijzonder dankzij de KaSTK, voorschrift 0.12 en de drempelwaarden in de typische woongebieden. De bedenkingen van de ambtenaren hebben betrekking op de kwaliteit van de gebouwde woningen en de controle erop.

In de beoordeling van 2010 – voordat het Demografisch GBP werd opgesteld – werd er al voor gewaarschuwd dat huisvesting te sterk was in verhouding tot de andere functies.

3.3.2.2. Bevindingen

Samenvatting

De doelstelling om de huisvesting te beschermen is overschreden en deels achterhaald. Het belangrijke voorschrift 0.12 van het GBP zou gedeeltelijk kunnen worden herzien. In de ogen van verschillende ambtenaren moet de verdediging van de huisvesting kwalitatieve aspecten omvatten (oppervlakte, aanwezigheid van groene ruimten of buurtwinkels).

Een functie die dominant is geworden, maar met weinig controle erop

- **De doelstelling werd zelfs ruimschoots bereikt** en is achterhaald. Het verdedigen van de huisvesting is voortaan een punctuele uitdaging voor het GBP (een dokterspraktijk in een appartementsgebouw is bijvoorbeeld goedkoper dan in een kantoorgebouw, dankzij de voorschrift 0.12, 3^{o6}).
- **Het GBP spreekt zich niet uit over de kwaliteit, grootte en betaalbaarheid van de woningen**, die beter worden geregeld door de GSV, goede ruimtelijke ordening of andere mechanismen. Bepaalde ambtenaren merken op dat de gebouwde woningen niet noodzakelijkerwijs overeenkomen met de behoeften van de bevolking – er staat niets vermeld over openbare huisvesting of over grote woningen. Een gemeenteambtenaar wijst op de noodzaak om de middelen te hebben om te onderhandelen bij vergunningsaanvragen.
- Vermeldingen van het **ontbreken van aanvullende functies, die nodig zijn voor een betere woonbaarheid van de woningen**, zoals handelszaken of groene ruimten, als bekroning van een ontwikkeling die soms als wanordelijk wordt ervaren. Het GBP biedt niet altijd argumenten om grote projecten zonder groene ruimten of andere functies te beteugelen.

Het belang van 0.12

- **Voorschrift 0.12 wordt veel gebruikt** en is een van de meest bepalende voorschriften van het GBP. Oorspronkelijk was het ontworpen als bescherming tegen de kantoorfunctie. Het heeft nu ongetwijfeld zijn oorspronkelijke doel overschreden en veroorzaakt vandaag een aantal problemen. Tegen een achtergrond van druk van de huisvesting is het voorschrift vandaag een hefboom geworden tegen diversiteit. Als een productieve activiteit wordt omgezet in huisvesting, is er daarna geen weg meer terug.
- Het voorschrift wordt gebruikt zodra er oppervlakte voor huisvesting wordt geschrapt, maar wordt soms als **complex, te gedetailleerd en te beperkend** ervaren. Bepaalde begrippen zijn moeilijk te interpreteren: volledige of gedeeltelijke wijziging, gebruik of bestemming van een woning; begrip van compensatieperimeter in het gebied (op hetzelfde perceel of in hetzelfde huizenblok?).

⁶ Deze voorschrift laat bijvoorbeeld toe om een deel van een appartement voor een vrij beroep in te richten. En de prijs voor een huisvestingsgebouw is vaak lager dan voor een kantoorgebouw.

Andere fenomenen die van invloed zijn op huisvesting: Airbnb, coliving, huisjesmelkers

- Hoewel **Airbnb** nog steeds voornamelijk geconcentreerd is in het hyperstadscentrum, **verspreidt** het fenomeen zich in de rest van het Gewest. De officiële aanvragen komen niet overeen met de realiteit ter plaatse en de gemeenten staan machteloos, terwijl de toeristische accommodatie in de residentiële wijken overlast veroorzaakt. Vooral AV 0.12 wordt gebruikt om het fenomeen te bestrijden waar het voor problemen zorgt.
- **Coliving** (bedoeld voor korte periodes en ook overlast veroorzakend): de ambtenaren die met deze situatie te maken krijgen, vinden dat het fenomeen niet zo marginaal is en gebruiken andere instrumenten dan het GBP om het aan te pakken (goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder), maar er is nog steeds een zeker **juridisch vacuüm**, in het bijzonder omdat het moeilijk te definiëren is. Het ontwerpbesluit tot wijziging van het gebruik bevat echter wel een definitie.
- **Huisjesmelkers** Een fenomeen dat niet door het GBP kan worden beheerst.

Hoe wordt in de praktijk voor de continuïteit van huisvesting gezorgd?

- **Moeilijk toe te passen:** de onnauwkeurigheid leidt tot uiteenlopende interpretaties. Voor de ondernemingen kan dit een probleem vormen als ze willen uitbreiden.

3.3.3. GBP 2001 Doelstelling 3 'De handel opwaarderen en de handelskernen beschermen'

3.3.3.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

De handelskernen van de eerste kroon nieuw leven inblazen, de middelgrote en grote handelszaken in de tweede kroon beperken en het aantal handelskernen beperken tot de bestaande kernen. In 2001 toonden studies al aan dat er problemen waren met de levensvatbaarheid van verschillende kernen. Er was een afname van de handel in Brussel, met name de groothandel.

Context

Het GBP werd eind jaren negentig opgesteld, in een totaal andere context. Een zekere mate van permissiviteit in bepaalde zones (GG) maakte de vestiging van grote handelszaken mogelijk en we hebben de ontwikkeling van supermarkten gezien ten koste van buurtwinkels. Grote winkelcentra zoals Westland zijn nog groter geworden.

Een deel van de ambtenaren is het er mee eens dat **het GBP zijn doel gedeeltelijk heeft bereikt**, maar dat de rol van het GBP moeilijk meetbaar blijft en dat de (negatieve) economische dynamiek het plan overtreft.



3.3.3.2. Bevindingen

Samenvatting

De commerciële dynamiek gaat achteruit, vooral in de handelswijken, hoewel ze een zekere bescherming genieten in het GBP dankzij de linten voor handelskernen. De commerciële dynamiek lijkt de slagvaardigheid van het plan te overstijgen.

Bepaalde drempels lijken niet geschikt (te laag voor de grote projecten, zowel in het stadscentrum als elders in typische woongebieden). In gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden zijn grote handelszaken ontstaan, zonder enige controle en ten koste van de buurtstad.

Commerciële dynamiek in verval

- **Inkrimping van de handelswijken** (voorbeelden: *Schweitzer, Sint-Denijs, Leuvensesteenweg*). Commerciële units worden omgebouwd tot woningen, vaak op een problematische manier (gebrek aan privacy leidt tot permanent gesloten luiken, vaak verminkte erfgoedlevels).
- Aan de andere kant is er in monofunctionele wijken vraag naar nieuwe handelszaken, terwijl het toch al moeilijk is om de bestaande handelszaken te behouden.
- De locatie van de handelszaken is veranderd, de centra zijn verhuisd en **de bestaande toestand moet regelmatig opnieuw worden bekeken** (een ambtenaar stelt voor om de gebieden om de vijf jaar opnieuw te definiëren).

Linten voor handelskernen nog steeds relevant maar kwetsbaar

- **Het concept van een lint voor handelskernen blijft relevant.** In de linten heeft de markt van vraag en aanbod ervoor gezorgd dat het GBP zijn doel heeft bereikt: de vermindering van de handel vindt voornamelijk plaats aan de randen. Sommige ambtenaren zetten vraagtekens bij de spreiding van de linten in het tijdperk van de e-commerce en stellen voor om af te stappen van het lint van bepaalde secundaire commerciële wegen.
- **De grote handelszaken in een lint creëren bijgebouwen die niet erg aantrekkelijk zijn voor de woningen van het huizenblok.** Een ambtenaar stelt voor om in het lint op te leggen dat het perceel niet mag worden bedekt.
- De aanwijzing dat de bestemming van 'handelszaak' bij voorrang moet worden ondergebracht op de benedenverdiepingen, laat de **deur open voor interpretatie** en zou de deur duidelijker moeten sluiten voor reconversies in woningen.
- In het geval van handelszaken in een typisch woongebied buiten een lint van handelskernen – maar dicht bij een lint van handelskernen – met interventie binnen het huizenblok (afwijking GSV), mag de vergunning niet worden afgegeven.
- **Het punt van wisselend gemengd karakter blijft nuttig.** De interpretatie ervan is soms ingewikkeld, volgens de meer atypische configuraties (voorbeeld: het punt bevindt zich op het gebouw vooraan en de aanvraag heeft betrekking op een gebouw op hetzelfde perceel op het binnenterrein van het huizenblok).

Drempels die zinvol zijn, maar te laag buiten de linten

- De drempels zijn zinvol, vooral in gebieden met complex vrachtverkeer en waar de huisvesting moet worden beschermd.
Aan de andere kant **zijn de drempels te laag** voor grote projecten in typische woongebieden en buiten de linten (voorbeelden: *verkavelingsvergunning Erasmus voor 1.500 woningen; het Van Maerlantplein, waarvoor de oplossing was om het in eerste instantie te bestemmen voor*



voorzieningen). De drempels voor buurtwinkels zijn soms te laag in TWG en WGRK, wat bijdraagt aan het ontstaan van commerciële woestijnen. De drempels zouden moeten worden aangepast aan de lokale omstandigheden – historische binnenstad, grote galerijen, versus de periferie.

- Bij meerdere projecten op de lanen in het centrum van de stad is er een wil aanwezig om commerciële voortrekkers te introduceren (voorbeelden: Continental, voorheen Actiris), die niet vergund raken omdat ze de drempelwaarden overschrijden – per perceel of per gebied. Op maat gemaakte BBP zijn niet realistisch (te zwaar, te traag). Op dit moment zien we oplossingen die gebaseerd zijn op complexe programmeringsregelingen (een combinatie van handelszaken + voorzieningen + ambachtelijke activiteiten enz.). Een oplossing zou zijn om te werken met een percentage van het perceel in plaats van met een absoluut aantal m².

Gebrek aan controle over grote winkeloppervlakten

- **De grootschalige projecten zijn contraproductief, omdat ze indruisen tegen de buurtstad.** Het was niet voorzien dat grootschalige handel zich in die mate zou ontwikkelen en het GBP beschikt dan ook niet over een beperkend instrument (zoals een oppervlaktebeperking), versterkt door de hervorming van de wet betreffende de vergunning voor handelsvestigingen (de Ikea-wet), waardoor dit type handel zich overal in de GG en de SGG heeft ontwikkeld, soms ten nadele van stedelijke industrieën.
- **Enkele paradoxen van de drempels:** in AG kunnen er meer handelszaken worden gevestigd dan in LHK; er is geen beperking van m² voor handelszaken in de GV. In het geval van **grote speciaalzaken** zijn de drempels enorm en soms niet meer nodig.

3.3.4. GBP 2001 Doelstelling 4 'Stadskankers aanpakken'

3.3.4.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Realisatie van programma's die nuttig zijn voor de stad – garantie van stedelijke gemengdheid en economische haalbaarheid.

Context

Stadskankers waren een realiteit in 2001, maar er zijn er vandaag haast geen meer, behalve sommige gedesaffekteerde economische sites en bepaalde complexe gevallen (*voorbeeld: Brouwerij Atlas*). Een deel van de ambtenaren is het ermee eens dat **het GBP de doelstelling deels heeft bereikt**, maar een aanzienlijk deel weet het eigenlijk niet. Net als bij andere doelstellingen blijft de rol van het GBP moeilijk te meten, en de antwoorden op de vraag weerspiegelen met name deze moeilijkheid.



3.3.4.2. Bevindingen

Samenvatting

Waar de ambtenaren het over eens zijn, is dat de kwestie van de stadskankers in Brussel verbeterd is, maar dat het moeilijk is om de echte rol van het GBP te beoordelen. De stimulerende rol van bepaalde voorschriften (met name 0.9) wordt echter als positief gezien.

Stadskankers verdwijnen in Brussel, maar de verdienste van het GBP is moeilijk meetbaar

- **De stadskankers verdwijnen vanzelf, dankzij de markt** (economische aantrekkelijkheid van het Gewest en zijn demografische dynamiek). Het GBP kan als stimulerende factor een positief effect hebben gehad.
- **Andere nuttige stedenbouwkundige instrumenten:** Twee ambtenaren noemen het belang van boetes en belastingen op ongezonde en/of leegstaande panden (*voorbeeld: Violetstraat*). De operationele behandeling, via de duurzame wijkcontracten, heeft ook positieve resultaten opgeleverd.

Twee bijzonder vaak gebruikte voorschriften

- **Voorschrift 0.9** (handelingen en werken in geval van niet-toegelaten gebruik) wordt soms gebruikt en als noodzakelijk beschouwd, bijvoorbeeld voor ondernemingen die we willen behouden. Er worden een aantal problemen naar voren gebracht: de toepassing van de 20% op gebieden die zich uitstrekken tot op een ander gebied, zoals in het geval van een gebouw omgeven door een parkgebied (*voorbeeld: Abdij van Vorst: gebouw Sint-Denijsplein in TWG*), of villa's gebouwd in de jaren 1940 op grote percelen, wat leidt tot een zeer nauwkeurige en beperkende berekening van het aantal aanvaardbare m². In sommige gevallen zou het gemakkelijker zijn geweest om een reconversie te aanvaarden via de goede ruimtelijke ordening.
- **Voorschrift 0.10** (handelingen en werkzaamheden wanneer het gebouw vijf jaar niet is geëxploiteerd) maakte het mogelijk om actie te ondernemen rond het kanaal. In het verleden werd het gebruikt voor de reconversie van stadskankers, maar het gebruik ervan is afgenomen. Te verduidelijken: definitie van niet-geëxploiteerde gebouwen (3/4 of totaliteit, preciaire bezettingen of tijdelijke bezettingen). In één geval kon door het activeren van 0.10 een schoolsite een nieuwe bestemming krijgen, omdat het voorschrift voor het gebied voor voorzieningen te blokkerend was.
- **Voorschrift 4.4** (stadskankers in SGG) werd gebruikt voor de site Thurn & Taxis, maar het gebruik ervan is eerder uitzonderlijk (misschien vijf gevallen in Brussel, en geen enkel geval meer sinds vijf of tien jaar). Het voorschrift was bedoeld om ontwikkelaars te stimuleren, maar was gebaseerd op kantoren en is daarom achterhaald gezien de stedelijke dynamiek. En de voorwaarden zijn niet eenvoudig.



3.3.5. GBP 2001 Doelstelling 5 'Het erfgoed opwaarderen'

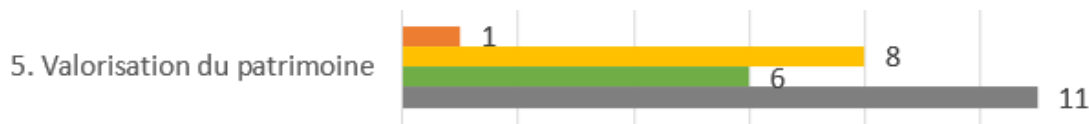
3.3.5.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

De programmatie mogelijk maken van activiteiten aangepast aan de morfologie van de bestaande gebouwen. Een brede reeks functies toestaan die het hergebruik van de gebouwen mogelijk maken en tegelijkertijd het behoud van de beschermde of op de bewaarijst ingeschreven delen waarborgen.

Context

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is rijk aan onroerend erfgoed. Probleem: behoud moeilijk aangezien de bestemmingen soms heel beperkt zijn op grond van de voorschriften met betrekking tot de gebieden waarin het erfgoed is gelegen. De ambtenaren zijn van mening dat **de doelstelling geheel of gedeeltelijk is bereikt**; een aanzienlijk deel kon geen antwoord geven op de vraag. De ambtenaren benadrukten echter heel vaak de positieve rol van het GBP.



3.3.5.2. Bevindingen

Samenvatting

Hoewel het GBP slechts indirect van invloed is op het erfgoed, worden de twee belangrijkste instrumenten (GCHEWS en 0.8) zeer positief beoordeeld door de ambtenaren die ze gebruiken. Het GCHEWS maakt een zekere mate van controle over de projecten mogelijk via de behandeling in een overlegcommissie. De structurerende ruimten en het stedelijke landschap zijn begrippen die toe zijn aan versterking.

Het GCHEWS, de hoeksteen van de erfgoedbescherming in het GBP

- **Het GCHEWS heeft een zeer positief effect:** de projecten worden automatisch voorgelegd aan een overlegcommissie. De DCE is aanwezig, zelfs zonder onderzoek, de aandacht is groter, de blik is collectief en dit maakt het mogelijk om toelichtingen te krijgen van de aanvrager, waardoor een dialoog over de erfgoedkwaliteit ontstaat. Sommige gemeenten zijn echter te restrictief en wenden zich tot het OC voor kleinschalige ingrepen. De definitie heeft nood aan richtlijnen, bijvoorbeeld door de term 'substantiële' wijziging toe te voegen.
- Het GCHEWS wordt ook vaak gebruikt als **stimulans en als instrument voor esthetische bewustmaking** door de gemeentediensten (om kleine erfgoedelementen zoals raamkozijnen in pvc of zelfs gevelisolatie onder de aandacht te brengen), of zelfs als richtlijn (bv. bij de interpretatie van het vrijstellingsbesluit voor de raamkozijnen).
- **De grenzen ervan moeten vandaag worden herzien** en er moeten wijken aan worden toegevoegd. De cartografische contouren op het Brugis-platform zijn niet nauwkeurig genoeg en veroorzaken problemen (bijvoorbeeld wanneer de gevel is opgenomen). Het GCHEWS zou de gebieden voor de verfraaiing en de herwaardering van het erfgoed van het GPDO, die een meer prospectieve benadering bieden, kunnen integreren.



- In de beschrijving van wat het gebied inhoudt, **verwijst het enkel naar de gevels (en niet naar het landschap)**. Standpunt in te nemen voor ontwikkelingen aan de wegen: Urban meent dat het niet van toepassing is, maar de gemeenten vinden van wel. Het GBP moet de deur openlaten.
- **De wetenschappelijke inventaris** (met de automatische inschrijving van alle panden van voor 1932), die steeds vollediger wordt (en aangevuld wordt door andere instrumenten zoals de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en de beschermingszones voor beschermde panden), heeft een tegengewicht gevormd voor het GCHEWS en stelt vandaag de relevantie ervan ter discussie.

Positieve balans van voorschrift 0.8

- Voorschrift **0.8** (herbestemming van beschermde gebouwen toegestaan onder voorwaarden + SRO + advies KCML) wordt niet vaak gebruikt (en enkel door het Gewest), maar maakt het mogelijk om ingewikkelde situaties met uitzonderlijk erfgoed te deblokken en helpt zo om projecten economisch haalbaar te maken.
- Om de renovatie verder aan te moedigen stelt een ambtenaar voor om naast de technische aspecten ook **de kwestie van financiering** en de winstgevendheid van de projecten op te nemen (met toeristische accommodatie als voorbeeld), of om het voorschrift uit te breiden tot andere gebouwen dan enkel de beschermde gebouwen.

'Wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken' en 'omliggend stedelijk kader', nuttige concepten voor de beoordeling van de projecten

- **Nuttige concepten** bijvoorbeeld in het geval van verhoging of grote zichtbare wijzigingen, want deze voorschriften leggen SRO op en maken het mogelijk om beroep te vermijden, via een voorlegging aan het OC.

Een geringe invloed op de openbare ruimte

- **Niet erg gedetailleerd noch beperkend in termen van inrichting**, het plan levert dus geen problemen op bij de toepassing of afstemming met het GSV en met het verordenend luik van Good Move. Het blijft op het niveau van algemene principes, in het bijzonder een hiërarchie van wegen gebaseerd op het GewOP.

