



n°/nr. 2

# OBSERVATOIRE DES FONCTIONS URBAINES PERMIS 2020-2021

Logement, équipements, activités productives,  
bureaux, commerces, hôtels

# OVERZICHT VAN DE STEDELIJKE FUNCTIES VERGUNNINGEN 2020-2021

Huisvesting, voorzieningen, productieactiviteiten,  
kantoren, handelszaken, hotels

SEPTEMBRE / SEPTEMBER 2024

#### AUTEURS

perspective.brussels. Département Connaissance territoriale  
Louis de Grady, Dalila Ghodbane, Maarten Lenaerts, Marion Pourbaix  
Avec la participation de : Ralph Boswell, Xavier Courtois, Nathalie Duchene,  
Patricia Paterno, Simon Van Hooren, Jean-Michel Vanobberghen et de Juan  
Vasquez Parras (hub.brussels)  
Sous la coordination d'Annabelle Guérin  
Sous la direction d'Yves Van de Castele

#### COMITÉ DE RELECTURE

Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Yves Van de Castele

#### DATE DE RÉALISATION

Septembre 2024

#### CARTOGRAPHIE

Limites communales, SPF Finance 2023 et secteurs statistiques, Statbel 2023

#### SOURCE DES DONNÉES

Direction de l'Urbanisme et Direction des Affaires juridiques  
urban.brussels et services communaux d'urbanisme

#### CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

perspective.brussels.  
Photo de couverture : City Dox (Anderlecht), © Gautier Houba  
Autres photos : © Gautier Houba et Perspective  
Sauf photo 6 © Serge Brison et photo 7 © Maxime Delvaux

#### MISE EN PAGE

Trinôme

#### TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par ElaN Languages

#### POUR PLUS D'INFORMATIONS

analyse\_territoriale@perspective.brussels

#### ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général  
perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

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

Reproduction autorisée moyennant mention de la source (Creative  
Commons Attribution 4.0 International License)(CC BY-SA)  
Dépôt légal : D/2024/14.054/18  
©Septembre 2024 perspective.brussels

#### AUTEURS

perspective.brussels, Departement Territoriale Kennis  
Louis de Grady, Dalila Ghodbane, Maarten Lenaerts, Marion Pourbaix  
Met de medewerking van, Ralph Boswell, Xavier Courtois,  
Nathalie Duchene, Patricia Paterno, Simon Van Hooren, Jean-Michel  
Vanobberghen en Juan Vasquez Parras  
Onder de coördinatie van Annabelle Guérin  
Onder leiding van Yves Van de Castele

#### HERLEESCOMITÉ

Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Yves Van de Castele

#### OPSTELDATUM

September 2024

#### CARTOGRAFIE

Gemeentegrenzen, FOD Financiën 2023 en statistische sectoren, Statbel 2023

#### GEGEVENSBRON

Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken - urban.brussels en  
gemeentelijke planningsdiensten

#### FOTOCREDITS

perspective.brussels  
Omslagfoto: City Dox (Anderlecht), © Gautier Houba  
Andere foto's: © Gautier Houba en Perspective  
Behalve foto 6 © Serge Brison en foto 7 © Maxime Delvaux

#### LAY-OUT

Trinôme

#### VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ElaN Languages

#### VOOR MEER INFORMATIE

territoriale\_analyse@perspective.brussels

#### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal  
perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

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

Reproductie is toegestaan op voorwaarde dat de bron wordt vermeld  
(Creative Commons Attribution 4.0 International License)(CC BY-SA)  
Wettelijk depot: D/2024/14.054/18  
© September 2024 perspective.brussels



n°/nr. **2**

# **OBSERVATOIRE DES FONCTIONS URBAINES PERMIS 2020-2021**

Logement, équipements, activités productives,  
bureaux, commerces, hôtels

# **OVERZICHT VAN DE STEDELIJKE FUNCTIES VERGUNNINGEN 2020-2021**

Huisvesting, voorzieningen, productieactiviteiten,  
kantoren, handelszaken, hotels

SEPTEMBRE / SEPTEMBER 2024



# TABLE DES MATIÈRES

## INHOUDSTAFEL

Résumé	6	Samenvatting	6
Summary	8	Summary	8
<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>9</b>	<b>1. INLEIDING</b>	<b>9</b>
<b>2. MÉTHODOLOGIE</b>	<b>11</b>	<b>2. METHODOLOGIE</b>	<b>11</b>
<b>3. SUPERFICIES PLANCHER TOTALES AUTORISÉES</b>	<b>16</b>	<b>3. TOTALE VERGUNDE VLOEROPPERVLAKTE</b>	<b>16</b>
3.1. Quantification des superficies plancher totales autorisées	16	3.1 Kwantificering van de totale vergunde vloeroppervlakte	16
3.2. Localisation des superficies plancher totales autorisées	20	3.2 Situering van de totale vergunde vloeroppervlakte	20
3.3. Densité existante et densification du bâti	24	3.3 Bestaande dichtheid en verdichting van de bebouwing	24
3.4. Conclusion et enjeux	28	3.4 Conclusie en aandachtspunten	28
<b>4. ÉVOLUTION ET LOCALISATION PAR FONCTION AUTORISÉE</b>	<b>29</b>	<b>4. EVOLUTIE EN SITUERING PER TOEGESTANE FUNCTIE</b>	<b>29</b>
4.1. Localisation des superficies autorisées par fonction	31	4.1 Situering van de vergunde oppervlakte per functie	31
4.1.1 Logement	31	4.1.1 Huisvesting	31
4.1.2 Équipements	35	4.1.2 Voorzieningen	35
4.1.3 Commerces	42	4.1.3 Handelszaken	42
4.1.4 Bureaux	48	4.1.4 Kantoren	48
4.1.5 Activités productives	52	4.1.5 Productieactiviteiten	52
4.1.6 Hôtels	56	4.1.6 Hotels	56
4.2. Analyse croisée des fonctions	60	4.2 Vergelijkende analyse van de stedelijke functies	60
4.3. Conclusion et enjeux	66	4.3 Conclusie en aandachtspunten	66



<b>5. SUPERFICIES PLANCHER AUTORISÉES AU REGARD DU PRAS</b>	<b>68</b>	<b>5. VERGUNDE VLOEROPPERVLAKTE GETOETST AAN HET GBP</b>	<b>68</b>
5.1. Densification par zone d'affectation	68	5.1 Verdichting per bestemmingsgebied	68
5.2. Aperçu d'ensemble	69	5.2 Globaal overzicht	69
5.3. Par zone d'affectation	70	5.3 Per bestemmingsgebied	70
5.3.1 Zones d'Habitation à Prédominance Résidentielle (ZHPR)	72	5.3.1 Woongebieden met residentieel karakter (WGRK)	72
5.3.2 Zones d'Habitation (ZH)	73	5.3.2 Typische woongebieden (WG)	73
5.3.3 Zones Mixtes (ZM)	75	5.3.3 Gemengde gebieden (GemG)	75
5.3.4 Zones de Forte Mixité (ZFM)	77	5.3.4 Sterk gemengde gebieden (SGG)	77
5.3.5 Zones Administratives (ZA)	79	5.3.5 Administratiegebieden (AG)	79
5.3.6 Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public (ZE)	81	5.3.6 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV)	81
5.3.7 Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)	83	5.3.7 Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)	83
5.3.8 Zones d'Industries Urbaines (ZIU)	85	5.3.8 Gebieden voor stedelijke industrie (GSI)	85
5.3.9 Autres zones	86	5.3.9 Andere gebieden	86
5.3.10 Zones d'Intérêt Régional (ZIR)	89	5.3.10 Gebieden van gewestelijk belang (GGB)	89
5.4. Conclusion et enjeux	90	5.4 Conclusie en aandachtspunten	90
<b>6. ÉVOLUTION DE L'EMPRISE AU SOL</b>	<b>93</b>	<b>6. EVOLUTIE VAN DE TERREININNAME</b>	<b>93</b>
<b>7. CONCLUSIONS, ENJEUX ET RECOMMANDATIONS</b>	<b>97</b>	<b>7. CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN AANBEVELINGEN</b>	<b>97</b>
Table des illustrations	100	Lijst van illustraties	100
Annexes	102	Bijlagen	102

# RÉSUMÉ

## SAMENVATTING

Le deuxième cahier de « l'observatoire des fonctions urbaines » présente les superficies bâties nettes autorisées en 2020 et 2021, et leur cartographie thématique répartie par secteur statistique. Il permet ainsi d'aborder la question de la densité urbaine de manière chiffrée. Ce cahier présente une analyse de la variation des superficies autorisées en fonction des zones définies par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

Combien de permis ont été autorisés ? Quelles sont les superficies permises et pour quelles fonctions urbaines ? Sont-elles réparties de manière homogène dans la Région ? Dans quelle zone du PRAS se trouvent-elles ? Quelles fonctions sont en expansion et lesquelles sont en régression ?