De structurerende ruimten en het stedelijk landschap

- **De structurerende gebieden hebben aan belang ingeboet**. Aan de ene kant zijn we de maatregelen van de OC voor de structurerende ruimten kwijtgeraakt (bomenrijen, stedelijk landschap enz.). Aan de andere kant gaat het om een niet erg beperkende maatregel, die wel kan dienen als een beperking op reclame en als een versterking voor de aanwezigheid van planten (naast het simpelweg aanmoedigen van bomenrijen).
- **Het GBP is te zwak op het gebied van het landschap** (uitzichten, oprijzende constructies, daken enz.) en verdient versterking. Het begrip 'omliggend kader' (TWG) is zwak en verdient heroverweging in het licht van Renolution. Belangrijk om het stedelijke landschap, de gebieden met een sterke globale architecturale samenhang in kaart te brengen. In het bijzonder om de rooftops, de technische installaties te reguleren. Momenteel onzichtbaar in de vergunningaanvragen. Te koppelen aan een AV van het type van het voorschrift voor binnenterreinen van huizenblokken -> helpt bij de motivering, vraagt om er aandacht aan te besteden.
- Voorschrift **25.1 is het meest toegepaste voorschrift voor de wegen** en wordt gebruikt door Urban omdat het leidt naar de SRO. Die welke bijdragen tot de verbetering van de reissnelheid, worden vaak gebruikt als rechtvaardiging ten aanzien van automobilisten. Het zou nuttig zijn



om grote regelgevende richtlijnen te hebben, in verschillende instrumenten, ter versterking van de voorschriften.

3.3.6. GBP 2001 Doelstelling 6 'Kwalificatie van de groene ruimten en bescherming van de binnenterreinen van huizenblokken'

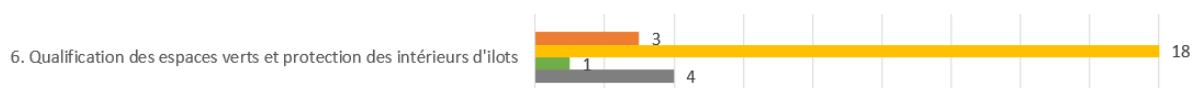
3.3.6.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

De functie van de verschillende groene ruimten specificeren door middel van een duidelijk onderscheid in het plan, de aanleg van groene ruimten in alle gebieden aanmoedigen (met een specifiek programma voor de GGB) met behoud van de landschappelijke kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken, en de activiteiten in de binnenterreinen van huizenblokken in de typische woongebieden beperken tot huisvesting en voorzieningen, waarbij speciale regelen van openbaarmaking worden opgelegd in gemengde gebieden om deze ruimten te beschermen.

Context

Het GBP van 2001 benadrukte al het belang van groene ruimten, die bijdragen aan de levenskwaliteit in de stad. Hun aanwezigheid is vooral belangrijk in de tweede kroon, waar ze ook een landschappelijke rol vervullen. Ze zijn minder aanwezig in het stadscentrum en in de eerste kroon, waar ze een belangrijke sociale dimensie krijgen. De binnenterreinen van huizenblokken werden al als bedreigd ervaren door de bouw van bijgebouwen en opslagplaatsen, terwijl hun landschappelijke kwaliteit een aantrekkelijke omgeving garandeert. De meeste ambtenaren zijn van mening dat **dit doel gedeeltelijk is bereikt**.



3.3.6.2. Bevindingen

Samenvatting

De Brusselse groene ruimten staan vandaag onder druk door het intensieve gebruik ervan, vooral in de groengebieden. De gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht worden overmatig gebruikt en verliezen hun milieuactiviteiten. De groene ruimten die door 0.2 zijn gecreëerd, zijn vaak van slechte kwaliteit.

De binnenterreinen van huizenblokken zijn gedeeltelijk beschermd door 0.6, maar het voorschrift zou verder kunnen gaan en de resultaten blijven discutabel.

Meer druk op de groene ruimten in Brussel

- In de gebieden van groene ruimten vinden **meerdere activiteiten plaats** en zijn er verschillende gebruiksvormen en vormen van bezoek waarvoor geen stedenbouwkundige

vergunning nodig is. Tijdelijke en permanente activiteiten. Het is ook moeilijk om ze te beschermen.

- **Meer dichtheid leidt tot meer druk op de groene ruimten.** Het GBP is beschermend als het gaat om hun locatie, maar vrij zwak als het gaat om hun gebruik.

Voorschrift 0.2 toegepast met bepaalde moeilijkheden

- **Op grote haven- of industriële percelen vormt de 10% een probleem.** Wanneer ze aangelegd zijn, worden het restruimten. Volgens een ambtenaar zou het plan percentages groengebieden in de grote projecten moeten bevatten. Het concept van groene ruimte is niet nauwkeurig.
- Groen netwerk en blauw netwerk zijn weinig gebruikte begrippen.
- Een ambtenaar wijst op **verschillen in de beoordeling door de administraties van wat het groene netwerk precies is** (voorbeeld: beperking tot vier inheemse soorten van de eerste grootte langs de wegen). Voorstel: de definitie van het groene netwerk mag niet beperkt blijven tot bomen, maar moet ook de voet van de bomen naar waarde schatten (belangrijker voor de biodiversiteit dan de bomen zelf).
- Voorschrift 0.4 moet worden gehandhaafd of zelfs versterkt omwille van de biodiversiteit (voorbeeld: *geval van het moeras van Wiels*). Een interpretatieprobleem betreft de wateroppervlakken met kunstmatige bodem of de jachthavens.

Binnenterreinen van huizenblokken in Brussel, tussen groene ruimten die onder druk staan en productieve ruimten die worden omgevormd tot woningen

- Volgens een ambtenaar hebben de binnenterreinen van huizenblokken eerder geleden onder **de sterke wens om er woningen te introduceren**, vaak dan nog van middelmatige kwaliteit.
- **Geen uniforme gedragslijn van de overheidsinstanties:** de ambtenaren wijzen op verschillende interpretaties tussen het Gewest en de gemeenten, of zelfs tussen gemeenten onderling. Deze laatste gaan soms zo ver dat ze beroep aantekenen tegen SV die door het Gewest zijn uitgereikt.
- Volgens een ambtenaar wordt er gemeten met twee maten en twee gewichten: een kleine werkplaats kan worden afgewezen, maar een grote vergunning wordt wel toegestaan.
- **Beperkte rol van het GBP:** het blijft in de eerste plaats een bestemmingsplan en is ingewikkeld in historische situaties, bij verworven rechten en zonder terugwerkende kracht. Moeilijk om afbraak op te leggen. Bijvoorbeeld moeilijk om aan te zetten tot verbeteringen – wat met verontreinigde gronden, ondoorlatende gronden, mogelijke compensaties met groendaken?
- De meeste problemen hebben te maken met de **renovaties van bestaande gebouwen:** hoe ver moet men gaan met aanvragen inzake ventilatie en vrije ruimte om ervoor te zorgen dat de huisvesting zich in goede omstandigheden ontwikkelt? Voor de opslagplaatsen op binnenterreinen van huizenblokken: uitdagingen inzake ontruimen en vrijmaken (met name met het oog op lichtinval), ze leiden soms tot onderhandelingen wanneer er sprake is van verdichting aan de straatzijde, wat een machtspeel uitlokt met het oog op het vrijmaken van het binnenterrein van het huizenblok.

Voorschrift 0.6, een bepalend voorschrift van het GBP maar onderhevig aan discussie

- **Het voorschrift wordt over het algemeen gezien als een meerwaarde**, maar het zou voor sommigen verder kunnen gaan en verdient meer precisie ('binnenterreinen van huizenblokken', 'kwaliteit', 'aantasten', wat met open bebouwing, handelszaken en aangrenzende bijgebouwen,

- de-densificatie). Bijvoorbeeld bij een verandering van gebruik, zelfs als het gebouw al aanwezig is. En wanneer het binnenterrein van het huizenblok wordt aangetast, houdt dat dan enkel SRO in, of leidt dit tot een weigering van vergunning?
- Er is **geen uniforme gedragslijn** (binnen Urban en tussen de gemeenten). Over het voorschrift wordt hevig gediscussieerd tussen Urban en de gemeenten, ontwikkelaars en overheden. Sommige gemeenten zijn erg veeleisend: als er een boom wordt gekapt, moeten er twee bomen worden aangeplant (terwijl struiken soms gunstiger zijn).
 - **Vandaag wordt het vrijmaken van ruimte in de binnenterreinen van huizenblokken strenger aangepakt**, dankzij een evolutie van hun beoordeling: met hetzelfde GBP waren er verschillende beleidslijnen, wat wijst op het politieke aspect van het voorschrift, dat voor interpretatie vatbaar is.
 - Daarnaast beseffen we nu **dat huisvesting net zoveel overlast kan veroorzaken op binnenterreinen van huizenblokken**, zo niet meer dan kantoren en ambachtelijke activiteiten (hoewel deze laatste wel als schadelijk voor binnenterreinen van huizenblokken worden aangemerkt). Een ambtenaar stelt voor om de bebouwde oppervlakte van huisvesting op binnenterreinen van een huizenblok niet te verhogen.
 - **Zeer vaak gebruikt om voor te leggen aan een openbaar onderzoek**; beperkt de grondinname en kan afbraak opleggen. Soms ook nuttig om ervoor te zorgen dat er geen vergunningen worden afgegeven voor projecten die niet van goede kwaliteit zijn. Ook moeilijkheden bij het toepassen van de AV en de BV, verbanden tussen wat kan worden gedaan op binnenterreinen van huizenblokken, tussen de BV voor typische woongebieden en gemengde gebieden, en voorschrift 0.6.

Nut van de verschillende groengebieden in het GBP

- Volgens de ambtenaren die hierover hun mening geven, **is de indeling in categorieën van de verschillende gebieden nuttig** en werkt deze over het algemeen goed. Sommige ambtenaren melden een zekere complexiteit in de definitie van wat is toegestaan, afhankelijk van de verschillende groengebieden: "sociale, recreatieve (alleen in parkgebieden), educatieve, landschappelijke (op verschillende manieren gepresenteerd) of ecologische rol". Een ambtenaar vraagt om een aantal voorschriften en kaarten opnieuw te ijken.
- Het GBP verhindert de creatie van groengebieden dan wel niet, maar het werkt de aanleg ervan ook niet in de hand.

Parkgebied tussen sociale rol en ecologische rol

- **Sociale rol versus ecologische rol**: soms gaat die laatste verloren (*voorbeeld: Bonnevie Park*), ten voordele van 'guinguettes' of speelpleinen. Een ambtenaar stelt voor om het type en de grondinname te beperken van alles wat geen park/vegetatie is, misschien door het sociale aspect te scheiden van het milieuaspect. De noodzaak om te proberen het aantal bouwwerken en moestuinen in parken en groengebieden zo veel mogelijk te beperken, is gebaseerd op het **begrip 'ondergeschikt'** (dat niet gedefinieerd is en dus voor interpretatie vatbaar is).
- In het parkgebied zijn er **problemen met de interpretatie van de handel op beschermde sites** (*voorbeeld: Park van Brussel, Terkamerenbos*), beperkt in oppervlakte door de KCML en daarom vaak niet levensvatbaar.
- De voorbeelden van het Marie Jansonplein, het Moricharplein en het Loixplein tonen de marges en grenzen met het wegennet – maar er is voorzichtigheid geboden als er één specifieke bestemming is, want de wegen (inclusief straten en pleinen) bieden ook parkeerruimte.
- Enkele **complexe gevallen**: dit is te wijten aan de opeenstapeling van voorschriften die voor interpretatie vatbaar zijn (*voorbeeld: abdij van Vorst, in een parkgebied, zwemvijver van Neerpede*), wat talrijke discussies, interpretaties en valkuilen voor beroep oplevert.

GSVOL, twijfelachtige milieukwaliteiten

- Deze gebieden, die deel uitmaken van de groengebieden, zijn ontworpen ter bevordering van sportactiviteiten, die bijdragen aan het behoud van de levenskwaliteit. Vandaag **worden de terreinen overmatig gebruikt** (toename van activiteiten en de behoefte aan toegang voor PBM), wat niet was voorzien. Na de coronaperiode nam de behoefte aan buitensportruimte (en kleine sportterreinen) toe, wat voor problemen zorgt (*voorbeeld: Parc de la Jeunesse, deels PG en deels GSVOL, waarvan de aanvragen voor een SV werden opgesplitst om te worden verkregen*).
- Deze gebieden werden verondersteld lage vastgoedwaarden te hebben, maar volgens een ambtenaar zijn het **terreinen geworden voor vastgoedspeculatie**.
- Er komen **steeds meer aanvragen voor synthetische bedekking**, waardoor de milieukwaliteiten verloren gaan: een dilemma, want we moeten sport steunen, maar steeds minder sport wordt op gras gespeeld. Een ambtenaar stelt voor om een onderscheid te maken tussen twee soorten sportgebieden (bovendien moest voorschrift 0.7 worden toegestaan in een GSVOL voor een niet-sportvoorziening).
- **Moeilijk om de 20% te controleren** (voor interpretatie vatbaar begrip van infrastructuur en bouwwerken, die gebouwen, parkings, tribunes of paden kunnen zijn, afhankelijk van de vaak uiteenlopende interpretaties).
- Deze gebieden worden ook **overspoeld door handelszaken** en geven aanleiding tot overlast waar weinig over gesproken wordt (verlichting van de terreinen, parkeerterrein, padel ...).

Wat is de dynamiek in de andere groengebieden in het GBP?

- **Groengebieden met hoogbiologische waarde:** minder toegepast, omdat ze zeldzamer zijn. Bepaalde delen zouden moeten worden veiliggesteld (*voorbeeld: plateau Engeland, waar de paden het mogelijk maken de stromen in goede banen te leiden*). Een ambtenaar heeft het over de noodzaak om de natuur aan de natuur over te laten (zonder menselijke tussenkomst), door een tussengebied te creëren tussen bos en park (*voorbeeld: het begrip natuurpark in Wallonië*).
- **Landbouwgebieden:** moeilijkheid om het doel van een exploitatie te bepalen. In bepaalde landbouwgebieden wordt de productie geaccepteerd op basis van de interpretatie van de sociale/educatieve rol (voorbeeld: Grote Baan, 3 Koningen).
- **Stadslandbouw:** voor een ambtenaar moet die vorm, gelet op de geringere ecologische rol, worden verwelkomd in alle andere gebieden dan de groengebieden.
- **Probleem van compost in groengebieden of begraafplaatsgebieden:** dit zijn vaak aanvragen vanwege de gemeenten, zonder dat er een vergunning nodig is. Moeilijkheid om de naleving van het GBP te rechtvaardigen: in termen van definitie (begrip 'voorziening' wordt soms gebruikt om ze toe te staan), categorisering en drempels (voorbeeld: maximaal 250 m² voorziening (typische woongebieden, groengebieden, begraafplaatsgebieden), en te zware SRO (0.7)).
- **Begraafplaatsgebied:** de mogelijkheid om ze via BBP te herbestemmen als gemengd gebied zou moeten worden gewijzigd. Alleen een wijziging in groengebied zou mogelijk mogen zijn.
- Groot conflict tussen de **taluds van de spoorweg** en de beplanting: omwonenden willen ze behouden, terwijl ze worden verwijderd op basis van een zeer oude wet die gericht is op veiligheid en die toestaat dat bomen worden gekapt zonder dat een vergunning kan worden geweigerd.



3.3.7. GBP 2001 Doelstelling 7 'Stedelijke bedrijven ontwikkelen'

3.3.7.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Een toekomstgerichte aanpak hanteren voor het definiëren van toegestane activiteiten door te anticiperen op de economische ontwikkelingen; ondernemingen die verbonden zijn met de nieuwe economie aanmoedigen in de GSI, met de nadruk op gespecialiseerde handelszaken, groothandel en diensten die in de ondernemingen zijn geïntegreerd; de definitie van de productieactiviteit herzien om de nieuwe activiteiten die verband houden met het intensieve gebruik van spits technologie erin op te nemen; de groei van dienstenactiviteiten erkennen, zoals engineering, spits technologie, informatica, telecommunicatie, audiovisuele en milieutechnologieën, en de verordenende voorschriften dienovereenkomstig aanpassen.

Context

Brussel moet in staat zijn ondernemingen aan te trekken en zijn economische prestaties tot hun recht te laten komen. De stad bekleedt de zevende plaats in Europa bij de keuze van ondernemingen voor hun inplanting, maar kampt met uitdagingen gelinkt aan de snelle evolutie van de economische wereld tegenover de bestaande bestemmingsplannen.

Deze doelstelling van het GBP had betrekking op het toekomstbeeld van de 'nieuwe economie'. De besprekingen over dit thema waren een voorwendsel om over de economische activiteiten in het algemeen te praten. **De ambtenaren zijn kritisch over het bereiken van deze doelstelling** en de stemmen zijn gelijk verdeeld tussen "ik weet het niet", "gedeeltelijk" en "helemaal niet".



3.3.7.2. Bevindingen

Samenvatting

De productiefunctie in Brussel is momenteel erg zwak. Met name de GG en SGG hebben een groot deel van hun productieve weefsel zien verdwijnen, terwijl de GSI zich willens nillens verzetten tegen de druk van de handel. Meerdere ambtenaren vragen om maatregelen om de functie te beschermen (de GSI veiligstellen, een specifiek voorschrift 0.12 opstellen). Bepaalde begrippen, zoals de productie van immateriële goederen, logistiek en opslag, moeten worden verduidelijkt.

Wat is de dynamiek van de productieve functie en welke invloed oefent het GBP werkelijk uit?

- **De industrie verdwijnt, onafhankelijk van het GBP.** Sommige middelgrote en grote industrieën vertrekken om verschillende redenen (waaronder de bereikbaarheid). De

- ondernemingen voelen zich soms gedwongen om te vertrekken en te verkopen en willen hun winst maximaliseren, in het bijzonder om te investeren in hun verplaatste economische activiteit. Ze worden er dus toe gedreven om hun panden te verkopen als woningen.
- Een ambtenaar wijst erop dat met het huidige GBP **bepaalde kleine productieactiviteiten zich hier nooit meer zullen kunnen vestigen.**
 - **Activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen:** moet worden gehandhaafd, met name in de GSI, om dit type functie toe te staan, met name op de verdiepingen van de industrieën, en om niet enkel louter de kantoorfunctie toe te staan. Flexibiliteit van het begrip (en beoordelingsmarge), met af en toe misbruik.
 - **Starterscentra voor ondernemingen:** vormen waarschijnlijk meer een probleem op het vlak van de MV dan van de SV. Een ambtenaar wijst erop dat het belangrijk is om kleine starterscentra aan te trekken: het grondgebied biedt kansen. Het is van belang om een aanzuigeffect, meer flexibiliteit voor deze activiteiten tot stand te brengen (ook in de filosofie van functiegemengdheid en buurtstad).

Kwetsbaarheid van de productieactiviteit

- De kwetsbaarheid van de functie maakt het noodzakelijk om **strikt economische blokken te behouden**, waar het beheer van overlast en milieunormen eenvoudiger is.
- Het GBP maakt het onmogelijk om de productieve functie op het binnenterrein van een huizenblok te behouden. Heel veel werkplaatsen verdwijnen in voormalige industriële wijken (*voorbeeld: het lager gelegen deel van Sint-Gillis*), hoewel er nog steeds enkele schrijnwerkerijen en kunstenaarsateliers overblijven. Om dit fenomeen een halt toe te roepen, stellen verschillende ambtenaren **een 0.12 voor de productiefunctie** voor.
- De grote namen vertrekken dan wel (*voorbeeld: Wouters, Delhaize*), maar de overheidsinstanties proberen minstens de kleine, soms zeer kleine ondernemingen te behouden (*voorbeeld: werkplaats mechanica*).
- We moeten ons afvragen wat **de toekomst van de industriezones van CityDev is** en ze heroriënteren naar kleine economische functies, werkplaatsen en voorzieningen die zich moeilijk elders kunnen vestigen, in de geest van korte economische ketens. De ambtenaren betreuren bovendien de afwezigheid van spelers die de economie verdedigen: Citydev maakt niet langer deel uit van de OC.

De rol van logistiek en opslag heroverwogen

- Meerdere ambtenaren stellen voor om **de logistieke en de micrologistieke activiteit** te behouden in de GG, vooral voor leveringen per fiets (laatste km), rekening houdend met de beperkingen van de omvang van de weg, de verbindingen en het parkeren.
- **Opslag** is enkel in ondergeschikte orde toegestaan in GG/SGG. Sommige SV-aanvragen worden momenteel afgewezen op grond van de voorschriften, maar het gebouw en de locatie zijn zeer geschikt voor het project en de functie zou zinvol zijn.

Het bijzondere geval van gemengde en sterk gemengde gebieden

- **In de GG en SGG worden heel wat voormalige werkplaatsen omgebouwd tot woningen.** De werkplaatsen en ondernemingen die steeds aanwezig zijn, hebben te lijden onder klachten van de burens (met een wettelijk kader dat hen toestaat om te klagen). De productieactiviteit (zwakke functie) verdwijnt op grote schaal in de SGG en GG.
- **Dit weefsel is vaak erg dicht en niet altijd de juiste plek om** een economische activiteit te vestigen (mobiliteit, vrachtverkeer enz.). De productieactiviteiten vinden voornamelijk plaats in de gebouwen achteraan. Die zijn moeilijk om te vormen tot kantoor/werkplaats als ze zich in een woongebied buiten een lint bevinden, omdat het GBP een belemmering vormt, aangezien het er enkel huisvesting of voorzieningen toestaat.

- Geconfronteerd met de moeilijkheden om dicht bij het woonweefsel actief te zijn (naast nieuwe vereisten), verhuizen veel ondernemingen naar de nabije periferie (*voorbeeld: van Berchem naar Groot-Bijgaarden*).

GSI: een productieve functie die moet worden veiliggesteld

- **Meerdere ambtenaren pleiten ervoor om het GSI veilig te stellen**, waarbij de productieve functie wordt beschermd en de handel, die winstgevender is dan de economische functie en een belangrijke rol speelt (grote gespecialiseerde handelszaken en voorzieningen, nachtclubs) wordt beperkt. Huisvesting moet absoluut verboden blijven.
- **Grote gespecialiseerde handelszaken zijn er toegestaan, zonder enige beperking** (oppervlakte, voorwaarden). Sinds 2001 kennen we een toename van het aantal grote gespecialiseerde handelszaken/groothandel (*voorbeeld: Ikea*). Verschillende GSI hebben belangrijke ontwikkelingen doorgemaakt in andere functies (*voorbeeld: Dockx, door te jongleren met het begrip grote gespecialiseerde handelszaken*). Bovendien werden verschillende GSI in 2013 OGSO.
- **Tal van nachtclubs, feestzalen, sporthallen en gebedshuizen**: moeilijk te definiëren (voorziening of commerciële activiteit). Zelfs als ze in het algemeen minder overlast veroorzaken, zorgen deze locaties wel voor veiligheidsproblemen (*voorbeeld: vrachtverkeer versus schoolbussen*). Er is ook de kwestie van activiteiten die beweren industrieel te zijn, maar die ook een vrij grote commerciële component hebben (de begrippen 'gebruikelijke aanvulling' en 'grenzend aan' zijn moeilijk te definiëren). *Voorbeeld: microbrouwerij, die eigenlijk meer op een slijterij lijkt.*

3.3.8. GBP 2001 Doelstelling 8 'Beheerste administratieve ontwikkeling'

3.3.8.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Voorrang geven aan de ontwikkeling van de bestaande en in ontwikkeling zijnde administratieve gebieden alvorens nieuwe gebieden open te stellen voor grote kantoorgehelen.

Context

Brussel, politieke hoofdstad: het eerste GBP focuste op de kwestie van de kantoren, in een tijdperk dat ze werden ontwikkeld in relatie tot de aanwezigheid van de Europese instellingen en lobbyorganisaties, terwijl de demografie stagneerde en de huisvestingsfunctie zwak was. Aangezien de kantoorontwikkeling ook een fundamentele impact had op het woonweefsel (functieverandering), gaf dit aanleiding tot de KaSTK. **Voor sommige ambtenaren is de doelstelling gedeeltelijk bereikt, maar de meesten kunnen niet inschatten in welke mate.**



3.3.8.2. Bevindingen

Samenvatting

De kantoorfunctie, die zo sterk was in 2001, is nu onder controle en vooral gevestigd in AG. Hoewel de KaSTK nuttig is in de ogen voor sommige ambtenaren, heeft ze een zekere mate van rechtsonzekerheid gecreëerd omdat het moeilijk is ze bij te werken. De AG zijn gebieden met weinig beperkingen, wat de functiegemengdheid bemoeilijkt, maar de ombouw tot woningen en de opkomst van horecabedrijven, die soms overlast veroorzaken, vergemakkelijkt (geen SV nodig bij verandering van gebruik).

Een dynamiek die vandaag onder controle is

- Voor sommigen is de markt sneller geëvolueerd dan het GBP, vooral in grote kantoorgebouwen in de tweede kroon. **Vandaag zijn kantoren vooral beperkt tot AG** (die veel omzettingen in huisvesting en handelszaken zien opduiken) en bestaat bijna niet meer in het dichte stedelijke weefsel (vrije beroepen).
- Het is geen problematische functie, noch een functie die bescherming behoeft. Daarnaast heeft de impact van telewerk de benadering van commercieel vastgoed veranderd.
- **Er zijn kantoren en kantoren:** we moeten een onderscheid maken tussen ontwikkelingen met een grote impact (*voorbeeld: Zuidstation*) en kleine kantoren die de wijk nieuw leven inblazen (en die soms meer dan 75 m² groot zijn, en daarom zijn opgenomen in de berekening van de KaSTK).

De KaSTK is nuttig voor sommigen, maar moeilijk toe te passen

- **De KaSTK heeft gediend als waarborg voor bepaalde projecten en heeft het mogelijk gemaakt om bepaalde projecten af te wijzen.** Voor sommige ambtenaren heeft de KaSTK haar bestaansreden verloren, behalve in bepaalde gebieden waar kantoren nog steeds oververtegenwoordigd zijn. Andere ambtenaren passen ze heel weinig toe. De algehele druk van kantoren neemt echter af in de woongebieden en de gemengde gebieden.
- **Juridisch risico** in de mazen dicht bij de limiet, omdat de KaSTK niet is geüpdatet, maar toch moet worden nageleefd (ook al zijn de verhoudingen grosso modo wel goed).
- **Het evoluerende karakter ervan maakt ze moeilijk te volgen** voor de aanvragers. De uitzonderingen zijn niet altijd gemakkelijk te begrijpen ("niettegenstaande ...").

AG met weinig beperkingen en veel conversies

- **De AG hebben weinig beperkingen:** onbeperkte kantooruimte, gemakkelijk om te bouwen tot woningen. Functiegemengdheid kan er niet gemakkelijk worden ingevoerd, omdat alles er mogelijk is.
- **Geen controle op de horeca.** Het besluit betreffende de wijzigingen van gebruik is niet van toepassing (het wordt momenteel gewijzigd om het aantal categorieën te verminderen door bijvoorbeeld snackbars, cafés en restaurants samen te voegen). In deze gebieden heeft de huisvesting zich ook ontwikkeld, waardoor het aantal klachten over overlast is toegenomen. In kantoorgebouwen met een grote oppervlakte op de benedenverdieping is de handel echter zeer winstgevend, dus bestaat het risico van te veel handelsoppervlakte (*voorbeeld: Brouck'R, Mint*).
- **AG gewijzigd met het Demografisch GBP:** grotere openstelling voor huisvesting, waardoor luidruchtigere toepassingen op de benedenverdieping zich er niet meer zo makkelijk kunnen vestigen (*voorbeeld: wijk Noord-Oost, Wetstraat*).



3.3.9. GBP 2001 Doelstelling 9 'Een soepelere toepassing van het plan'

3.3.9.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Een zekere mate van autonomie aan de gemeentelijke autoriteiten laten, de mogelijkheid bieden om de drempels van het plan aan te passen via SRO of BBP en meer flexibiliteit bieden voor de herbestemming van de stedelijke gebieden, met name de gebieden van gewestelijk belang, om de creatie van nieuwe gemengde wijken mogelijk te maken.

Context

Op het moment waarop het plan werd opgesteld, waren er veel klachten over het gebrek aan flexibiliteit van het plan, wat werd verholpen door een zekere mate van flexibiliteit bij het opstellen van de BV. Het GBP biedt richtlijnen voor het gebruik van de gebieden en geeft rechtszekerheid over wat wel en niet kan worden gedaan. De meningen lopen sterk uiteen onder de ambtenaren. **Een aanzienlijk deel vindt dat de doelstelling gedeeltelijk is bereikt, terwijl anderen het niet weten of van oordeel zijn dat ze niet is bereikt.** De discussie over deze doelstelling ging vaak over het gebruik van het GBP in het algemeen.



3.3.9.2. Bevindingen

Samenvatting

Over het algemeen wordt het GBP goed opgevat en begrepen door ambtenaren en aanvragers, maar minder door de burger. Sommige begrippen en formuleringen zijn onduidelijk en zijn voor interpretatie vatbaar. De flexibiliteit van het plan geeft de ambtenaren een beoordelingsmarge, die in veel gevallen noodzakelijk wordt geacht, ook al kan in andere gevallen het risico van een afwijking schadelijk zijn voor het project. Bovendien is het GBP zelden de bron van vergunningsweigeringen.

De logica per drempel van een bepaald aantal m² en per project en/of perceel werkt over het algemeen goed, maar kan een probleem vormen voor de grote percelen.

Het zou nuttig zijn om de milieuoverwegingen die nodig zijn voor de toekenning van MV beter te integreren, waardoor het plan een echt transversaal instrument zou worden.

Bevredigende algemene werking

- **Het plan werkt over het algemeen vrij goed** voor de meeste ambtenaren.
- **Het GBP is krachtig omdat het verordenend is:** elk project wordt altijd gecontroleerd om te zien of het voldoet aan de voorschriften, of aan de goede ruimtelijke ordening (met een zekere

mate van beoordelingsvrijheid: bijvoorbeeld het verbeteren van de binnenterreinen van huizenblokken).

- **Handig om te beschikken over een hulpmiddel dat redelijk 'verankerd' is en moeilijk aan te passen valt** (alleen via omslachtige procedures), om te voorkomen dat het geleidelijk zijn kracht verliest. Voor een van de ambtenaren is het belangrijk om niet te proberen alles erin op te nemen in de overtuiging te innoveren, met het risico dat de herzieningen te omslachtig worden. Het oorspronkelijke doel was om een verordenend basisinstrument te zijn.
- Voor sommigen is het nodig om **krachtigere keuzes** te maken en meer gespecialiseerde gebieden te behouden die geen restgebieden zijn waar uiteindelijk alles mogelijk is.
- **Zeldzame gevallen van niet-naleving van het GBP**. Het is echter moeilijk om te komen tot perfect functionerende BV, wat leidt tot specifieke gevallen die de ontwikkeling belemmeren van projecten die nochtans aangemoedigd zouden moeten worden.
- Een andere moeilijkheid van het GBP: de **eenlagige aard in 2D** (voorbeeld: de vierhoek van het Zuidstation, die in een spoorweggebied ligt en zeer veel eisen stelt, wat de activering verhindert).
- **De verklarende woordenlijst, die bijzonder uitgebreid is, is enigszins vaag, net als sommige formuleringen in de voorschriften.**

Biedt het plan voldoende souplesse en flexibiliteit?

- Het heeft een zekere souplesse, is genuanceerd, net als de stad. "Met het GBP kan men om het even wat doen." Omzeilingen zijn mogelijk, maar over het algemeen is er **een zekere mate van rechtszekerheid**.
- Een gewestelijke ambtenaar stelt vast dat gevallen van sloop/wederopbouw de afgelopen vier of vijf jaar strenger worden behandeld: men vertrekt van een braakliggend terrein (en dus de toepassing van 0.2) en van de GSV, zodat de dichtheid opnieuw kan worden bekeken.
- Het plan is soms zelfs te flexibel in bepaalde gevallen (voorbeeld: huisvesting in gebieden voor voorzieningen). Niettemin wordt de **beoordelingsmarge over het algemeen positief beoordeeld door de ambtenaren** (voorbeeld: voorschrift 0.6 - welbekend bij de aanvragers als een middel om te anticiperen op beslissingen, of het begrip 'stedenbouwkundige kenmerken'), waaruit duidelijk blijkt hoe moeilijk het is om een evenwicht te vinden tussen souplesse en starheid.
- **SRO**: een ambtenaar plaatst vraagtekens bij hun gebrek aan beoordeling op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek en stelt voor om de voorwaarden en criteria te specificeren.
- Het gevaar van deze marge is het **risico van afwijkingen**, wat niet alleen een probleem is voor de ambtenaren, maar ook voor de projectontwikkelaars. Onzekerheden en onderhandelingen zijn risicofactoren voor de kwaliteit en de opzet van het project. Volgens een ambtenaar geven de aanvragers en de projectontwikkelaars de voorkeur aan bindende, duidelijk gedefinieerde regels. Maar voor sommigen biedt de vaagheid ruimte voor onderhandeling, waarbij kwaliteit wordt nagestreefd via research by design.
- Een ambtenaar stelt voor om de veelzijdigheid van bestemmingen voor dezelfde oppervlakte van een gebouw te vergroten, afhankelijk van het tijdstip of de dag.

Zijn de drempels soepel genoeg?

- Een ambtenaar zegt van wel, hoewel het afhangt van de omvang van de overschrijdingen. Met betrekking tot deze drempels is een beperking de **limiet per huizenblok**, zonder rekening te houden met het aangrenzende huizenblok (dat soms wordt bestemd voor een ander gebied met andere drempels, ook al gaat het om dezelfde wijk).
- In GV en GG is het **moeilijk om een minimumniveau van activiteit of voorzieningen** (bv. 50%) te garanderen. Het begrip "kan ..." moet worden verfijnd, anders heeft het geen betekenis.

Is de logica van het GBP (per project en perceel en per gebied) de juiste logica?

- Het GBP lijkt eerder **te zijn ontworpen voor kleine percelen**. De grote huizenblokken maken het beheer per perceel soms moeilijk (een oplossing zou zijn om te werken met een percentage van het perceel in plaats van met een absoluut aantal m²). Het feit dat de cijfers heel precies zijn, vormt soms een belemmering.
- De **logica per drempel/m²** is niet slecht, aangezien er afwijkingen mogelijk zijn, evenals een groeimarge met voorschrift 0.9. De richtsnoeren worden gezien als noodzakelijk.
- Aangezien de **gebieden per huizenblok zijn ingedeeld, zorgt dit voor duidelijke breuklijnen**, soms zonder overgang. Variaties in het gemengd karakter helpen hierbij (voorbeeld: de Haachtsesteenweg, met een groot huizenblok en kleine zijstraten, waardoor grotere activiteiten flexibeler op de steenweg, langs de weg, kunnen worden geconcentreerd).

Een plan dat duidelijker is voor de ambtenaren dan voor de burgers

- Een ambtenaar vindt dat het GBP het best beheerste stedenbouwkundig instrument is in Brussel en dat het de grote doelstellingen vastlegt: meer gedetailleerde onderhandelingen worden gevoerd via de GSV of BBP.
- Hoewel het plan goed werkt, **is het voor de burgers moeilijk te begrijpen**: ze zien bijvoorbeeld de vlakke tint van een gebied voor voorzieningen, maar moeten tegelijkertijd begrijpen dat daar heel goed woningen kunnen worden gebouwd.
- Een ambtenaar stelt dat het plan (met name door de toevoeging van nieuwe bepalingen in de loop der tijd) het niet langer mogelijk maakt de grote uitdagingen te begrijpen en dat er te veel latente mogelijkheden schuilgaan achter de cartografische voorstellingen.
- Het **grote verschil tussen de rechtstoestand en de feitelijke toestand** zorgt voor moeilijkheden bij het analyseren van de dossiers (voor de administratie en ook voor de burgers, die het moeilijk vinden om ze te begrijpen).
- De BBP worden steeds vaker opgeheven, omdat ze achterhaald zijn door het hoge bebouwde percentage van het gebied.

Wat zijn de redenen voor het GBP om een vergunning te weigeren?

- **Weinig weigeringen van projecten aan het Gewest, misschien iets meer op het niveau van de gemeenten**. Er worden vaker strenge voorwaarden opgelegd dan dat er vergunningen worden geweigerd. De aanvragers kennen het GBP en werken hun project dienovereenkomstig uit. Er worden ook projectvergaderingen gehouden voordat de vergunningsaanvraag wordt ingediend.
- Gemeenteambtenaren wijzen erop dat de belangrijkste redenen voor het weigeren van een SV op basis van het GBP betrekking hebben op het **schrapen van huisvesting, bestemmingen in de gebouwen via overschrijding van drempels, bouwen in een groengebied en aantastingen van het binnenterrein van een huizenblok**.
- Op het niveau van het fundamentele residentiële stedelijke weefsel **is het GBP niet het meest doorslaggevende instrument** – de GSV heeft een grotere impact. Vergeet niet dat er verschillende (reeds eerder bestaande) tools zijn die naast het GBP kunnen worden ingezet om de projecten te regelen.

Is het GBP geschikt voor de milieuvergunningen?

- **LB kan geen MV uitvaardigen die flagrant in strijd is met het GBP**, dat in zijn geheel moet worden toegepast (zoals in het arrest van de Raad van State in herinnering is gebracht). Aangezien dit een hiërarchisch hogere en verordenende tekst is, maar we te maken hebben met twee verschillende diensten (stedenbouw en milieu), is het moeilijk om

onverenigbaarheden met het GBP te beoordelen (*voorbeeld: 1D – voorziening, wat in bosgebieden, in parkgebieden?*)

- **Alle voorschriften zijn ontworpen voor de SV (handelingen en werken).** Bij de berekening van de oppervlakten van het GBP wordt bij een MV bijvoorbeeld rekening gehouden met de oppervlakte van de opslagplaatsen van de handelszaken, aangezien het de bedoeling is om de hinder te beoordelen.
- **0.11 is het enige voorschrift dat rechtstreeks op een MV wordt toegepast.** Toegepast uit principe – de MV moet om de 15 jaar worden vernieuwd of de conformiteit ervan moet opnieuw worden onderzocht. Dit zet de deur open voor interpretatie: het doel van de beoordeling om de vijftien jaar is nu net om te zien of de overlast al dan niet in goede banen is geleid.
- **Het GBP is vandaag geschreven als een stedenbouwkundige tool** – als het milieuoverwegingen opneemt in zijn formulering (concept van milieu-effect OMV + voorschriften in verband met het milieu), zou het een transversaal instrument zijn dat een overkoepelende functie kan vervullen voor stedenbouw en milieubeleid.

Zijn de bepalingen van het GBP vandaag achterhaald?