Les sources étudiées pour ce travail proviennent de la **plateforme Nova** qui centralise les permis d'urbanisme à Bruxelles. Les superficies de plancher (SP) autorisées y sont exprimées en superficies « nettes » autorisées.

Une **moyenne annuelle** d'environ **406 000 m<sup>2</sup> de SP** a été autorisée par voie de permis d'urbanisme en 2020-2021 (40 000 m<sup>2</sup> de plus que durant la période 2018-2019). Certaines zones, comme le sud du canal, le pôle Reyers, Haren et Neder-Over-Hembeek sont particulièrement dynamiques.

Pour ces deux années, les pouvoirs publics ont autorisé en moyenne la construction de **460 000 m<sup>2</sup> par an de logement**, soit 920 000 m<sup>2</sup> sur les deux années 2020 et 2021. Les équipements arrivent en deuxième position avec 112 000 m<sup>2</sup>. À l'inverse, la suppression de superficies de bureau (-145 000 m<sup>2</sup> par an) se poursuit, et de manière accrue ces dernières années. Des dynamiques doubles (création et suppression) sont à l'œuvre pour certaines fonctions telles que le commerce, tandis qu'on observe une tendance à la baisse pour les activités productives.

De tweede editie van het "Overzicht van de stedelijke functies" zoomt in op de bebouwde netto-vloeroppervlakte die in 2020 en 2021 werd vergund en brengt die per thema en per statistische sector in kaart. Dit maakt het mogelijk om de stedelijke dichtheid concreet te becijferen. Deze publicatie onderzoekt de variatie in vergunde oppervlakte tussen de verschillende bestemmingsgebieden uit het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Hoeveel vergunningen werden er afgeleverd? Welke oppervlakten werden vergund en voor welke stedelijke functies? Zijn ze gelijkmatig verdeeld over het gewest? In welk gebied van het GBP liggen ze? Welke functies zijn in opmars en welke gaan erop achteruit?

De bronnen die voor deze publicatie werden onderzocht, zijn afkomstig van het **NOVA-platform**, dat de stedenbouwkundige vergunningen in Brussel centraliseert. De vergunde vloeroppervlakte (VO) wordt er weergegeven als vergunde "netto"-vloeroppervlakte, wat overeenkomt met het saldo van toegestane m<sup>2</sup> (toevoegingen min schrappingen).

In de periode 2020-2021 werd **jaarlijks gemiddeld** ongeveer **406.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte** via vergunningen vergund. Dit is 40.000 m<sup>2</sup> meer dan in de periode 2018-2019. Sommige gebieden, zoals de zuidelijke kanaalzone, de Reyerspool, Haren en Neder-Over-Hembeek, geven blijk van een uitgesproken dynamiek.

Tijdens deze periode leverden de vergunningverlenende overheden vergunningen af voor gemiddeld **460.000 m<sup>2</sup> woningen per jaar** of 920.000 m<sup>2</sup> over de twee jaren samen. Voorzieningen staan op de tweede plaats met 112.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte voor kantoren blijft daarentegen dalen (-145.000 m<sup>2</sup> per jaar), een trend die zich de afgelopen jaren nog meer lijkt door te zetten. Voor sommige functies, bijvoorbeeld handelszaken, is er sprake van een dubbele dynamiek (extra oppervlakte creëren en oppervlakte schrappen) terwijl we voor de productieactiviteiten een duidelijke neerwaartse trend optekenen.



**Le logement domine aussi dans presque toutes les zones du PRAS dans lesquelles il est autorisable.** Les équipements sont bien présents dans toutes les zones d'affectation où ils sont autorisés. Le bureau a un bilan négatif dans toutes les zones, en particulier en zone administrative, où il possède pourtant un statut de fonction principale.

Ce sont **les zones d'entreprises en milieu urbain qui devraient** (à condition que tous les permis soient effectivement réalisés) **le plus se densifier**, avec plus de 300 m<sup>2</sup>/ha. Cette densification est toutefois à nuancer compte tenu de la superficie limitée de 200 ha de ces zones. Au contraire, au vu de leur prescription et de leur surface, les zones vertes ou zones de chemin de fer connaîtront logiquement une densification proche de zéro selon les derniers permis d'urbanisme autorisés.