- Een ambtenaar merkt op dat de werkzaamheden van het GemPDO van de Stad Brussel het mogelijk hebben gemaakt om de weinige plaatsen in het grondgebied te identificeren waar de bepalingen van het GBP achterhaald of niet langer geschikt worden geacht in het licht van de uitdagingen van vandaag. Wat de huidige categorieën van het GBP betreft, de bepalingen ervan en de evolutie van het grondgebied zijn er uiteindelijk **weinig gebieden die toe zijn aan verandering** (behalve kleine wijzigingen, vaak van marginaal belang).
- **Moeilijkheid inzake de toekomstgerichte dimensie van het GBP:** onmogelijk gezien de onzekerheden (*voorbeeld van de juridische onzekerheid van de eigenaar van de geplande locatie voor een P+R die het Gewest hoe dan ook niet meer ontwikkeld wil zien. Het GBP weerspiegelt de bestaande situatie (vs. prospectief).*)

3.3.10. Demografisch GBP Doelstelling 'Inspelen op de bevolkingsgroei'

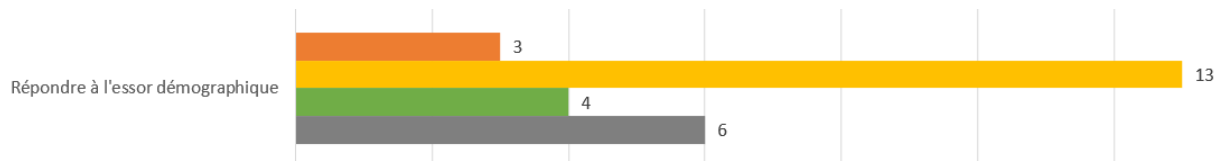
3.3.10.1. Inleiding

Oorspronkelijke doelstellingen

Gebieden van functiegemengdheid creëren binnen de monofunctionele gebieden, en in het bijzonder in de GSI. Een nieuw type gebieden creëren: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO). Behoeften aan schoolinfrastructuur vervullen. Aanpassing van het GV om er huisvesting in onder te brengen. Aanpassing van het AG om er meer huisvesting in onder te brengen. Wijziging van bepaalde GGB (invoering van huisvesting in het GGB Thurn & Taxis en het GGB Van Volxem, verhoging van het percentage van het GGB Weststation).

Context

Bij het opstellen van het Demografisch GBP werd vastgesteld dat het Gewest te maken kreeg met een aanzienlijke bevolkingsgroei en dat er een tekort aan woningen was en een dringende behoefte aan schoolinfrastructuur. De geïnterviewde ambtenaren geven toe dat de genomen maatregelen bedoeld zijn om huisvesting te genereren, maar een deel van hen staat kritisch tegenover de druk op de andere functies. Het meest gehoorde advies is dat **de doelstelling uiteindelijk gedeeltelijk is bereikt.**



3.3.10.2. Bevindingen

Samenvatting

Het Demografisch GBP heeft geleid tot de creatie van de OGSO, die zorgden voor een grote hoeveelheid woningen en een grote dichtheid. De doelstellingen inzake het gemengde karakter van deze gebieden lijken echter in het gedrang te komen door de overweldigende aanwezigheid van die woningen. Bovendien is het concept van een verticale mix moeilijk uitvoerbaar.

In sommige gevallen heeft de openstelling van GV voor huisvesting ertoe geleid dat huisvesting ruimte afneemt van voorzieningen, een zwakkere functie.

Een bereikte, of zelfs overtroffen doelstelling

- De grote druk heeft geleid tot een **grote productie van nieuwe woningen in de OGSO** – en tot verdichting. De woningen zijn echter niet noodzakelijk divers of kwaliteitsvol.
- Voor sommige ambtenaren zijn de doelstellingen in overdreven mate bereikt, wat ertoe leidt dat de zwakke functies het onderspit moeten delven.

In de OGSO overschaduwde huisvesting de productieve functies

- Sommige ambtenaren vinden **de OGSO een mislukking**. We zagen hoe het productieve weefsel er verdween (wat er in feite aan heeft bijgedragen dat ondernemingen verdwenen en zich buiten Brussel gingen vestigen).
- **Huisvesting is er dominant, en bovendien gekenmerkt door een grote dichtheid, terwijl die gebieden werden ontworpen als gebieden die plaats moesten bieden aan functiegemengdheid.** Het mechanisme dat de reconversie in huisvesting mogelijk maakt, is zijn doel voorbij geschoten en werd overmatig benut door de projectontwikkelaars – die in de eerste plaats promotoren van woningen zijn, en daarom slecht uitgerust om economische activiteit te genereren. Bovendien hebben de OGSO het mogelijk gemaakt nieuwe woningen tot stand te brengen, maar niet om het probleem van de toegang tot huisvesting op te lossen.
- Een ambtenaar voert echter aan dat het **nog te vroeg is om de OGSO te beoordelen**: er zijn er momenteel nog niet veel gebouwd. De voorwaarden zijn geschapen voor hoogwaardige huisvesting en levensvatbare productieactiviteiten, met het idee van een stadswijk. Sommige projecten zonder begeleiding bleken niet succesvol (*voorbeeld: Industrielaan, 2 homes zonder enige industriële oppervlakte, 7 verdiepingen van in ondernemingen geïntegreerde diensten*). De meest doorontwikkelde OGSO zou City Dockx zijn, maar er is ook het NovaCity-project (in een SGG, beheerd door Citydev en met een interessante verticale gemengdheid omdat het ruimte biedt aan economische activiteiten die elders geen ruimte meer vinden).

OGSO: Een gemengd karakter is niet makkelijk haalbaar

- De manier waarop het voorschrift is geschreven, die gericht is op een verticale gemengdheid, lijkt niet goed te werken. Een ambtenaar stelt **een grotere souplesse voor in de mogelijkheden voor functiegemengdheid**.

- **Als woningen zich er het eerst vestigen, leidt dat tot moeilijkheden**, met name op het vlak van het beheer van de overlast en de aantrekkingskracht van de productieve functie: "wie het eerst komt, het eerst maalt". Het is ingewikkeld voor de projectontwikkelaars, die vooral de woningmarkt goed beheersen, en het kost meer tijd om huurders te vinden voor productieactiviteiten, die vaak worden bezet door commerciële ketens.

Secundaire weerslag op de voorzieningen

- **Sommige GV zijn overspoeld door huisvesting** (voorbeeld: de Campus de la Plaine, sommige scholen, maar recent iets minder uitgesproken, omdat scholen ook moeten uitbreiden). Dit geldt ook voor de handelszaken (voorbeeld: *project voor het voormalige ziekenhuis Park Leopold*). Omdat dit minder dure en rendabel gemaakte gebieden zijn, worden voorzieningen er een zwakke functie.

Overwegingen over de GGB

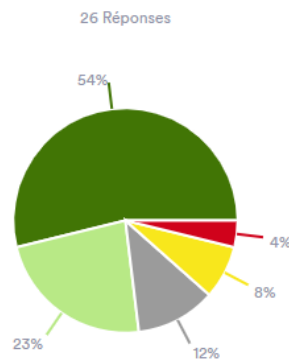
- In de GGB **vereisen zelfs de kleinste werkzaamheden een openbaar onderzoek als er geen BBP is**, wat soms een valstrik is voor werkzaamheden zonder impact: dit verlengt de procedures en wekt conflicten op.
- Het GGB nr. 14 'Stadspoort' is een interessant instrument dat behouden en verfijnd moet worden – het biedt immers een meer strategische kijk op de veranderingen die vorm krijgen (in dit geval oude economische en commerciële structuren).
- Een ambtenaar stelt voor om er een dichtheidsfactor (V/T) in te voeren.
- Een andere ambtenaar stelt een probleem aan de orde met de interpretatie van bepaalde GGB (voorbeeld: het GGB Louiza, dat twee verschillende interpretaties oplevert in termen van het al dan niet mogelijk zijn om nieuwe hotels te ontwikkelen).

3.4. BEOORDELING VAN HET GEBRUIK VAN HET GBP

3.4.1. Een belangrijk instrument voor de ambtenaren

Naast de beoordeling van de doelstellingen hebben de enquêtes en interviews aspecten van het gebruik van het plan aan het licht gebracht: de meest gebruikte voorschriften, voorschriften die moeilijkheden opleveren, moeilijkheden in verband met de woordenlijst. Over het algemeen bevestigen de ambtenaren het belang van het GBP en zijn ze eraan gehecht. Over het algemeen kennen ze het plan heel goed en gebruiken ze het heel vaak.

2.1 A quelle fréquence utilisez-vous le PRAS dans votre travail d'autorisation ou contrôle des permis ?



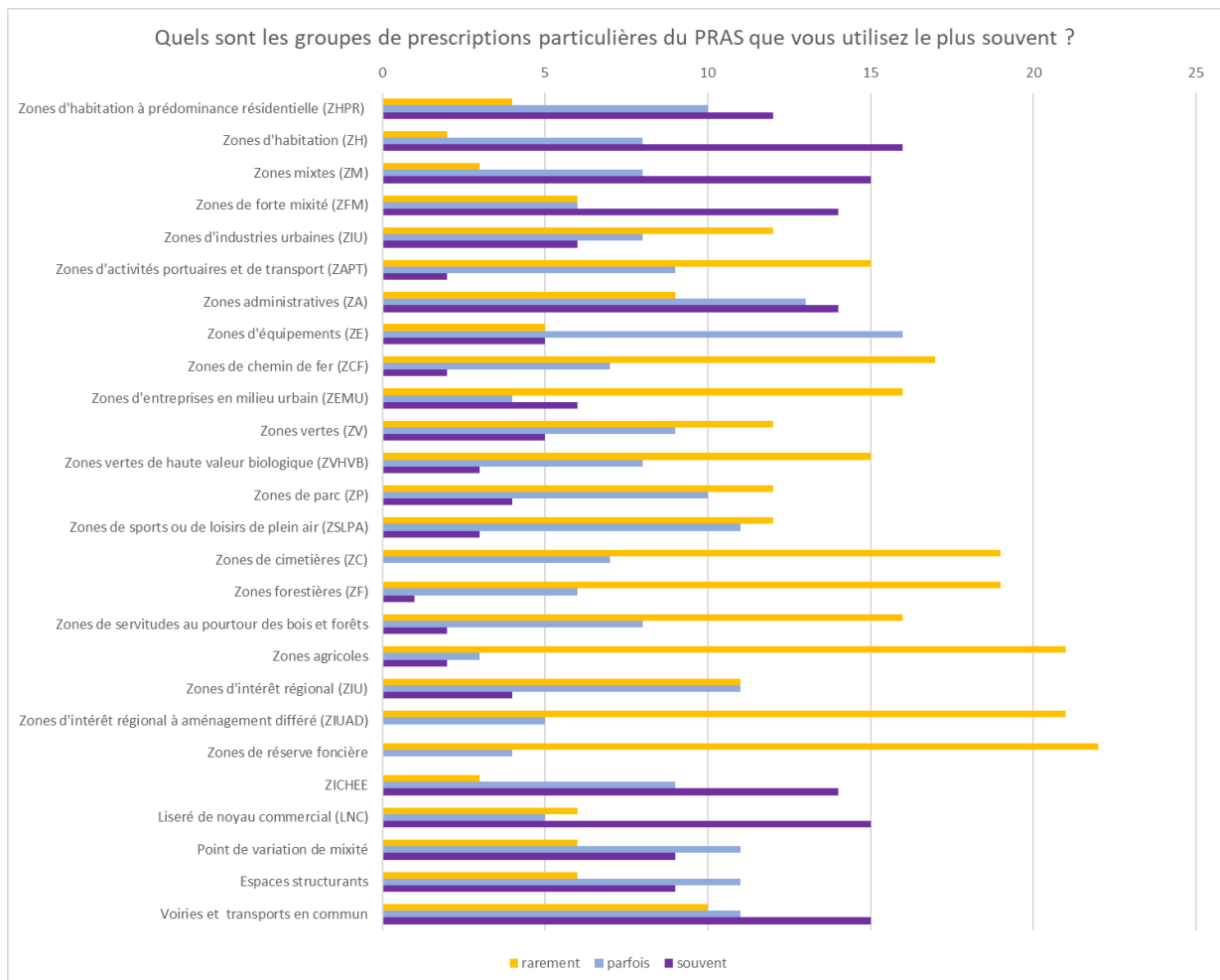
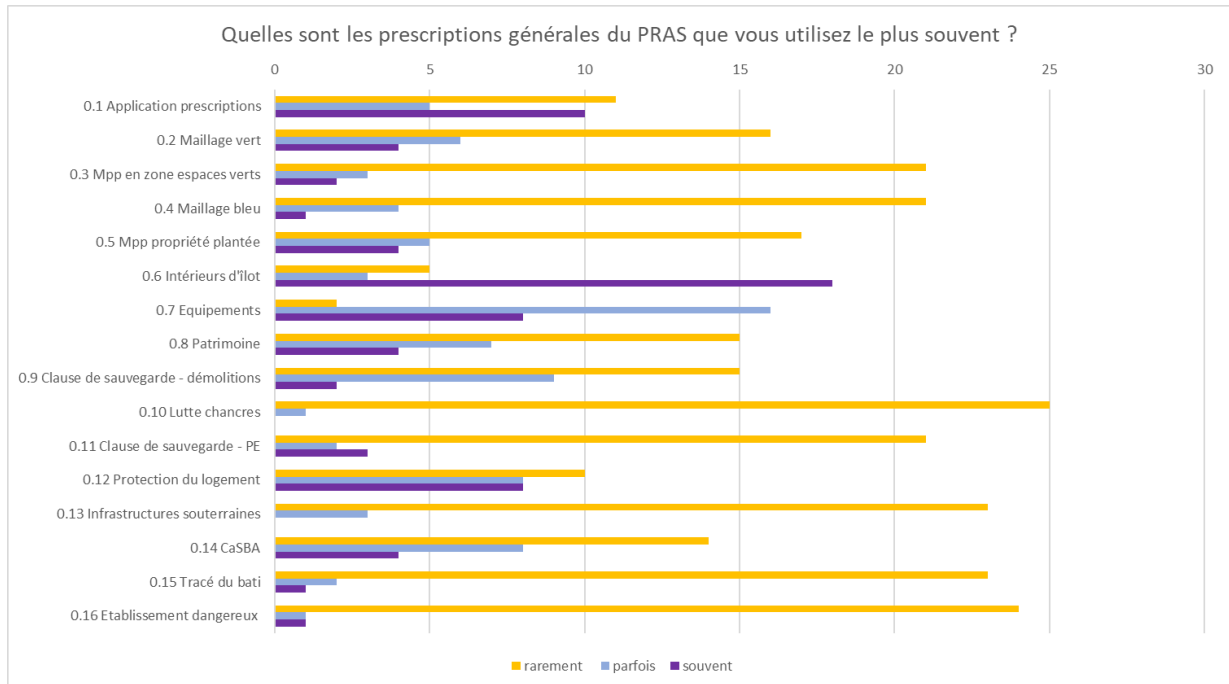
Bron: Samenvattende vragenlijst verstuurd naar de ambtenaren

3.4.2. Standpunten over de voorschriften

3.4.2.1. De meest gebruikte voorschriften

Eén AG steekt er met kop en schouders bovenuit: 0.6, vaak gebruikt door 69% van de respondenten. Voorschriften 0.1, 0.7, 0.12 en 0.14 worden het meest gebruikt.

Van de groepen BV worden de TWG, GG, SGG, GCHEWS en LHK 'vaak' gebruikt door meer dan de helft van de respondenten, op de voet gevolgd door het WGRK. Dan volgen de GV, de AG, de structurerende ruimten en de wegen.



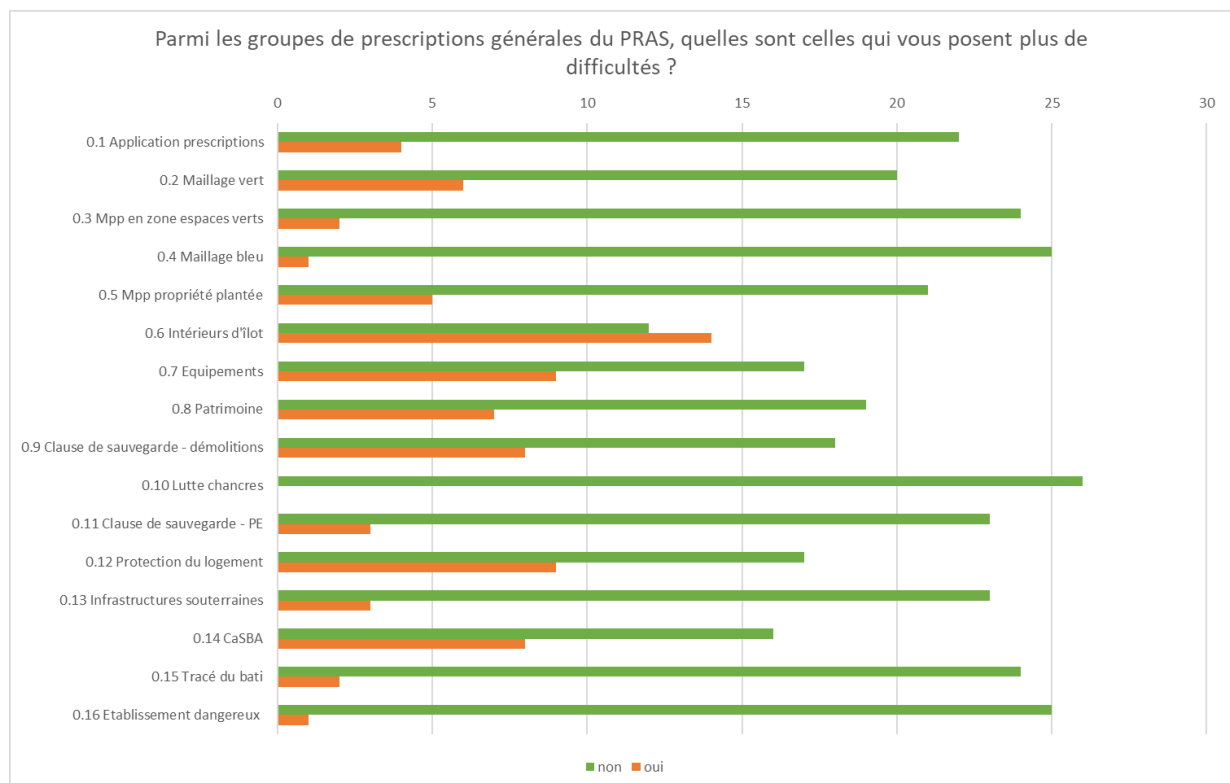
Bron: Samenvattende vragenlijst verstuurd naar de ambtenaren

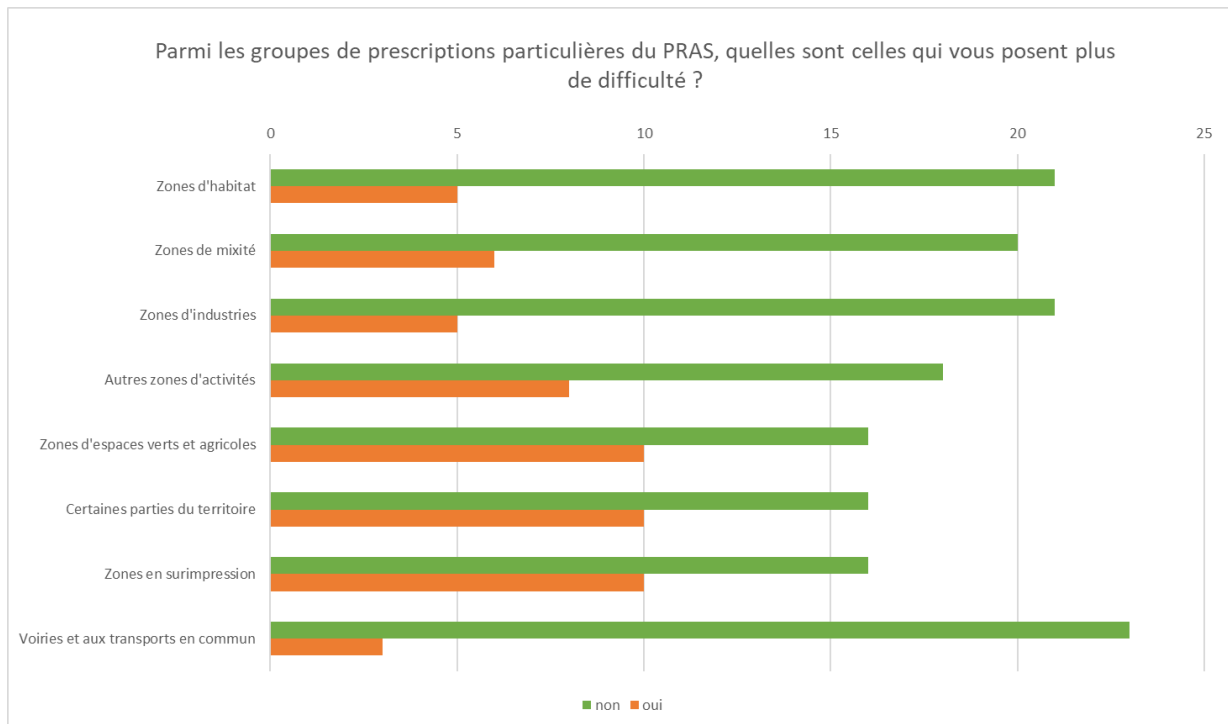


3.4.2.2. Voorschriften die problemen met zich meebrengen inzake ...

De voorschriften die in onze vragenlijst het vaakst als problematisch werden aangemerkt, zijn vaak ook de voorschriften die het vaakst worden gebruikt. Zo worden voorschriften 0.6, 0.7 en 0.12 het vaakst genoemd als problematisch.