**L'emprise au sol des bâtiments croît de manière lente mais constante.** Entre 2001 et 2023, elle a connu une augmentation d'un peu moins de 0,1% par an pour atteindre environ 36 millions de m<sup>2</sup> du territoire bruxellois bâti (pour un total de 162 millions de m<sup>2</sup>). Cette augmentation est néanmoins variable selon les zones d'affectation et la géographie de la Région. Les zones mixtes et administratives sont les plus bâties.

Ce cahier fournit une vision claire de l'évolution urbaine et aide à comprendre les tendances actuelles et futures en matière de construction et d'aménagement à Bruxelles.

**De huisvestingsfunctie is dominant in vrijwel alle gebieden van het GBP waar wonen toegestaan is.** En in alle gebieden waar voorzieningen toegestaan zijn, zijn ook effectief voorzieningen aanwezig. Kantoren vertonen een negatieve balans in alle gebieden, vooral in administratiegebieden, waar ze nochtans de hoofdfunctie zijn.

De **ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving zouden** (als alle vergunningen ook effectief uitgevoerd worden), met meer dan 300 m<sup>2</sup>/ha, **het meest verdicht worden**. Die verdichting moet gezien de beperkte omvang van deze gebieden (200 ha) evenwel genuanceerd worden. zal De verdichting van de groengebieden en spoorweggebieden daarentegen, zal omwille van hun voorschriften en hun grote oppervlakte logischerwijs zo goed als nihil zijn volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

**De terreininname van de bebouwing wordt langzaam maar zeker groter.** Tussen 2001 en 2023 nam die met iets minder dan 0,1% per jaar toe tot ongeveer 36 miljoen m<sup>2</sup> aan bebouwde terreinoppervlakte in Brussel (op een totaal van 162 miljoen m<sup>2</sup>). Die toename varieert echter naargelang het bestemmingsgebied en de ligging in het gewest. De gemengde gebieden en de administratiegebieden zijn het dichtst bebouwd.

Deze publicatie schetst een duidelijk beeld van de stedelijke ontwikkelingen en geeft meer inzicht in de huidige en toekomstige trends op het gebied van bouwactiviteiten en stadsplanning in Brussel.

## SUMMARY

**The second issue of the “Observatory of urban functions”** presents the net floor areas authorised in 2020 and 2021 in the Brussels-Capital Region, as well as a thematic cartography of the areas, broken down by statistical sector. The report provides a quantified approach to the issue of urban density. This document presents an analysis of the variation in authorised surface areas according to the zones defined by the Regional Land Use Plan (RLUP).

How many permits were authorised? Which surface areas are permitted and for which urban functions? Are they evenly distributed across the region? In which RLUP zone are they located? Which functions are expanding and which are declining?

The sources studied for this work are taken from **the Nova platform**, which centralises planning permits in Brussels. Authorised floor areas (FA) are expressed as “net” authorised surface areas, corresponding to the balance of authorised m<sup>2</sup> (addition and suppression).

An **annual average** of around **406,000 m<sup>2</sup> of FA** was authorised through planning permits in 2020-2021 (40,000 m<sup>2</sup> more than during the 2018-2019 period). Some areas, such as the south of the canal, the Reyers cluster, Haren and Neder-Over-Heembeek, are showing particular growth.

For these two years, the public authorities authorised an average of **460,000 m<sup>2</sup> of housing per year**, i.e. 920,000 m<sup>2</sup> over the two years combined. In second place were facilities, with 112,000 m<sup>2</sup>. Conversely, the loss of office space (-145,000 m<sup>2</sup> per year) continued and has increased in recent years. There is evidence of dual dynamics (creation and removal) for certain functions such as trade/commerce, while a downward trend can be observed for production activities.

**Housing also dominates in almost all RLUP zones where it is permitted.** The facilities function is present in all zones where it is authorised. Office buildings are showing a negative balance in all zones, particularly in administrative zones, although it does have the status of a main function in administrative zones.

**Business zones in urban areas are likely to show the biggest increase in density** (provided all permits are actually implemented), at over 300 m<sup>2</sup>/ha. However, this densification should be put in perspective, given the limited surface area of these zones (200 ha). On the contrary, given their requirements and surface area, green zones or railway zones will logically experience near-zero densification, according to the latest planning permits authorised.