Van de groepen bijzondere voorschriften noemen de ambtenaren in de eerste plaats de gebieden voor groene ruimten en landbouwgebieden, bepaalde delen van het grondgebied (GGB) en de gebieden in overdruk.





Bron: Samenvattende vragenlijst verstuurd naar de ambtenaren

3.4.2.3. Voorschriften die interpretatieproblemen met zich meebrengen

Sommige voorschriften en definities brengen interpretatieproblemen met zich mee. Dit zijn de problemen die door de ambtenaren naar voren worden gebracht (naast de problemen die al zijn genoemd).

0.2

- Hoe moeten de **groene ruimten op een vloerplaat** worden bekeken? Moet een groene ruimte in volle grond zijn? Hoe moet het voorschrift worden toegepast op 100% verharde sites?

0.6

- De definitie van **'aantasten'** moet worden verduidelijkt. Leidt het simpele feit van een verandering van gebruik tot een aantasting? Wanneer bestaande gebouwen binnen een huizenblok worden aangetast, is het dan mogelijk om een verandering van bestemming te plannen (huisvesting, handel, voorziening – en dus bijvoorbeeld in kantoren)?
- Het zou essentieel zijn om **gemakkelijker/regelmatig toegang te hebben tot de rechtspraak** en de beslissingen van het stedenbouwkundig college.

0.7

- **Probleem met het begrip 'voorziening van collectief belang of van openbare diensten'**, het is enorm belangrijk om het te verduidelijken, met name het onderscheid tussen voorzieningen en handelszaken, omdat hierdoor voorschrift 0.12 kan worden geactiveerd. *Voorbeelden: de kantoren van de OVM op de sites van sociale woningen, de verenigingen, de sociale activiteiten (grens tussen handelszaak en voorziening). Voorbeeld van de 'guinguettes' in de parken. Er is ook het geval van een fietspad in een park, dat wordt betwist door de omwonenden maar beschouwd wordt*

als een voorziening in de zin van 0.7. Soms wordt het concept verduidelijkt in het OC door Urban, soms niet. Een logica van geval per geval. De rechtspraak is moeilijk toegankelijk.

- Het is niet duidelijk wat wel **en niet onder het begrip 'voorziening' en onder dat van de 'openbare ruimte'** valt – hiervoor verwijzen naar de arresten van de Raad van State.
- **Voorschrift 0.7 wordt gebruikt bij de creatie van een verbindingsweg** of een openbare parking in ontwikkelingsprojecten – gelijkgesteld met collectieve voorzieningen – te rechtvaardigen.
- Probleem van de voorzieningen (*voorbeeld: tandartspraktijk*) verboden op de benedenverdieping van de linten van handelskernen.

0.9

- **Onbegrijpelijk deel van het voorschrift:** "Voor die gebouwen kan ook een vergunning worden afgegeven voor de verandering van het gebruik of de bestemming, zoals die is toegelaten in de vorige vergunning, indien die nieuwe vergunning geen verandering van de bestemming van het gebied van het plan tot gevolg heeft."
- Het voorschrift vraagt om aandacht te besteden aan het begrip 'groengebieden' en 'groene ruimten'. **Het concept van boekhouding moet worden verduidelijkt**, ook al is een logica van gezond verstand. Ingewikkeld bij een cumulatieve toepassing van 0.10 en 0.9.
- Onlangs **verschuiving van 0.11 naar 0.9** – beide hebben betrekking op activiteiten die niet voldoen aan de voorschriften van het plan, waarvan één specifiek betrekking heeft op het milieu. Voorschrift 0.11 wordt vanaf het begin toegepast en betreft flagrante gevallen.
Voorbeeld I: project waar een gebouw bestaat, met renovatie. In het OC is de conclusie dat het GBP wordt nageleefd op basis van de toepassing van 0.9. Dus gebouwen toegestaan wat de SV betreft, maar niet wat de MV betreft. Er is nood aan verduidelijking, precisering dat 0.9 nooit wordt gebruikt voor de MV.
Voorbeeld II: een winkel die niet voldoet aan het GBP maar wel erg oud is, en de nieuwe overnemer van de onderneming wil uitbreiden. In de aanvraag voor werkzaamheden, regularisaties en nieuwe MV. De interne praktijk van de administratie: als de MV minder dan 2 jaar vervallen is, oké, 5-10 jaar niet oké (om de ondernemingen die er al lang aanwezig zijn, niet af te straffen).
- **Men moet niet-conform zijn om te kunnen profiteren van de vrijwaringsclausule.**
Conforme ondernemingen verhuizen als ze niet kunnen uitbreiden.

3.4.3. Standpunten over de woordenlijst en de uitdrukkingen

Groothandel en grote speciaalzaak

- **Een grote speciaalzaak** kan veel verschillende concepten omvatten, waaronder klimhallen, evenementenhallen en doe-het-zelfwinkels (met verschillende rendabiliteitsniveaus voor de GSZ). De GSZ zijn trouwens niet altijd gunstig in termen van banen en in vergelijking met de kleine handelszaken.
- **Parkeergarages** : worden ze wel of niet meegenomen in de berekening van de oppervlakte van de handelszaken?

Dichtheid

- Het GBP zet geen rem op de verdichting. Voorstellen: een GBP dat een verschillende V/T-ratio per gebied toestaat of aangeeft, om een limiet te stellen aan de verdichting van de zeer dichte huizenblokken? Momenteel wordt dit te vaak geval per geval beheerd.

Onderscheid tussen handelszaken en voorzieningen

- **Fragiliteit tussen de definitie van handelszaken en voorzieningen**, problematisch bij de toepassing van stedenbouwkundige lasten (ingewikkeld voor bv. een sporthal om de lasten toegepast te krijgen, vooral in de opstartfase, neiging om te proberen ze op te nemen in het begrip 'voorziening', waarop de lasten niet van toepassing zijn, om die reden).
- Noodzaak om **de woordenlijst en de classificatie van de handelszaken te verduidelijken** : horeca, kleinhandel, grote speciaalzaken (gebruikelijke drempel = 400 m² cf. vroegere federale wetgeving, 500 m²).
- Ook het **begrip 'opslag/opslagplaats ondergeschikt aan handelszaken'** moet worden verduidelijkt.

Onderscheid tussen horeca en andere handelszaken

- **Handel in diensten tegenover diensten voor goederen levert soms problemen op.** Nu en dan, maar problematisch. Het onderscheid tussen horeca en andere handelszaken blijft fundamenteel – openingstijden, muziek, geurhinder. Horeca en clubs zijn verschillend.
- **Moeilijkheden ook met hybride handelszaken** en de notie van bijkomstige, secundaire bestemmingen (*voorbeeld: H. Mausstraat, danscafé versus discotheek, steeds moeilijker te beheren*).
- Een andere moeilijkheid: in een handelszaak met een specifieke functie **vindt nu en dan een ander evenement plaats**, dat een zeer regelmatig karakter krijgt (*voorbeeld: rooftops*). Niet mogelijk te beheren met de besluiten – gering belang, verandering van gebruik, waarvoor politieke wil en een algemene denkoefening nodig zijn. Via het GBP, aantasting van de binnenterreinen van huizenblokken, wat betrekking kan hebben op wat er op het dak gebeurt (geluid dat wijder verspreid wordt).

Hotelinrichting

- De definitie van hotelinrichtingen dateert van eind 1990. **Ze moet worden herzien** om Airbnb erin op te nemen, maar dat is een zeer delicate kwestie, met stedenbouwkundige elementen (om zwakke plekken te voorkomen).
- De administratieve sancties van Urban leveren weinig resultaten op, er zijn weinig middelen.

Ondergrondse infrastructuur

- **Niet altijd gemakkelijk te interpreteren** – wat zijn bijvoorbeeld de geplande oprijzende constructies op elk station? Houdt knelpunten in stand.

Productieve functie, economische activiteit

- **Worden de in ondernemingen geïntegreerde diensten beschouwd als kantoren?** Verband met stedenbouwkundige lasten, vrijgesteld indien beschouwd als IOGD. Moeilijk te verifiëren (nodig om contact op te nemen met de exploitanten, een standpunt innemen, maar is zeer complex).
- Ook problemen met de activiteit van de productie van materiële diensten.

Veranderingen in stedenbouwkundige kenmerken

- Moeilijk te interpreteren begrip.

Parking

- Op dit moment **zijn parkings een accessoire** (bij handelszaken, woningen of kantoren), maar in de toekomst kan het de moeite waard zijn om ze als een op zichzelf staande bestemmingen te beschouwen, met name met het oog op het gedeelde gebruik ervan.

Hoofdbestemming en bijhorende bestemming

- De hoofdbestemming van het gebied moet goed gekalibreerd zijn, vervolgens moet alles wat bijhorend is, aanvullend zijn.
- In TWG, GG en SGG verandert het begrip van hoofdbestemming en bijhorende bestemming ("kan ook worden bestemd") niet echt de manier waarop het voorschrift wordt toegepast. Het zijn vooral de drempels die het verschil maken.
- Het toepassen van het onderscheid tussen primaire en secundaire activiteiten ("bestemd voor" en "kan ook worden bestemd voor") heeft toch een effect. In de AG heeft de revisie 'Demografisch GBP' een versnellend effect gehad.
- Het begrip 'bijhorend' levert een probleem op: soms veroorzaakt het "accessoire" meer geluidsoverlast dan bijvoorbeeld de hoofdactiviteit.

Wijk

- Problemen met het begrip 'wijk', geen afgebakende reglementaire wijk = de wijken die door de politie worden gebruikt, de wijken die door het BISA worden gebruikt.
- In het lastenbesluit: begrip 'wijk' met een nieuwe definitie. Er moet overeenstemming worden bereikt en de wijken moeten op gewestelijk niveau worden gedefinieerd (ook voor sociale huisvesting, hub). Het begrip nabijheid moet ook worden gedefinieerd (radius).

Tracé van de bebouwing

- Zelden, maar complex als het gebeurt: **geen overeenstemming tussen gebied en kadaster/gebouwen.**

Wegen

- **De inachtneming van de wegen binnen het GBP roept vragen op**, aangezien dit geen kadastrale goederen zijn en ze nog steeds tot het openbare domein behoren. Reglementering op dit gebied is in de praktijk onpraktisch gebleken, en bovendien een vergissing omdat ze te standaardiserend is en niet geschikt is voor de sterke diversiteit van het terrein en de snellere tijdlijn van de gewestelijke mobiliteitsplannen.

CONCLUSIE

De conclusie wordt geschreven wanneer het onderzoek is afgerond. Het is daarbij de bedoeling om verbanden te leggen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve aanpakken.

3.3. ANTICIPATION / ANTICIPATIE

3.3.1. Introduction / Inleiding

L'étude anticipation a pour objectif de caractériser de manière prospective les conditions de vie à Bruxelles, d'en imaginer les évolutions potentielles aux horizons 2040 et 2070.

Il est proposé de travailler sur le modèle du « Diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie de Covid-19 ». Il s'agit par conséquent de mobiliser les travaux déjà réalisés par ailleurs sur les sujets relatifs aux développements prospectifs touchant à l'aménagement du territoire, d'en synthétiser le contenu afin d'obtenir des aperçus potentiels de la Région aux horizons 2040 et 2070.

Cette étude se présente sous forme de fiches « tendances » synthétiques. Ces fiches permettent d'interroger les modifications proposées pour le PRAS de sorte d'élaborer un projet robuste et viable dans le temps.

Cette analyse anticipation a vocation à alimenter Share The City. Les premiers travaux accréditent par exemple déjà les constats, objectifs et orientations stratégiques posés. L'analyse vise aussi à gagner progressivement une portée plus large au service de la planification territoriale.

La méthodologie retenue pour ce travail s'articule autour d'une phase initiale de recherche documentaire focalisée sur l'analyse prospective à vocation territoriale et de sélection de littératures identifiant les principales tendances discernables actuellement et ayant un impact spatial. Cette sélection se focalise sur les tendances affectant directement la Région (ex : climat). Calibrée en fonction des moyens disponibles, cette recherche exclut d'emblée, malgré leur pertinence, les tendances globales impactant Bruxelles de manière indirecte (ex : compétition Etats-Unis / Chine) mais aussi, en raison de leur caractère programmatique et de

Het doel van de anticiperende studie is om een toekomstgerichte karakterisering te geven van de leefomstandigheden in Brussel en zich een voorstelling te maken van de mogelijke veranderingen tegen 2040 en 2070.

Er wordt voorgesteld om te werken aan het model van de 'Socialeconomische, territoriale en ecologische diagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de COVID-19-pandemie'. Het doel is dus om gebruik te maken van het werk dat al elders werd uitgevoerd over onderwerpen met betrekking tot toekomstgerichte ontwikkelingen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, en om de inhoud samen te vatten, om mogelijke overzichten van het Gewest voor de jaren 2040 en 2070 te verkrijgen.

Deze studie wordt gepresenteerd in de vorm van samenvattende 'trendfiches'. Deze fiches zullen worden gebruikt om de voorgestelde wijzigingen in het GBP te onderzoeken, met het oog op de ontwikkeling van een project dat robuust en levensvatbaar is op lange termijn.

Deze studie anticipatie is bedoeld als input voor Share The City. De eerste werkzaamheden hebben bijvoorbeeld al de bevindingen, doelstellingen en strategische richtingen bevestigd. Het is ook de bedoeling dat de analyse geleidelijk een bredere reikwijdte krijgt ter ondersteuning van regionale planning.

De gekozen methodologie voor dit werk is opgebouwd rond een eerste fase van documentair onderzoek die is gericht op de territoriale prospectieve analyse en een selectie van literatuur die de belangrijkste trends identificeert die momenteel waarneembaar zijn en een ruimtelijke impact hebben. Deze selectie richt zich op trends die rechtstreeks van invloed zijn op het Gewest (bv. het klimaat). Dit onderzoek dat is gekalibreerd volgens de beschikbare middelen,

leur impact direct et certain sur le territoire bruxellois, les différentes politiques européennes appelées à se déployer.

Les principales tendances pertinentes, identifiées par leur récurrence dans la bibliographie et leur portée à Bruxelles, sont synthétisées sous forme de fiches 'tendances' regroupées en 3 priorités : climat et biodiversité / justice sociale / économies urbaines. Ce découpage se réfère à celui retenu pour la présentation des orientations stratégiques. Chaque fiche 'tendance' se limite à une page, reprend les évolutions potentielles globales, leurs probables conséquences, adapte ces éléments à l'échelle bruxelloise en tentant d'en mesurer l'impact et la portée par fonction urbaine et les sources.

Synthétique, ces documents sont soumis à une expertise interne puis externe (par exemple des acteurs publics et scientifiques ciblés) afin de s'assurer de leur recevabilité, de la pertinence de chaque fiche, d'en garantir la complétude. A la suite de l'écho externe reçu, le travail alimente les travaux collectifs d'approfondissement des orientations stratégiques puis des propositions de modification.

sluit van bij het begin, ondanks hun relevantie, de mondiale tendensen uit die een indirecte impact hebben op Brussel (bv. de concurrentie tussen de Verenigde Staten en China), maar ook, omwille van hun programmatische aard en hun rechtstreekse en zekere impact op het Brusselse grondgebied, de verschillende Europese beleidslijnen die zullen worden ingezet.

De belangrijkste relevante trends, die zijn geïdentificeerd op basis van hun herhaling in de bibliografie en hun belang in Brussel, zijn samengevat in de vorm van 'trendfiches', die volgens 3 prioriteiten zijn gegroepeerd: klimaat en biodiversiteit / sociale rechtvaardigheid / stedelijke economieën. Deze uitsplitsing is gebaseerd op degene die is gebruikt om de strategische richtlijnen te presenteren. Elke 'trendfiche' is beperkt tot één pagina, bevat een opsomming van de mogelijke globale trends en hun waarschijnlijke gevolgen, en past deze elementen aan de Brusselse schaal aan door te proberen hun impact en reikwijdte te meten per stedelijke functie en de bronnen.

Deze documenten worden samengevat en vervolgens voorgelegd aan interne en externe experts (bijvoorbeeld gerichte publieke en wetenschappelijke spelers), om ervoor te zorgen dat ze ontvankelijk zijn en dat elk fiche relevant en volledig is. Op basis van de ontvangen externe feedback wordt het verrichte werk als input gebruikt om de strategische richtlijnen en vervolgens de wijzigingsvoorstellen collectief verder te verfijnen.

3.3.2. **Contenu / Inhoud – 1^{er} état d’avancement / 1^e voortgangsrapport**

Progression du support :

Début : mi-2023

Fin : fin 2024

(planning indicatif)

Travail réalisé par :Perspective (DST) + AMO + Acteurs externes en
intelligence collective**Voortgang van het medium:**

Begin: midden 2023

Einde: eind 2024

(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:Perspective (DTS) + OBH + Externe actoren op het
gebied van collectieve intelligentie

La méthodologie de travail complète est reprise aux pages suivantes. Le contenu sera transmis dans une prochaine version de ce recueil.

De volledige werkmethode wordt op de volgende pagina's uiteengezet. De inhoud zal worden opgenomen in een toekomstige versie van dit Verzameling.