**Building footprint is growing slowly but steadily.** Between 2001 and 2023, it increased by just under 0.1% per year, reaching around 36 million m<sup>2</sup> of built-up areas on the Brussels Capital Region territory. However, this increase varies according to usage zones and the geography of the Region. Mixed-use and administrative areas are the most densely built-up.

This issue provides a clear vision of urban evolution and helps readers gain an understanding of current and future trends in construction and land use in Brussels.



# 1. INTRODUCTION

## 1. INLEIDING

perspective.brussels gère quatre observatoires<sup>1</sup> dédiés au suivi des dynamiques immobilières par fonctions urbaines. À l'aide des permis d'urbanisme octroyés sur une période donnée (au moins une année), les observatoires relèvent **la dynamique, en mètres carrés de superficie plancher (SP) autorisés, pour créer, démolir ou convertir des bâtiments vers une fonction donnée**. Ces fonctions sont le logement, le bureau, les équipements (écoles, centres sportifs, hôpitaux, etc.), les activités productives (ateliers et entrepôts), le commerce et l'hôtellerie. Cette observation permet d'assurer un suivi de l'urbanisation de la Région bruxelloise. Ce suivi consiste à décrire les changements qui se produisent dans le tissu urbain grâce à un indicateur chiffré : **la superficie de plancher octroyée par les permis d'urbanisme délivrés par les autorités compétentes**.

Tandis que chaque observatoire édite régulièrement son propre cahier, la présente publication rassemble une analyse de **l'évolution des six fonctions urbaines pour les années 2020 et 2021**. Cela objective **les dynamiques croisées des fonctions entre elles (fonctions fortes et faibles dans la ville)**. Ces dynamiques sont également à mettre en relation avec les développements des quartiers, notamment sous l'éclairage du « bon aménagement des lieux ». Un cahier similaire a été publié précédemment, reprenant les permis octroyés en 2018 et 2019<sup>2</sup>. Cet aperçu transversal permet une vision d'ensemble des dynamiques de production urbaine à l'œuvre à Bruxelles.

Dans le cadre d'une meilleure connaissance des dynamiques de développement territorial en place sur le territoire régional, ce travail est important pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord, il s'agit d'**un compte-rendu chiffré de ce qui sera probablement construit** (ne sachant pas avec certitude si l'ensemble des permis aboutiront à la construction de ce qu'ils autorisent). Il complète ce que l'on perçoit des changements dans la ville par d'autres moyens (presse, expérience de la ville, observation in situ, etc.). Nos indicateurs chiffrés sont un moyen unique d'appréhender ces changements, d'une part, sur le temps long et, d'autre part, sur l'ensemble du territoire régional.

perspective.brussels beheert vier overzichten<sup>1</sup> die de vastgoeddynamiek voor een bepaalde stedelijke functie monitoren. Aan de hand van de stedenbouwkundige vergunningen die over een precieze periode (minstens een jaar) werden verleend, registreren die overzichten **hoeveel vierkante meter vloeroppervlakte (VO) er werd vergund om structuren te bouwen, af te breken of voor een specifieke functie te verbouwen**. Die functies zijn huisvesting, kantoren, voorzieningen (scholen, sportcentra, ziekenhuizen enz.), productieactiviteiten (werk- en opslagplaatsen), handelszaken en hotels. Dankzij die overzichten kunnen we de verstedelijking van het Brussels Gewest goed opvolgen. Deze opvolging bestaat uit het beschrijven van veranderingen in het stadsweefsel aan de hand van een kwantitatieve indicator: **de vloeroppervlakte waarvoor de bevoegde overheden een stedenbouwkundige vergunning hebben verleend**.

Terwijl elk Overzicht geregeld een eigen publicatie uitgeeft, bundelt dit Overzicht van stedelijke functies **alle ontwikkelingen voor de zes stedelijke functies tijdens de periode 2020-2021**. Op die manier wordt de **dynamiek over de verschillende functies heen (zowel de sterke als zwakke stedelijke functies)** geobjectiveerd. Die dynamiek moet ook in verband gebracht worden met de ontwikkeling van bepaalde stadsdelen, waarbij vooral wordt gekeken naar hun « goede plaatselijke aanleg ». Een eerste publicatie, dat eerder verscheen, behandelde de vergunningen die in 2018 en 2019 werden verleend<sup>2</sup>. Dit multifunctionele overzicht geeft een algemeen beeld van de dynamiek van de stedelijke productie in Brussel.

Om meer vat te krijgen op de dynamiek van ruimtelijke ontwikkeling in het gewest is deze publicatie om een aantal redenen belangrijk:

- Het is allereerst een **gekwantificeerde weergave van wat er waarschijnlijk gebouwd gaat worden** (we weten niet zeker of alle vergunningen effectief volledig uitgevoerd zullen worden). Het is dus een aanvulling op wat we zien, horen of lezen over de veranderingen in de stad via andere kanalen (pers, stadsbeleving, observatie in situ enz.). Onze kwantitatieve indicatoren geven een uniek beeld van al die veranderingen, zowel door de jaren heen als voor het gewest in zijn geheel.

1 L'Observatoire des permis logement, l'Observatoire des bureaux (réalisé en partenariat avec Citydev), l'Observatoire des activités productives et l'Observatoire du commerce (réalisé en partenariat avec hub.brussels).

2 1<sup>ère</sup> édition parue en décembre 2020 : [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

1 Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, het Overzicht van het kantorenpark (dat samen met Citydev wordt opgesteld), het Overzicht van de productieactiviteiten en het Overzicht van de handel (dat samen met hub.brussels wordt opgesteld).

2 1<sup>e</sup> editie verschenen in december 2020: [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

**Le nombre d'actes et travaux permis et les SP autorisées en 2020 et 2021 sont l'objet de la première partie de cette publication.** Quelles dynamiques l'analyse de ces permis décèle-t-elle dans la Région ? Comment sont-elles réparties sur le territoire ? La localisation des évolutions attendues du bâti amène à estimer la densification future de Bruxelles par secteur statistique. Cette estimation est essentielle pour contrôler la trajectoire de développement de la Région bruxelloise vers une intensification nécessaire des activités dans les endroits déjà urbanisés du territoire belge sans toutefois nuire à la qualité des espaces urbains. Cet objectif dit de « densification maîtrisée » est par ailleurs fixé par le Plan régional de Développement durable (PRDD) entré en vigueur en 2018.

- Ensuite, parce que cette veille quantitative et analytique de l'évolution des fonctions urbaines est **un précieux moyen d'éclairer la planification territoriale autant que d'évaluer l'impact des différents plans qui régissent l'urbanisme de Bruxelles.** Pour cela, la suite de la publication rend compte de **l'évolution des SP autorisées pour chacune des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).** Ce travail permet d'observer le lien entre les prescriptions du PRAS et leurs effets. Le constat d'un déséquilibre dans le développement des différentes fonctions urbaines ces dernières années (par exemple, la fonction logement est surreprésentée par rapport aux évolutions des autres fonctions) et les nouveaux enjeux auxquels la Région doit faire face, **renforcent le besoin d'une modification en profondeur du PRAS.** Améliorer la résilience climatique de la ville et faire de la place pour les activités d'économie circulaire, entre autres, font partie des questions relativement neuves qui s'ajoutent aux questions déjà existantes d'affectation du sol. L'ensemble de ces enjeux est repris dans un document qui dessine les orientations stratégiques du plan à venir<sup>3</sup>. En effet, cette modification du PRAS, connue sous le nom de Share The City, est en cours. Dans ce cadre, une série d'études sont menées. Parmi ces travaux, **en plus des aspects quantitatifs que documentent les observatoires, des rencontres individuelles ont été organisées avec des personnes impliquées dans l'instruction des permis d'urbanisme.** Ce sont des années de veille de nos observatoires qui permettent de mobiliser aujourd'hui les connaissances produites pour améliorer cet outil de planification de notre territoire. D'ailleurs, **la dernière section du cahier reprend l'évolution de l'emprise au sol du bâti à Bruxelles de 2001 à 2023.** Ces connaissances ne sont pas exclusives, mais complémentaires à celles produites dans le cadre des entretiens qui ont été menés, et qui ont aidé à l'écriture de certaines analyses des pages qui suivent.

**In het eerste deel van deze publicatie wordt gekeken naar het aantal toegestane handelingen en werken en de vloeroppervlakte waarvoor in 2020 en 2021 een vergunning werd verleend.** Op welke dynamiek duidt de analyse van die vergunningen in het gewest? Hoe zijn ze verspreid over het grondgebied? Op basis van de verwachte evolutie van de bebouwing en de locatie kunnen we een schatting maken van de toekomstige verdichting van Brussel per statistische sector. Die schatting is essentieel om de ontwikkeling van het Brussels Gewest te sturen in de richting van een noodzakelijke intensivering van activiteiten in de al verstedelijkte gebieden van België, zonder aan de kwaliteit van de stedelijke ruimten te raken. Dit doel van «beheerste verdichting» is trouwens ook opgenomen in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), dat in 2018 van kracht werd.