SHARE THE CITY

ETUDE COMPLÉMENTAIRE

« Anticipation »

Introduction méthodologique

AVRIL 2024

COLOPHON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

Avril 2024

Contacts

Mathilde Berlanger – mberlanger@perspective.brussels
Géraud Bonhomme – gbonhomme@perspective.brussels

TABLE DES MATIÈRES

1. UN BESOIN D'ANTICIPER	5
2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	5
3. DEFINITIONS DES CONCEPTS DE TENDANCES, DE PROSPECTIVE	7
3.1. Approche prospective	7
3.1.1. <i>Qu'est-ce qu'une approche prospective ?</i>	7
3.1.2. <i>Quel est son but ?</i>	7
3.2. Tendances et mégatendances	8
4. PERIMETRE DE L'EXPLORATION ET LIMITES	8
5. RESSOURCES ET REFERENCES	9
5.1. Documents principaux (cité ou ayant ponctuellement alimenté la synthèse en raison d'un apport ciblé).....	9
5.2. Autres documents non retenus.....	11

L'étude anticipation visant à identifier, devancer et discerner les principaux besoins auxquels le PRAS devra répondre est une des composantes des études complémentaires. A ce titre, elle répond à un objectif spécifique et s'appuie sur une méthodologie qui lui est propre. Dans un cadre se voulant rigoureux, elle propose des pistes visant à éclairer la mission Share The City mais n'a pas vocation à l'exhaustivité ou à l'exactitude scientifique.

1. UN BESOIN D'ANTICIPER

Share The City a pour finalité d'actualiser l'affectation du sol bruxellois en fonction des priorités gouvernementales 2019-2024 et des évolutions sociales, environnementales, économiques et politiques intervenues depuis 2001. Au-delà des échéances relatives à son élaboration, le PRAS a une portée temporelle particulièrement durable. D'une part, le PRAS, par son rôle et son impact, est un document urbanistique d'une durée de vie longue. La modification actuelle du PRAS de 2001 n'intervient qu'après un quart de siècle, et il est à penser que la prochaine modification majeure interviendra d'ici une génération. D'autre part, la littérature scientifique estime le renouvellement urbain¹ à Bruxelles de l'ordre de 0,5% à 3% par année. En d'autres termes, 0,5% à 3% du parc bâti bruxellois est renouvelé chaque année : à ce rythme théorique, il faudrait plus de 100 ans pour voir la ville totalement reconstruite. Autoriser une construction selon les critères du PRAS conduit donc à figer l'usage spatial du sol bruxellois à très long terme et à modéliser par évolution lente le cadre de vie régional.

Modifier le PRAS signifie donc changer à long terme et progressivement la physionomie de la Région et valoriser ou déprécier fortement la valeur du foncier. Dans ce cadre, évaluer les grandes évolutions intervenues depuis 2001 (au travers des études d'évaluation quantitative, qualitative, en matière d'usages) et anticiper les prochaines transformations revêt un intérêt bien réel : il est question d'intégrer les questions actuelles et de prévoir, dans la mesure du possible, les futurs ou à défaut, de ne pas obérer des capacités. Cette étude exploratoire investigate les grandes évolutions en cours pouvant influencer sur l'usage du sol bruxellois.

2. APPROCHE METHODOLOGIQUE

L'étude anticipation a pour objectif de caractériser de manière prospective les conditions de vie à Bruxelles, d'en imaginer les évolutions potentielles aux horizons 2040 et 2070.

Il est proposé de travailler sur le modèle du « Diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie de Covid-19 » et de mobiliser les travaux déjà réalisés par ailleurs sur les sujets relatifs aux développements prospectifs touchant à l'aménagement du territoire, d'en synthétiser le contenu afin d'obtenir des aperçus potentiels de la Région aux horizons 2040 et 2070.

¹ Temps nécessaire pour qu'un bâtiment soit démolé et reconstruit

Cette étude se présente sous forme de fiches « tendances » synthétiques. Ces fiches permettent d'interroger les modifications proposées pour le PRAS de sorte d'élaborer un projet robuste et viable dans le temps.

Cette analyse anticipation a vocation à alimenter Share The City. Les premiers travaux accréditent par exemple déjà les constats, objectifs et orientations stratégiques posés. L'analyse vise aussi à gagner progressivement une portée plus large au service de la planification territoriale.

La méthodologie retenue pour ce travail s'articule autour d'une phase initiale de recherche documentaire et de sélection de littérature identifiant les principales tendances discernables et ayant un impact spatial. Cette sélection se focalise sur les tendances affectant directement la Région (ex : climat). Calibrée en fonction des moyens disponibles, cette recherche exclut d'emblée, malgré leur pertinence, les tendances globales impactant Bruxelles de manière indirecte (ex : compétition Etats-Unis / Chine) mais aussi, en raison de leur caractère programmatique et de leur impact direct et certain sur le territoire bruxellois, les différentes politiques européennes appelées à se déployer.

Les tendances pertinentes sont synthétisées sous forme de fiches 'tendances' regroupées en 3 piliers : climat et biodiversité / justice sociale / économies urbaines. Ce découpage se réfère à celui retenu pour la présentation des orientations stratégiques. Chaque fiche 'tendance' se limite à une page, reprend les évolutions potentielles globales, leurs probables conséquences, adaptent ces éléments à l'échelle bruxelloise en tentant d'en mesurer l'impact et la portée par fonction urbaine et les sources.

Synthétique, ces documents sont soumis à une expertise interne puis externe (par exemple des acteurs publics et scientifiques ciblés) afin de s'assurer de leur recevabilité, de la pertinence de chaque fiche, d'en garantir la complétude. A la suite de l'écho externe reçu, le travail alimente les travaux collectifs d'approfondissement des orientations stratégiques puis des propositions de modification.

Dans un second temps, selon la robustesse des fiches, leurs éléments pourront être recombinaés dans des fiches « fonction » (dans le sens du PRAS) voire complétées par des fiches plus transversales portant sur les effets massifs des tendances sur la société. Cette seconde volée de fiches précisera les attendus probables en matière d'impact, de probabilité, d'incertitude et de vraisemblance.

Proposition de cadre de travail :

<i>Structure</i>	<i>Contenu</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Synthèse sous forme de fiches « tendance » - Liste des sources qualifiée <p>A confirmer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Synthèse des tendances affectant chaque grande fonction urbaine du PRAS - Synthèse des effets transversaux des tendances <p>(Certains thèmes/catégories se recourent = ils sont traités unitairement)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Liste des sources retenues - Fiche « tendance » regroupées en 3 piliers à horizon 2023/2040/2070 et aux échelles globales et 'Bruxelles' comprenant un impact spatial supposé par fonction, - Ultérieurement, fiche « fonction » synthétisant les tendances qui lui seraient applicables et fiches transversales

Etant donné les connaissances déjà disponibles dans les différents services DST et DCT, cette étude est réalisée en interne. Des appuis externalisés ciblés pourront être mobilisés.

La validation des fiches rédigées pourra impliquer de mettre en place un groupe de travail « anticipation » ou fera appel aux expertises mobilisées lors de l'intelligence collective.

<i>Attendus et livrables</i>	<i>Pilotage</i>
Anticipation de besoins par thématique <ul style="list-style-type: none"> - Compilation des documents et sources existants - Fiches par tendances - Ultérieurement, selon, fiches par fonctions et transversales - Selon, publications thématiques 	Pilote : DST – G. Bonhomme, S. Moutury, K. Rob Intégration au processus global de modification du PRAS : DST – M. Berlanger Chargés de projet : DST – G. Bonhomme, S. Moutury, K. Rob DST – Référents thématiques DCT – Equipes diagnostic

3. DEFINITIONS DES CONCEPTS DE TENDANCES, DE PROSPECTIVE

3.1. APPROCHE PROSPECTIVE

3.1.1. Qu'est-ce qu'une approche prospective ?

Préalablement à l'élaboration d'une méthode de travail pour y répondre, il convient de définir l'approche prospective comme le travail qui se *propose de concevoir et de représenter les mutations et les formes possibles d'organisation socio-économiques d'une société ou d'un secteur d'activité dans un avenir éloigné, et de définir des choix et des objectifs à long terme pour les prévisions à court ou moyen terme*².

Produit d'une réflexion subjective à partir de données accessibles et sélectionnées, elle vise à discerner les déterminants façonnant des trajectoires possibles, anticiper les développements et ruptures, imaginer autant que possible le concevable, le moins concevable, mettre en cohérence les variables influant le système. Autrement dit, l'approche prospective ne relève ni de l'oracle, ni de la prévision mathématique, ni de la projection plus ou moins modifiée des tendances et éléments historiques.

3.1.2. Quel est son but ?

En identifiant les grands domaines d'un sujet, leurs variables et les facteurs les composant, l'approche prospective met en lumière, grâce à une méthode rigoureuse, les déterminants qualitatifs et quantitatifs d'un sujet. Menée à son terme, elle aboutit à un système prospectif où pour chaque domaine, le degré de maîtrise, les impacts et les incertitudes apparaissent. Il devient possible, à l'aune de cette « cartographie » de jouer sur les curseurs et d'en déduire des évolutions, d'en imaginer des scénarios. Inversement, il est aussi concevable de partir d'un futur idéal et de « remonter le temps vers le présent »

² <https://www.cnrtl.fr/definition/prospectiviste#:~:text=PROSPECTIVE%2C%20subst.,%C3%A0%20court%20ou%20moyen%20terme>

(ou back casting) en scrutant quels déterminants, quels « curseurs » jouent. Disposant de balises éclairant les futurs, il devient plus aisé de décider.

La présente étude n'est donc pas une analyse prospective mais bien une synthèse raisonnée de travaux prospectifs réalisés par ailleurs. Ceux-ci proposent, selon des bases méthodologiques variables, des tendances et mégatendances.

3.2. TENDANCES ET MÉGATENDANCES

Certaines évolutions d'ordre social, technologique, économique, politique influencent les sociétés durablement et les transforment sur un temps long. En modifiant le cadre de pensée et d'action, ces tendances et mégatendances induisent d'autres évolutions, des changements de valeurs, des organisations. Les *mégatendances* sont décrites par la littérature comme les principaux vecteurs de changement, leur dynamique est renforcée par une certaine universalisation et l'interconnexion croissante des sociétés humaines. Elles se caractériseraient par leur action universelle sur la société, sur leur portée géographique mondiale ou continentale, par leur complexité et les rétroactions qu'elles induisent et par leur temporalité lente.

En quoi les tendances et mégatendances influencent Share The City ? En raison de leur temporalité lente, de leur dynamique universelle, les mégatendances conditionnent peu à peu un usage du sol. Repérer les principales, comme par exemple le vieillissement quasi-inéluctable de la population nord-européenne, permet d'anticiper des transformations dans l'organisation sociale (besoins différents en habitat, offre de services socio-sanitaires à adapter...) lesquels utilisent le territoire bruxellois pour se matérialiser.

L'étude exploratoire propose sous forme de fiches « tendances » de résumer celles paraissant incontournables, cette liste n'est cependant ni exhaustive, ni finie.

4. PERIMETRE DE L'EXPLORATION ET LIMITES

Une étude exploratoire à vocation prospective ne peut être neutre, déconnectée d'un contexte historique, social ou de la commande initiale. De fait, elle s'inscrit dans une époque, reflète les préoccupations, les opinions, les croyances de ses rédacteurs, de leurs sources et reporte en partie les idées reçues tout en dissimulant certains tabous sur la thématique traitée. Si certains outils ou la mise en œuvre d'un travail approfondi et construit permettent de prendre un certain recul, en dépit d'une approche souhaitée rigoureuse, l'exploration prospective demeure donc un travail situé.

La présente se base sur une littérature essentiellement nord-ouest européenne –voire francophone–, dans un contexte historique chahuté (pandémie, guerres, fragmentations sociales et turbulences économiques...). L'étude fait état d'une connaissance immédiatement accessible, analysable en quelques semaines.

Par ailleurs, eu égard à l'entrée dans une ère d'incertitudes telle que décrite notamment par Spyros Makridakis, l'analyse des références n'a retenu que les documents ayant une focale spatiale ou spatialisable directement et a rejeté les analyses et sources pourtant de référence jugées trop globale,

trop géopolitique, les évaluations ex ante de politiques publiques ou les éléments trop exhaustifs d'une thématique.

5. RESSOURCES ET REFERENCES

Le travail exploratoire se base sur un corpus documentaire réduit dont les références sont reprises ci-dessous.

5.1. DOCUMENTS PRINCIPAUX (CITÉ OU AYANT PONCTUELLEMENT ALIMENTÉ LA SYNTHÈSE EN RAISON D'UN APPORT CIBLÉ)

1/ Conseil de l'organisation du Territoire (COTER) , Confédération suisse, Megatrends et développement territorial en Suisse, 2019

<https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/publications/strategie-et-planification/megatrends.html>

2/ Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie, Tableau de suivi de mégatendances (document de travail) 12 mégatendances listées, version 20 juillet 2022

<https://luxstrategie.gouvernement.lu/dam-assets/documents/tableaux-de-suivi-prospectifs/tableau-megatendances-ls-200722.pdf>

3/ Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie, Tableau de suivi de scénarios internationaux (document de travail) 15 publications listées, version 20 juillet 2022

<https://luxstrategie.gouvernement.lu/dam-assets/documents/tableaux-de-suivi-prospectifs/tableau-scenarios-rtw-ls-200722.pdf>

4/ Spatial Foresight GmbH pour Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Juillet 2023

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/documenten/rapporten/2023/07/28/de-gevolgen-van-eu-beleid-en-globale-trends-op-de-nederlandse-ruimtelijke-ordening>

5/ ADEME, Rapport Transition(s) 2050, Choisir maintenant, agir pour le climat, Futurs en transition, novembre 2021

<https://librairie.ademe.fr/cadic/6531/transitions2050-rapport-compresse2.pdf>

6/ European Committee of the Regions, Commission for Territorial Cohesion Policy and EU budget, Cohesion as an Overall Value of the European Union, October 2021

<https://cor.europa.eu/en/engage/studies/Documents/Cohesion-as-an-Overall-Value-of-the-European-Union/cohesion-spirit.pdf>

7/ ZukunftInstitut, 12 zentralen Megatrends unserer Zeit et Megatrend-Glossar, Dezember 2023 (documentation accessible librement)

<https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/die-megatrend-map>

- 8/ SITRA – Sitra Studies 225 – Megatrends 2023 Understanding an era of surprises
Mikko Dufva and Sanna Rekota, January 2023
https://media.sitra.fi/app/uploads/2023/03/sitra_megatrends-2023_v3.pdf
- 9/ Futuribles, Rapport Vigie 2023 – Êtres humains, être humain en 2050 Imaginaires, sociétés, individus en Occident, introduction, juin 2023
<https://www.futuribles.com/etres-humains-etre-humain-en-2050-imaginaires-societes-individus-en-occident/>
- 10/ Duchene, Downscaling ensemble climate projections to urban scale: Brussels future climate at 1.5 °C, 2 °C, and 3 °C global warming, decembre 2022
<https://doi.org/10.1016/j.uclim.2022.101319>
- 11/ World Economic Forum, The 2023 Global risks assessment report, January 2023
https://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risks_Report_2023.pdf
- 12/ P. Marbaix, Changements climatiques et adaptation urbaine : introduction – Présentation « Révision du PRAS – atelier du 2 octobre 2023 »
- 13/ Secrétariat gouvernemental pour la Planification Ecologique, France SGPE, 2023
<https://gouvernement.fr/france-nation-verte>
- 14/ ESPON, TEVI 2050
https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/TEVI_final_report_1.pdf
- 15/ Agence de Développement Territorial, Travaux préparatoires PRD, 2011
https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/pdf/prdd/prdd_etatdeslieux_fr
- 16/ International Panel Climate Change, Fiche volet 2 6 evaluation IPCC, 2022
<https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/>
- 17/ Spatial Foresight GmbH, publications générales et infolettres
<https://www.spatialforesight.eu/home.html#article-8>
- 18/ Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse, notamment :
- Baromètre démographique 2023, décembre 2023
https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-61_FRv2.pdf
 - Analyse et impact du teletravail en Région de Bruxelles Capitale, octobre 2021
https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/IBSA_Rapport_teletravail_0.pdf
 - Cahier de l'IBSA n°12, L'essor du travail à domicile à la suite de la crise sanitaire en Région bruxelloise, janvier 2024
https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Cahier-Teletravail_FR_v04.pdf
- 19/ Bureau fédéral du Plan, notamment
- Perspectives démographique 2021-2070 (et actualisations)
https://www.plan.be/uploaded/documents/202206090851110.FOR_DP21_UpdateUkraine_12652_F.pdf
- 20/ Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique
https://www.iweps.be/publications/?fwp_pub_categories=prospective

5.2. AUTRES DOCUMENTS NON RETENUS

Documents non retenus car considérés comme trop large, non pertinents dans un contexte métropolitain ouest européen, trop localisés, trop sectoriels... Cette liste est fournie pour éclairer le lecteur sur les sources explorées.

1/Centre for strategic futures 2022. Driving Forces 2040 Cards.

Singapour

<https://file.go.gov.sg/df2040cards.pdf>

→ Approche trop large

2/Copenhagen Institute for Futures Studies 2022. Global Megatrends: Shaping the future of societies, economies, and values. Scenario reports.