- Ten tweede is deze kwantitatieve en analytische opvolging van de evolutie van de stedelijke functies een **waardevolle tool om de ruimtelijke planning scherp te krijgen en om de impact te beoordelen van de verschillende plannen die de stadsplanning in Brussel regelen.** Daarom wordt verder in de publicatie **de evolutie van de vergunde vloeroppervlakte belicht voor elk van de gebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).** Op die manier kunnen we het verband leggen tussen de voorschriften van het GBP en hun effecten. De vaststelling dat de verschillende stedelijke functies zich de afgelopen jaren op een onevenwichtige manier hebben ontwikkeld (zo is de huisvestingsfunctie bijvoorbeeld oververtegenwoordigd in vergelijking met de ontwikkeling van de andere functies) en de nieuwe uitdagingen waarmee het gewest wordt geconfronteerd, **maken een grondige aanpassing van het GBP alleen maar dringender.** De stad klimaatbestendiger maken en ruimte creëren voor activiteiten in de circulaire economie behoren tot de relatief nieuwe aandachtspunten, die bij de bestaande uitdagingen rond ruimtelijke ordening komen. Al die aandachtspunten worden beschreven in een document dat de strategische richtlijnen voor het toekomstige bestemmingsplan uittekent<sup>3</sup>. Deze aanpassing van het GBP, die de naam 'Share The City' kreeg, wordt momenteel voorbereid. Om het nieuwe plan concreet vorm te geven, worden verscheidene onderzoeken uitgevoerd. Zo werd er **naast de kwantitatieve aspecten die aan de hand van de verschillende Overzichten worden verzameld, ook gesproken met personen die bij het stedenbouwkundige vergunningsproces betrokken zijn.** Dankzij de jarenlange monitoring via onze Overzichten kan deze kennis nu worden gebruikt om dit planningsinstrument voor ons gewest te verbeteren. **Het laatste deel van deze publicatie toont de evolutie van de bebouwde oppervlakte in Brussel van 2001 tot 2023.** Deze kennis staat niet op zich maar is een aanvulling op de gesprekken, die hielpen bij het schrijven van sommige analyses op de volgende pagina's.

3 perspective.brussels, « Share the City. Orientations stratégiques. Tome 1 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/sharethecity\\_tome1\\_orientationsstrategiques\\_fr\\_final.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/sharethecity_tome1_orientationsstrategiques_fr_final.pdf)  
Tome 2 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/sharethecity\\_tome2-deel2\\_recueildessupports\\_fr-nl\\_final.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/sharethecity_tome2-deel2_recueildessupports_fr-nl_final.pdf)

3 perspective.brussels, "Share the City. Strategische richtlijnen. Deel 1 & 2», zal online verschijnen op <https://sharethecity.inextremis.be/home-nl.html/> en <https://perspective.brussels/nl/publicaties>



## 2. MÉTHODOLOGIE

## 2. METHODOLOGIE

### Principaux éléments d'analyse, types de résultats et source principale des données

Les principaux éléments d'analyse de cet observatoire concernent les superficies planchers autorisées. Il s'agit des SP telles que définies par le PRAS<sup>4</sup>, autorisées par voie de permis d'urbanisme. Les données sources sont celles encodées dans la « plateforme Nova » par urban.brussels (Direction de l'urbanisme et Direction des affaires juridiques) et les services communaux d'urbanisme. Aux fins d'analyse et de présentation de résultats significatifs, ces données ont été restructurées, complétées et corrigées le cas échéant, à l'initiative et par Perspective. Les résultats sont jugés significatifs aux échelles et niveaux d'agrégation publiés.

Les résultats présentés dans ce cahier sont donc issus d'une première phase d'extraction, depuis la plateforme Nova. Vient ensuite une phase de consolidation des données réalisée par Perspective. Enfin, après traitement, environ **9 800 permis délivrés entre le 01/01/2020 et le 31/12/2021 ont été analysés**.

La plupart des résultats sont exprimés en superficies « nettes » autorisées. Il s'agit du solde entre les superficies supplémentaires autorisées et les superficies dont la suppression a été autorisée.