→ Accès réservé

3/CSIRO 2022. Our future world. Global megatrends impacting the way we live over coming decades. Centre Science Australia

<https://www.csiro.au/en/research/technology-space/data/Our-Future-World>

→ Approche trop large

4/EU center for foresight

https://knowledge4policy.ec.europa.eu/foresight_en

→ Approche trop large

5/Stockholm Resilience

<https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html>

→ Approche trop large

6/ESPON 2030

- Database sur 8 themes

https://database.espon.eu/search/?f=topics_exact:Territorial%20Structures%20and%20Land%20Use

→ Approche trop large

- Fuore

<https://fuore.espon.eu/>

→ Approche trop large

- Territorialising resilience

<https://www.espon.eu/espon-2030/thematic-actions-plans/places-resilient-crisis/territorialising-resilience-transforming>

→ Pertinent mais en cours

7/OECD

→ Aucune étude pertinente en raison de leurs focales spatiales (Afrique, Chine, Corée du Sud, Vietnam ou temporels (décennie 2000 ou antérieure))

8/Union Européenne, notamment :

- Outil d'analyse

https://knowledge4policy.ec.europa.eu/foresight/megatrends-implications-assessment-tool_en

→ Outil d'évaluation (inexploitable dans le cadre de l'étude de synthèse)

- Outil de cartographie des déterminants système

https://knowledge4policy.ec.europa.eu/sites/default/files/systemmapping_instructions.pdf

→ Outil d'évaluation (inexploitable dans le cadre de l'étude de synthèse)

9/World Economic Forum notamment :

<https://centres.weforum.org/centre-for-urban-transformation/home>
https://intelligence.weforum.org/topics/a1Gb000000LiPhEAK?utm_source=ed75b345-f6ec-4412-8191-31e01ec50155&utm_medium=InSIW&utm_campaign=https://centres.weforum.org/&utm_content=iframe_implementation

→ Approche trop large / inaccessible

10/Think tank Wonen

<https://www.wohnen-mehr.ch/>

→ non pertinent car totalement sectoriel et localisé

11/Think Tank ZeitVorsorge

<https://www.zeitvorsorge.ch/>

→ Non pertinent car totalement sectoriel et localisé

12/Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie

○ Luxembourg 2050

https://drive.google.com/file/d/13vx43GnYw6ys4fHPoKI0yKL_iZ2xPgb3/view

→ Moins pertinent que les tableaux car localisé

○ Manifesto :

https://luxembourginttransition.lu/wp-content/uploads/2023/06/lit-manifesto_fr.pdf

→ Moins pertinent que les tableaux car plaidoyer

13/Millénaire 3

○ La future métropole 2050

https://library.em-lyon.com/EXPLOITATION/Default/digitalCollection/DigitalCollectionInlineDownloadHandler.ashx?parentDocumentId=98086&documentId=185804&_cb=20190129171246

→ Non pertinent car contenu trop conséquent, localisé et/ou sectoriel

○ Site global

<https://www.millenaire3.com/>

→ Pertinence mais informations sectorielles / trop détaillées

14/Métropole Torino

<https://urbanlabetorino.it/?lang=en>

<https://www.torinocambia.it/prg>

→ dynamique similaire à Share The City mais non pertinent dans le cadre de l'étude

15/Land Berlin, Stratégie territoriale

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/berlinstrategie/>

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/berlinstrategie/aktuelle-fassung-3-0/#1>

→ Non pertinent car « pure » planification stratégique

16/GREC Ile de France

Etude Paris 50° 2050, 2022

<https://grec-idf.eu/>

https://grec-idf.eu/wp-content/uploads/2023/06/Scenarios_Paris50C_note-grec_2023.pdf

→ Non pertinent car sectoriel et peu prospectif

17/Agence Parisienne d'Urbanisme

○ Perspective pour le tissu pavillonnaire

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-pavillonnaire-grand-paris-enjeux-perspectives>

→ Non pertinent

- Prospective de développement pour le Nouveau Plan National pour la Rénovation Urbaine
https://www.apur.org/sites/default/files/nprnu_paris_est_ensemble_restitution_phase_1_diagno_stic.pdf?token=4IUUSYM5
 - Non pertinent
- 18/Haut-Commissariat au Plan, France, 2023
- Etude sur le devenir du travail
https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2023/10/haut-commissariat_au_plan_-_la_grande_transformation_du_travail_crise_de_la_reconnaissance_et_du_sens_du_travail.pdf
 - Evaluation du système français, peu prospectif
 - Vieillesse de la société française
<https://www.gouvernement.fr/actualite/vieillesse-de-la-societe-francaise-realite-et-consequences>
 - Non pertinent car localisé
 - Agriculture, enjeu de reconquête
<https://www.gouvernement.fr/actualite/l-agriculture-enjeu-de-reconquete>
 - Non pertinent
- 19/France stratégie, Transition écologique, 2022
- Non pertinent car étude sectorielle (emploi / transition / économie / territoires spécifiques) et inexploitable rapidement
<https://www.strategie.gouv.fr/debats/transition-ecologique-journee-inter-opco-territoires>
- 20/Deutsche-Französische Zukunftswerke, 2022
- Intéressant mais trop sectorisé
<https://df-zukunftswerk.eu/initiatives/lyon>
- 21/Institut Français des Relations Internationales, Rapport Ramses 2024,
- Non pertinent car trop large, inaccessible dans sa totalité
<https://www.ifri.org/fr/publications/ramses/sommaires-de-ramses/ramses-2024-un-monde-refaire>
- 22/Commission Régionale de Développement
- Le quartier prospect, 2021
https://crd-goc.brussels/sites/default/files/2021-02/20111-1998D_M%C3%A9tropole_Prospect_Publ.pdf
 - Évaluation + recommandations > analyse prospective ouverte
 - Métropole prospect
https://crd-goc.brussels/sites/default/files/2021-02/20112-1999D_Le-quartier-Prospect_Publ1.pdf
 - Évaluation + recommandations > analyse prospective ouverte
- 23/Perspective
- Diagnostic post covid actualisé, mai 2022
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220513_diagnosticpostcovid_fr.pdf
 - Évaluation + recommandations > analyse prospective ouverte
- 24/Statistiek Vlaanderen
- Pas de publication spécifique prospective
<https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen>
- 25/International Labour Organization



Generative AI and jobs : a globale analysis of potential effects on jobs quantity and quality,
Gmyrek, Berg, Bescond, august 2023

https://www.ilo.org/wcmstp5/groups/public/---dgreports/---inst/documents/publication/wcms_890761.pdf

→ Non pertinent car sectoriel et sans échéance

26/Think Tank Gotlieb Duttweiler Institute

<https://gdi.ch/en/publications/studies>

→ Non pertinent car focalisé modes de vie, consommation et projection court terme

27/Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie (CREDOC)

<https://www.credoc.fr/>

→ Non pertinent car généraliste et court terme





SHARE THE CITY

AANVULLENDE STUDIES

“Anticipatie”

Methodologische inleiding

APRIL 2024

COLOFON

Auteur

perspective.brussels
Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

Opsteldatum

April 2024

Contacten

Mathilde Berlanger – mberlanger@perspective.brussels
Géraud Bonhomme – gbonhomme@perspective.brussels

INHOUD

1. ANTICIPEREN IS EEN MUST	5
2. METHODOLOGISCHE BENADERING	5
3. DEFINITIE VAN DE BEGRIPPEN 'TREND' EN 'TOEKOMSTGERICHT'	7
3.1. Toekomstgerichte benadering	7
3.1.1. <i>Wat is een toekomstgerichte benadering?</i>	7
3.1.2. <i>Wat is het doel ervan?</i>	7
3.2. Trends en megatrends	8
4. PERIMETER VAN DE VERKENNING EN GRENZEN	8
5. BRONNEN EN NASLAGWERKEN	9
5.1. Belangrijkste documenten (waaruit werd geciteerd of die input leverden voor de samenvatting)	9
5.2. Andere niet geselecteerde documenten	11

Een van de hoekstenen van de aanvullende studies is de anticiperende studie. Het doel van die anticiperende studie is om de voornaamste behoeften waaraan het GBP moet voldoen niet alleen vast te stellen en te onderscheiden maar er ook op te anticiperen. Ze beantwoordt dus aan een specifiek doel en volgt een eigen methodologie. De anticiperende studie stelt, binnen een strikt kader, mogelijkheden voor om de opdracht van Share The City scherp te stellen, maar is daarom niet volledig of wetenschappelijk nauwkeurig.

1. ANTICIPEREN IS EEN MUST

Het opzet van Share The City is om de ruimtelijke ordening in Brussel een update te geven en in overeenstemming te brengen met de prioriteiten van de regering voor 2019-2024 en met de maatschappelijke, ecologische, economische en politieke veranderingen sinds 2001. Het duurt niet alleen lang om een GBP op te stellen, de effecten ervan zijn ook op de heel lange termijn voelbaar. Enerzijds is het GBP vanwege zijn rol en impact een stedenbouwkundig document dat bedoeld is om lang mee te gaan. Het GBP van 2001 wordt pas na een kwart eeuw structureel gewijzigd en het is erg waarschijnlijk dat de volgende grote wijziging nog een generatie op zich zal laten wachten. Anderzijds raamt de wetenschappelijke literatuur het tempo van de stadsvernieuwing¹ in Brussel op 0,5% tot 3% per jaar. Dat betekent dat elk jaar tussen 0,5% en 3% van de Brusselse gebouwen vernieuwd wordt. Aan dit theoretische tempo zou het dus meer dan 100 jaar duren om een volledig nieuwe stadsbebouwing te krijgen. Door bouwen toe te staan volgens de criteria van het GBP wordt het gebruik van de ruimte in Brussel over een hele lange termijn in goede banen geleid en krijgt de leefomgeving van het gewest langzaam vorm.

Elke wijziging van het GBP betekent dus dat het uitzicht van het hele gewest op de lange termijn en geleidelijk verandert en dat de waarde van grond of vastgoed stijgt of daalt. Daarom dat het zo belangrijk is om de voornaamste veranderingen die zich sinds 2001 hebben voorgedaan te evalueren (door middel van kwantitatieve en kwalitatieve evaluatiestudies en gebruiksstudies) en om te anticiperen op de volgende transformaties: het is de bedoeling om de huidige vraagstukken in aanmerking te nemen en om, voor zover mogelijk, te anticiperen op de toekomst of, als dat niet lukt, alle mogelijke pistes open te houden. Deze verkennende studie onderzoekt de belangrijkste ontwikkelingen die het grondgebruik in Brussel nu en in de toekomst kunnen beïnvloeden.

2. METHODOLOGISCHE BENADERING

Het doel van de anticiperende studie is om een toekomstgerichte karakterisering te geven van de leefomstandigheden in Brussel en zich een voorstelling te maken van de mogelijke veranderingen tegen 2040 en 2070.

¹ Tijd die nodig is om een gebouw af te breken en weer op te bouwen

Er wordt voorgesteld om te werken volgens het model van de 'sociaaleconomische, territoriale en ecologische diagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Covid-19-pandemie' en om te steunen op het werk dat eerder werd verricht rond toekomstgerichte ontwikkelingen op het vlak van ruimtelijke ordening. De bedoeling is om de inhoud hiervan te bundelen en samen te vatten en zo een toekomstbeeld van het gewest uit te tekenen voor de jaren 2040 en 2070.

Deze studie wordt voorgesteld in de vorm van samenvattende 'trendfiches'. Aan de hand van die fiches worden vervolgens de voorgestelde wijzigingen van het GBP onderzocht om te komen tot een degelijk project dat levensvatbaar is op de lange termijn.

Deze anticiperende studie is bedoeld als input voor Share The City. De eerste werkzaamheden hebben bijvoorbeeld al de bevindingen, doelstellingen en strategische richtingen bevestigd. Het is ook de bedoeling dat de analyse geleidelijk een bredere reikwijdte krijgt ter ondersteuning van regionale planning.

De gekozen methodologie is opgebouwd rond een eerste fase van bronnenonderzoek en literatuurselectie die de belangrijkste trends opspoorde die momenteel zijn en een ruimtelijke impact hebben. Deze selectie zoomt in op trends die een rechtstreekse invloed hebben op het gewest (bv. het klimaat). Dit onderzoek, dat wordt opgezet naargelang de middelen die beschikbaar zijn, sluit dus meteen mondiale trends uit die een onrechtstreekse impact hebben op Brussel, hoewel ze zeer zeker relevant zijn (bv. de concurrentie tussen de Verenigde Staten en China), maar ook, omwille van hun programmatische aard en hun rechtstreekse en zekere impact op het Brusselse grondgebied, de verschillende Europese beleidsmaatregelen die ingezet zullen worden.

De relevante trends zijn samengevat in 'trendfiches', die in 3 pijlers worden ingedeeld: klimaat en biodiversiteit, sociale rechtvaardigheid en stedelijke economieën. Die indeling is gebaseerd op de indeling die werd gebruikt om de strategische richtlijnen te presenteren. Elke 'trendfiche' telt één pagina, bevat een opsomming van de mogelijke globale trends en hun waarschijnlijke gevolgen en past ze aan de Brusselse context aan door hun impact en scope te meten voor elke stedelijke functie en bron.

Deze samenvattende fiches worden vervolgens voorgelegd aan interne en externe experts, om ervoor te zorgen dat ze bruikbaar zijn en dat elk fiche relevant en volledig is. Op basis van de ontvangen externe feedback (bijvoorbeeld gerichte publieke en wetenschappelijke spelers) wordt het verrichte werk als input gebruikt om de strategische richtlijnen en vervolgens de wijzigingsvoorstellen verder te verfijnen.

In een tweede fase, afhankelijk van de degelijkheid van de fiches, zouden de elementen ervan kunnen worden samengevoegd in 'functiefiches' ('functie' in de zin van het GBP) of zelfs worden aangevuld met meer transversale fiches over de effecten van die trends op de samenleving op grote schaal. In deze tweede reeks fiches worden de verwachtingen geschetst in termen van impact, waarschijnlijkheid, onzekerheid en aannemelijkheid.

Voorgesteld werkkader:

<i>Structuur</i>	<i>Inhoud</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Samenvatting in de vorm van 'trendfiches' - Gekwalificeerde bronnenlijst <p>Moet nog worden bevestigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samenvatting van trends die een invloed hebben op elke belangrijke stadsfunctie van het GBP - Samenvatting van transversale effecten van trends 	<ul style="list-style-type: none"> - Bronnenlijst - 'Trendfiches' ingedeeld in 3 pijlers voor de jaren 2023/2040/2070 en op globaal en Brussels niveau, inclusief een veronderstelde ruimtelijke impact per functie - Vervolgens een 'functiefiche' met een samenvatting van de trends die daarop van toepassing zijn en transversale fiches

(Bepaalde thema's/categorieën overlappen elkaar = ze worden slecht één keer behandeld)

Gezien de kennis die al beschikbaar is bij de diensten TS en TK wordt deze studie intern uitgevoerd. Het is mogelijk om externe hulp in te schakelen.

Voor de goedkeuring van de fiches kan een werkgroep 'anticiperen' worden opgericht of een beroep worden gedaan op de experts die tijdens het collectieve denkproces werden ingeschakeld.

<i>Verwachtingen en deliverables</i>	<i>Sturing</i>
Anticiperen op behoeften per thema <ul style="list-style-type: none"> - Compilatie van bestaande documenten en bronnen - Trendfiches - Vervolgens functiefiches en transversale fiches - Themapublicaties 	Sturende instantie: TS - G. Bonhomme, S. Moutury, K. Rob Integratie in het algehele wijzigingsproces GBP: TS - M. Berlanger Projectverantwoordelijken: TS - G. Bonhomme, S. Moutury, K. Rob TS - Referentiepersonen voor elk thema TK - Diagnoseteams

3. DEFINITIE VAN DE BEGRIPPEN 'TREND' EN 'TOEKOMSTGERICHT'

3.1. TOEKOMSTGERICHTE BENADERING

3.1.1. Wat is een toekomstgerichte benadering?

Voordat we een gepaste werkmethode kunnen ontwikkelen, moet eerst de toekomstgerichte benadering worden bepaald. De bedoeling is om *de veranderingen en mogelijke vormen van sociaaleconomische organisatie van een samenleving of een activiteitensector in de verre toekomst in te schatten en weer te geven en ook langetermijnkeuzes en langetermijndoelen te definiëren om voorspellingen te kunnen doen op de korte of middellange termijn*².

Deze benadering is het resultaat van subjectief denkwerk vertrekkende van toegankelijke en geselecteerde gegevens. Het doel is om de determinanten van mogelijke trajecten te onderscheiden, te anticiperen op ontwikkelingen en breuken, zich zoveel mogelijk het denkbare en het minder denkbare voor te stellen en de variabelen die het systeem beïnvloeden samen te brengen. Een toekomstgerichte benadering is dus geen orakel, geen wiskundige voorspelling of een min of meer aangepaste projectie van historische trends en elementen.

3.1.2. Wat is het doel ervan?

² <https://www.cnrtl.fr/definition/prospective#:~:text=PROSPECTIVE%2C%20subst.,%C3%A0%20court%20ou%20moyen%20terme>

Door de belangrijkste domeinen van een thema, hun variabelen en de factoren waaruit ze bestaan te identificeren, past de toekomstgerichte benadering een strikte methode toe om de kwalitatieve en kwantitatieve determinanten van dat thema te belichten. Het resultaat na voltooiing is een toekomstgericht systeem waarin voor elk domein de mate van beheersing, de gevolgen en de onzekerheden duidelijk worden weergegeven. Op basis van deze 'kaart' wordt het mogelijk om met de parameters te spelen en dus trends af te leiden en scenario's te bedenken. Omgekeerd is het ook denkbaar om uit te gaan van een ideale toekomst en terug te gaan in de tijd naar het heden (of 'back casting') door te onderzoeken welke determinanten en parameters hier meespelen. En wanneer het toekomstpad helder is, is het gemakkelijker om beslissingen te nemen.

Deze studie is daarom geen prospectieve analyse, maar eerder een beredeneerde samenvatting van prospectief werk dat elders werd uitgevoerd en dat trends en megatrends voorstelt, op basis van verschillende methodologieën.

3.2. TRENDS EN MEGATRENDS

Bepaalde maatschappelijke, technologische, economische en politieke ontwikkelingen hebben een blijvende invloed op samenlevingen en transformeren ze over een lange periode. Door het denk- en actiekader te veranderen, leiden deze trends en megatrends tot andere ontwikkelingen, veranderingen in waarden en organisatie. *Megatrends* worden in de literatuur beschreven als de belangrijkste vectoren van verandering en hun dynamiek wordt versterkt door een zekere universalisering en de steeds grotere onderlinge verbondenheid van menselijke samenlevingen. Ze worden gekenmerkt door hun universele impact op de samenleving, hun mondiale of continentale geografische reikwijdte, hun complexiteit en retroactiviteit en hun trage tijdsverloop.

Hoe beïnvloeden trends en megatrends Share The City? Door hun trage tijdsverloop en hun universele dynamiek bepalen megatrends geleidelijk mee het landgebruik. Door de voornaamste trends op te sporen, zoals de bijna onvermijdelijke vergrijzing van de bevolking in Noord-Europa, kunnen we anticiperen op veranderingen in de organisatie van onze maatschappij (andere huisvestingsbehoeften, aanbod van sociale en gezondheidsdiensten dat moet worden aangepast, ...) die zich eveneens op Brussels grondgebied manifesteren.

In de verkennende studie wordt voorgesteld om de belangrijkste trends samen te vatten in 'trendfiches'. Deze lijst is echter niet uitputtend of volledig.

4. PERIMETER VAN DE VERKENNING EN GRENZEN

Een toekomstgerichte verkennende studie kan niet neutraal zijn, los van een historische of maatschappelijke context of van de oorspronkelijke opdracht. Ze maakt deel uit van een tijdperk en weerspiegelt de zorgen, meningen en overtuigingen van haar auteurs en hun bronnen en brengt deels de algemeen aanvaarde ideeën over terwijl bepaalde taboes onder de radar blijven. Hoewel we dankzij bepaalde hulpmiddelen en diepgaand, goed gefundeerd werk een zekere afstand kunnen nemen, blijft toekomstgericht onderzoek, ondanks de gewenste rigoureuze aanpak, een gesitueerde activiteit.

Deze studie vertrekt van literatuur die overwegend Noordwest-Europees - en Franstalig - is in een turbulente historische context (onder meer pandemieën, oorlogen, maatschappelijke versnippering of economische malaise). De studie maakt gebruik van direct toegankelijke kennis die binnen enkele weken kan worden geanalyseerd.

Aangezien we een tijdperk van onzekerheid ingaan, zoals dat onder meer wordt beschreven door Spyros Makridakis, werden bij de analyse van de naslagwerken alleen documenten in aanmerking genomen met een ruimtelijke of direct in de ruimte situeerbare focus. Bovendien werden analyses en bronnen die te globaal of te geopolitiek zouden zijn, ex ante evaluaties van overheidsbeleid of elementen die te veel inzoomden op een bepaald thema uitgesloten.

5. BRONNEN EN NASLAGWERKEN

Het verkennende werk werd uitgevoerd op een beperkt corpus van bronnen, waarvan de referenties hieronder worden gegeven.

5.1. BELANGRIJKSTE DOCUMENTEN (WAARUIT WERD GECITEERD OF DIE INPUT LEVERDEN VOOR DE SAMENVATTING)

1/ Conseil de l'organisation du Territoire (COTER), Zwitserse Confederatie, Megatrends et développement territorial en Suisse, 2019

<https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/publications/strategie-et-planification/megatrends.html>

2/ Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie, Tableau de suivi de mégatendances (document de travail) 12 mégatendances listées, versie van 20 juli 2022

<https://luxstrategie.gouvernement.lu/dam-assets/documents/tableaux-de-suivi-prospectifs/tableau-megatendances-ls-200722.pdf>

3/ Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie, Tableau de suivi de scénarios internationaux (document de travail) 15 publications listées, versie van 20 juli 2022

<https://luxstrategie.gouvernement.lu/dam-assets/documents/tableaux-de-suivi-prospectifs/tableau-scenarios-rtw-ls-200722.pdf>

4/ Spatial Foresight GmbH voor Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2023

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/documenten/rapporten/2023/07/28/de-gevolgen-van-eu-beleid-en-globale-trends-op-de-nederlandse-ruimtelijke-ordening>

5/ ADEME, Rapport Transition(s) 2050, Choisir maintenant, agir pour le climat, Futurs en transition, november 2021

<https://librairie.ademe.fr/cadic/6531/transitions2050-rapport-compresse2.pdf>

- 6/ European Committee of the Regions, Commission for Territorial Cohesion Policy and EU budget, Cohesion as an Overall Value of the European Union, oktober 2021
<https://cor.europa.eu/en/engage/studies/Documents/Cohesion-as-an-Overall-Value-of-the-European-Union/cohesion-spirit.pdf>
- 7/ ZukunftInstitut, 12 zentralen Megatrends unserer Zeit et Megatrend-Glossar, december 2023 (vrij beschikbare documentatie)
<https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/die-megatrend-map>
- 8/ SITRA – Sitra Studies 225 – Megatrends 2023 Understanding an era of surprises
Mikko Dufva & Sanna Rekota, januari 2023
https://media.sitra.fi/app/uploads/2023/03/sitra_megatrends-2023_v3.pdf
- 9/ Futuribles, Rapport Vigie 2023 – Êtres humains, être humain en 2050 Imaginaires, sociétés, individus en Occident, inleiding, juni 2023
<https://www.futuribles.com/etres-humains-etre-humain-en-2050-imaginaires-societes-individus-en-occident/>
- 10/ Duchene, Downscaling ensemble climate projections to urban scale: Brussels future climate at 1.5 °C, 2 °C, and 3 °C global warming, december 2022
<https://doi.org/10.1016/j.uclim.2022.101319>
- 11/ World Economic Forum, The 2023 Global risks assessment report, januari 2023
https://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risks_Report_2023.pdf
- 12/ P. Marbaix, Changements climatiques et adaptation urbaine : introduction – Présentation « Révision du PRAS – atelier du 2 octobre 2023 »
- 13/ Secrétariat gouvernemental pour la Planification Ecologique, France SGPE, 2023
<https://gouvernement.fr/france-nation-verte>
- 14/ ESPON, TEVI 2050
https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/TEVI_final_report_1.pdf
- 15/ Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling, Voorbereidende werken GPDO, 2011
https://urba.irisnet.be/nl/pdf/gpdo/prdd_standvanzaken
- 16/ International Panel Climate Change, Fiche volet 2 6 evaluation IPCC, 2022
<https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/>
- 17/ Spatial Foresight GmbH, algemene publicaties en nieuwsbrieven
<https://www.spatialforesight.eu/home.html#article-8>
- 18/ Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, onder meer:
- Demografische Barometer 2023, december 2023
https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-61_NLv2.pdf
 - Analyse en impact van telewerk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, oktober 2021
https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/BISA_Verslag_telewerk.pdf
 - Cahier van het BISA nr. 12, De opkomst van thuiswerk in het kielzog van de gezondheidscrisis in het Brussels Gewest, januari 2024
https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Cahier-Thuiswerken_NL_v03.pdf
- 19/ Federaal Planbureau, onder meer:

- Demografische vooruitzichten 2021-2070 (en updates)

https://www.plan.be/uploaded/documents/202206090851260.FOR_DP21_UpdateUkraine_12652_N.pdf

20/ Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique

https://www.iweps.be/publications/?fwp_pub_categories=prospective

5.2. ANDERE NIET GESELECTEERDE DOCUMENTEN

Deze documenten werden niet geselecteerd omdat ze te breed werden geacht, niet relevant in een West-Europese grootstedelijke context, te gelokaliseerd, te sectoraal waren... Deze lijst is bedoeld om de lezer te informeren over de onderzochte bronnen.

1/ Centre for strategic futures 2022. Driving Forces 2040 Cards.

Singapore

<https://file.go.gov.sg/df2040cards.pdf>

→ Te ruime scope

2/ Copenhagen Institute for Futures Studies 2022. Global Megatrends: Shaping the future of societies, economies, and values. Scenario reports.

→ Raadpleging voorbehouden

3/ CSIRO 2022. Our future world. Global megatrends impacting the way we live over coming decades. Centre Science Australia

<https://www.csiro.au/en/research/technology-space/data/Our-Future-World>

→ Te ruime scope

4/ EU Competence Centre on Foresight

https://knowledge4policy.ec.europa.eu/foresight_en

→ Te ruime scope

5/ Stockholm Resilience

<https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html>

→ Te ruime scope

6/ ESPON 2030

- Database met 8 thema's

https://database.espon.eu/search/?f=topics_exact:Territorial%20Structures%20and%20Land%20Use

→ Te ruime scope

- Fuore

<https://fuore.espon.eu/>

→ Te ruime scope

- Territorialising resilience

<https://www.espon.eu/espon-2030/thematic-actions-plans/places-resilient-crisis/territorialising-resilience-transforming>

→ Relevant maar nog niet klaar

7/ OESO

→ Geen relevante studies vanwege hun ruimtelijke focus (Afrika, China, Zuid-Korea, Vietnam) of tijdsfocus (decennium 2000 of eerder).

8/ Europese Unie, onder meer:

- Analysetool
https://knowledge4policy.ec.europa.eu/foresight/megatrends-implications-assessment-tool_en
→ Evaluatietool (niet bruikbaar voor de synthesestudie)
- Tool voor het in kaart brengen van systemen
https://knowledge4policy.ec.europa.eu/sites/default/files/systemmapping_instructions.pdf
→ Evaluatietool (niet bruikbaar voor de synthesestudie)

9/ World Economic Forum, onder meer:

- <https://centres.weforum.org/centre-for-urban-transformation/home>
https://intelligence.weforum.org/topics/a1Gb0000000LiPhEAK?utm_source=ed75b345-f6ec-4412-8191-31e01ec50155&utm_medium=InSIW&utm_campaign=https://centres.weforum.org/&utm_content=iframe_implementation
→ Te ruime scope / niet raadpleegbaar

10/ Think tank Wohnen

- <https://www.wohnen-mehr.ch/>
→ Niet relevant, want volledig sectorgebonden en lokaal

11/ Think Tank ZeitVorsorge

- <https://www.zeitvorsorge.ch/>
→ Niet relevant, want volledig sectorgebonden en lokaal

12/ Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de l'Economie, Luxembourg Stratégie

- o Luxembourg 2050
https://drive.google.com/file/d/13vx43GnYw6ys4fHPoKI0yKL_iZ2xPgb3/view
→ Minder relevant dan de tabellen want lokaal
- o Manifesto:
https://luxembourgtransition.lu/wp-content/uploads/2023/06/lit-manifesto_fr.pdf
→ Minder relevant dan de tabellen want pleidooi

13/ Millénaire 3

- o La future métropole 2050
https://library.em-lyon.com/EXPLOITATION/Default/digitalCollection/DigitalCollectionInlineDownloadHandler.ashx?parentDocumentId=98086&documentId=185804&_cb=20190129171246
→ Niet relevant omdat de inhoud te omvangrijk, lokaal en/of sectorgebonden is
- o Algemene website
<https://www.millenaire3.com/>
→ Relevante maar sectorgebonden informatie / te gedetailleerd

14/ Torino Urban Lab

- <https://urbanlabtorino.it/?lang=en>
<https://www.torinocambia.it/prg>
→ Dynamiek vergelijkbaar met Share The City maar niet relevant voor de studie

15/ BerlinStrategie

- <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/berlinstrategie/>
<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/berlinstrategie/aktuelle-fassung-3-0/#1>
→ Niet relevant want 'zuivere' strategische planning

16/ GREC Ile de France

Etude Paris 50° 2050, 2022

- <https://grec-idf.eu/>
https://grec-idf.eu/wp-content/uploads/2023/06/Scenarios_Paris50C_note-grec_2023.pdf
→ Niet relevant want sectorgebonden en weinig toekomstgericht
- 17/ Agence Parisienne d'Urbanisme
- Perspective pour le tissu pavillonnaire
<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-pavillonnaire-grand-paris-enjeux-perspectives>
 - Niet relevant
 - Prospective de développement pour le Nouveau Plan National pour la Rénovation Urbaine
https://www.apur.org/sites/default/files/nprnu_paris_est_ensemble_restitution_phase_1_diagnostic.pdf?token=4IUUSYM5
 - Niet relevant
- 18/ Haut-Commissariat au Plan, France, 2023
- Etude sur le devenir du travail
https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2023/10/haut-commissariat_au_plan_-_la_grande_transformation_du_travail_crise_de_la_reconnaissance_et_du_sens_du_travail.pdf
 - Beoordeling van het Franse systeem, weinig toekomstgericht
 - Vieillessement de la société française
<https://www.gouvernement.fr/actualite/vieillessement-de-la-societe-francaise-realite-et-consequences>
 - Niet relevant want lokaal
 - Agriculture, enjeu de reconquête
<https://www.gouvernement.fr/actualite/l-agriculture-enjeu-de-reconquete>
 - Niet relevant
- 19/ France stratégie, Transition écologique, 2022
- <https://www.strategie.gouv.fr/debats/transition-ecologique-journee-inter-opco-territoires>
 - Niet relevant want sectorstudie (werkgelegenheid / transitie / economie / specifieke gebieden) en snel onbruikbaar
- 20/ Deutsche-Französische Zukunftswerke, 2022
- <https://df-zukunftswerk.eu/initiatives/lyon>
 - Interessant maar te sectorgebonden
- 21/ Institut Français des Relations Internationales, Rapport Ramses 2024,
<https://www.ifri.org/fr/publications/ramses/sommaires-de-ramses/ramses-2024-un-monde-refaire>
- Niet relevant want te omvattend, niet in zijn geheel raadpleegbaar
- 22/ Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
- Prospect Wijk, 2021
https://www.crd-goc.be/sites/default/files/2021-03/20112-1999D_De-wijk-Prospect_Publ.pdf
 - Evaluatie + aanbevelingen > open toekomstanalyse
 - Prospect Grootstad
https://crd-goc.brussels/sites/default/files/2021-03/20111-1998D_M%C3%A9tropole_Prospect_nl1.pdf
 - Evaluatie + aanbevelingen > open toekomstanalyse
- 23/ Perspective
- Bijgewerkt diagnose post-Covid, mei 2022
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220513_diagnosticpostcovid_nl.pdf

→ Evaluatie + aanbevelingen > open toekomstanalyse

24/ Statistiek Vlaanderen

<https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen>

→ Geen specifieke toekomstgerichte publicatie

25/ International Labour Organization

Generative AI and jobs : A global analysis of potential effects on job quantity and quality,
Gmyrek, Berg, Bescond, augustus 2023

https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---dgreports/---inst/documents/publication/wcms_890761.pdf

→ Niet relevant want sectorgebonden en zonder termijn

26/ Think Tank Gottlieb Duttweiler Institute

<https://gdi.ch/en/publications/studies>

→ Niet relevant want gericht op levensstijlen, consumptie en kortetermijnprojecties

27/ Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de Vie (CREDOC)

<https://www.credoc.fr/>

→ Niet relevant want algemeen en korte termijn

3.4. OUTILS PRAS

3.4.1. Introduction / Inleiding

Dans tous les travaux Share The City, il y a lieu de questionner :

- si le PRAS peut répondre aux enjeux soulevés ou si d'autres outils sont plus indiqués, performants,
- si le PRAS doit être complété par d'autres outils (politique de logement spatialisée, concentration et voies spéciales pour des aires ou des thématiques d'intérêt régional...).

Le processus, via la modification elle-même et son RIE notamment, comprend le test, l'évaluation, la sélection de mécanismes possibles liés. Il s'agit entre autres de la gestion des plus et moins-values, de l'emprise au sol de l'urbanisation, du maillage écologique, de la densité, de la gestion des eaux, de la qualification du logement, de la mutualisation... Ces études et tests ont pour but, à terme, de sélectionner les mécanismes les plus efficaces. Seuls les mécanismes ainsi validés seront donc repris.

In het kader van de Share The City-werkzaamheden moeten we ons afvragen:

- of het GBP een antwoord kan bieden op de aangehaalde uitdagingen of dat andere instrumenten geschikter en doeltreffender zijn;
- of het GBP moet worden aangevuld met andere instrumenten (ruimtelijk huisvestingsbeleid, concentratie en speciale wegen voor gebieden of thema's van gewestelijk belang enz.).

Het proces, via de wijziging zelf en het MER in het bijzonder, omvat het testen, evalueren en selecteren van mogelijke gerelateerde mechanismen. Het gaat onder meer om het beheer van meerwaarden en waardeverminderingen, de grondinname van de verstedelijking, het ecologische netwerk, de dichtheid, het waterbeheer, de woningkwaliteit, het delen van ruimten enz. Het uiteindelijke doel van deze studies en tests is om de meest efficiënte mechanismen te selecteren. Alleen mechanismen die op deze manier zijn gevalideerd, worden daarom opgenomen.

3.4.2. Contenu / Inhoud – Actuellement sans objet / Momenteel niet toepasbaar

Progression du support :

Début : mi-2024

Fin : fin 2025

(planning indicatif)

Travail réalisé par :

Perspective (DST) + AMO + Acteurs externes en intelligence collective

Voortgang van het medium:

Begin: midden 2024

Einde: eind 2025

(indicatieve planning)

Werk uitgevoerd door:

Perspective (DTS) + OBH + Externe actoren op het gebied van collectieve intelligentie

Contenu à venir.

Toekomstige inhoud.

LISTE DES ACRONYMES / LIJST VAN ACRONIEMEN

- > **Act Prod** Activité Productive
- > **AGRBC** Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
- > **CaSBA** Carte des Soldes de Bureaux Admissibles
- > **CBS** Coefficient de Biotope par Surface
- > **CC** Commission de Concertation
- > **CoBAT** Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
- > **EV** Espaces Verts
- > **GCS** Grand Commerce Spécialisé
- > **GES** Gaz à Effet de Serre
- > **GIEC** Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat
- > **ICU** Ilot de Chaleur Urbain
- > **LNC** Liserés de Noyaux Commerciaux
- > **MPP** Mesures Particulières de Publicité
- > **MICE** Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions
- > **NIL** Noyau d'Identité Locale
- > **OS** Orientation Stratégique
- > **PAD** Plan d'Aménagement Directeur
- > **PCDD** Plan Communal de Développement Durable
- > **PE** Permis d'Environnement
- > **PG** Prescription Générale
- > **PNEC** Plan National Energie Climat
- > **PP** Prescription Particulière
- > **PPAS** Plan Particulier d'Affectation du Sol
- > **P/S** Surface de plancher / Surface au sol
- > **PRAS** Plan Régional d'Affectation du Sol
- > **PRD** Plan Régional de Développement
- > **PRDD** Plan Régional de Développement Durable
- > **PU** Permis d'Urbanisme
- > **PVM** Point de Variation de Mixité
- > **RBC** Région de Bruxelles-Capitale
- > **RCUZ** Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
- > **RRU** Règlement Régional d'Urbanisme
- > **SIE** Services Intégrés aux Entreprises
- > **SitEx** Situation Existante
- > **SP** Superficies de Plancher
- > **ULB** Université Libre de Bruxelles
- > **VUB** Vrije Universiteit Brussel
- > **ZA** Zone Administrative
- > **ZAgr** Zone Agricole
- > **ZAPT** Zone d'Activités Portuaires et de Transport

- > **ZCim** Zone de Cimetière
 - > **ZCF** Zones de Chemin de Fer
 - > **ZE** Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public
 - > **ZEMU** Zone d'Entreprises en Milieu Urbain
 - > **ZEV** Zones d'Espaces Verts
 - > **ZEVA** Zones d'Espaces Verts et Zones Agricoles
 - > **ZFM** Zones de Forte Mixité
 - > **ZH** Zone d'Habitation
 - > **ZHPR** Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle
 - > **ZICHEE** Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement
 - > **ZIR** Zones d'Intérêt Régional
 - > **ZIRAD** Zones d'Intérêt Régional à Aménagement Différé
 - > **ZIU** Zone d'Industries Urbaines
 - > **ZM** Zones Mixtes
 - > **ZP** Zones de Parc
 - > **ZRF** Zone de Réserve Foncière
 - > **ZSLPA** Zones de Sports ou de Loisirs de Plein Air
 - > **ZV** Zones Vertes
 - > **ZVHVB** Zones Vertes de Haute Valeur Biologique
-
- > ABV Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor de legislatuur 2019-2024
 - > AG Administratiegebieden
 - > AV Algemeen voorschrift
 - > BBP Bijzonder Bestemmingsplan
 - > BBHR Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
 - > BAF+ Biodiversiteitspotentieel oppervlaktefactor
 - > SitEx Bestaande situatie
 - > BosG Bosgebieden
 - > BHG Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - > BKG Broeikasgassen
 - > BKP Beeldkwaliteitsplan
 - > BM Brussel Mobiliteit
 - > BMA Bouwmeester Maitre Architecte
 - > BV Bijzondere Voorschriften
 - > BWK Biologische waarderingskaart
 - > BWLKE Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing
 - > BWRO Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
 - > FAVV Federaal Agentschap voor de veiligheid van de voedselketen
 - > GB Begraafplaatsgebieden
 - > GBP Gewestelijk Bestemmingsplan
 - > GCHEWS Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor Stadsverfraaiing
 - > GCTO Gewestelijk Comité voor Territoriale Ontwikkeling

- > GG Gemengde Gebieden
- > GG Groengebieden
- > GGB Gebieden van Gewestelijk Belang
- > GGBUA Gebieden van Gewestelijk belang Met Uitgestelde Aanleg
- > GHV Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer
- > GMP Gewestelijk Mobiliteitsplan
- > GNP Gewestelijk Natuurplan
- > GOC Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
- > GOP Gewestelijk Ontwikkelingsplan
- > GPDO Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
- > GR Groene ruimten
- > GSI Gebied voor Stedelijke Industrie
- > GSV Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- > GSVOL Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
- > GV Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
- > GWh Gigawatt/uur
- > Ha Hectare
- > IKW Interkabinettenwerkgroep
- > IOGD In de ondernemingen geïntegreerde diensten
- > ION Instelling van Openbaar Nut
- > IPCC The Intergovernmental Panel on Climate Change
- > KAP Klimaatactieprogramma
- > KaSTK Kaart van het saldo van de toelaatbare kantooroppervlakten
- > KIBB Kwaliteitsindex van de Brusselse bodem
- > LG Landbouwgebieden
- > LHK Lint voor handelskern
- > LIK Lokale identiteitskernen
- > MER Milieueffectenrapport
- > MICE Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions
- > MIVB Maatschappij voor intercommunaal vervoer Brussel
- > MV Milieuvergunning
- > NEKP Nationaal Energie- en Klimaatplan
- > OGSO Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving
- > OV Openbaar Vervoer
- > PG Parkgebieden
- > PWGK Punt van wisselend gemengd karakter
- > P+R Park & Ride (relais)
- > RPA Richtplan van Aanleg
- > SAGAL Solidaire Aankoopgroep voor Artisanale Landbouw
- > SWG Spoorweggebieden
- > SGG Sterk Gemengde Gebieden
- > SHE Stedelijk hitte-eiland
- > SL Stadslandbouw
- > SOC Stedelijke overslagcentra
- > SR Strategische richtlijnen
- > SRO Speciale regels van openbaarmaking

- > STOP Stappen-Trappen-Openbaar Vervoer-Privéauto
- > SV Stedenbouwkundige Vergunning
- > TBO Team "Bijstand aan de opdrachtgever"
- > TWG Typische Woongebieden
- > UHI : Urban Heat Island
- > ULB Université libre de Bruxelles
- > VUB Vrije Universiteit Brussel
- > V/T Vloeroppervlakte/Terreinoppervlakte
- > WG Werkgroep
- > WGRK Woongebieden met residentieel karakter



ShareTheCity
.brussels 