Lors d'une confirmation d'octroi (en recours au gouvernement ou dans le cadre d'un permis de réfection après annulation ou retrait de permis), les actes et travaux sont comptabilisés à la première année d'octroi. Les superficies autorisées se réfèrent à une situation arrêtée au 31 décembre 2021 et ne tiennent donc compte d'aucune décision (de type refus, retrait, annulation, etc.), de superficies préalablement octroyées), ultérieure à cette date.

4 Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades. Les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

### Belangrijkste analysepunten, soorten resultaten en voornaamste gegevensbron

De belangrijkste analysepunten van dit Overzicht hebben betrekking op **de vergunde vloerooppervlakte**. Het betreft meer bepaald de vloerooppervlakte zoals die in het GBP is gedefinieerd<sup>4</sup> en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. De gegevens die als basis dienden voor onze analyse zijn de gegevens die op het NOVA-platform worden ingevoerd door urban.brussels (Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken) en door de gemeentediensten voor Stedenbouw. Ten behoeve van de analyse en met het oog op significante resultaten werden deze gegevens waar nodig geherstructureerd, aangevuld en verbeterd op initiatief van en door Perspective. De resultaten worden significant geacht op de gepubliceerde schalen en aggregatieniveaus.

De in deze publicatie voorgestelde resultaten zijn dus gebaseerd op een eerste extractiefase uit het NOVA-platform. Daarna volgt een consolidatiefase, waarbij Perspective de gegevens bundelt. Tot slot werden na verwerking ongeveer **9.800 vergunningen geanalyseerd die tussen 01/01/2020 en 31/12/2021 werden uitgereikt**.

De meeste resultaten worden uitgedrukt in vergunde netto vloerooppervlakte. Dit is het saldo van de vergunde oppervlakten die erbij komen en de oppervlakten waarvoor een vergunning tot schrapping wordt afgeleverd.

Wanneer de toekenning wordt bevestigd (als onderdeel van een beroep bij de overheid of in het kader van een herstellvergunning nadat een vergunning werd vernietigd of ingetrokken), worden de handelingen en werken in het eerste jaar van toekenning geregistreerd. De vergunde oppervlakten hebben betrekking op een situatie vastgesteld op 31 december 2021 en houden dus geen rekening met beslissingen (zoals weigering, intrekking, vernietiging enz. van eerder vergunde oppervlakten) na die datum.

4 Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

## Moyenne des superficies

Les valeurs sur les cartes sont exprimées en **superficie moyenne autorisée**. Elles sont donc une moyenne de 2020 et 2021 et pas un total. Ce choix permet d'avoir en tête un ordre de grandeur annuel. Ce choix a aussi été fait afin de comparer des périodes différentes si nécessaire. De plus, cette option permet d'éviter de représenter des valeurs avec des écarts trop importants entre les cartes (notamment avec des SP de logement largement au-dessus des autres fonctions).

**Les cartes d'analyse croisée des fonctions urbaines** ont été réalisées sur quatre années (2018-2021). Ces cartes sont produites pour la première fois dans cet observatoire. Elles ne sont donc pas une actualisation. Elles ont aussi été réalisées en moyenne sur quatre ans afin d'avoir une vision plus générale des dynamiques. Pour le logement, qui compte le plus de superficies autorisées, quatre classes ont été choisies pour représenter des valeurs plus grandes que celles des autres fonctions. Pour les autres fonctions, qui ont été comparées au logement, seulement deux classes ont été retenues : inférieur ou supérieur à 0.

## Fonctions analysées et groupes de fonctions

La définition des « fonctions » suit celle précisée par le PRAS. Pour des raisons de pertinence des analyses, de significativité des résultats et de continuité des analyses et séries statistiques préexistantes (tant dans les observatoires sectoriels, que dans la précédente publication<sup>5</sup>), les fonctions ont été regroupées en catégories :

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

5 « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 » (appelé ici « Fonctions urbaines »).

## Gemiddelde oppervlakte

De waarden op de kaarten worden uitgedrukt als **gemiddelde vergunde oppervlakte**. Ze zijn dus een gemiddelde van 2020 en 2021 en geen totaal. Dankzij deze keuze kunnen we een jaarlijkse orde van grootte in gedachten houden. Deze keuze werd ook gemaakt om verschillende perioden zo nodig met elkaar te kunnen vergelijken. Bovendien vermijden we op die manier al te grote verschillen in weergegeven waarden tussen de kaarten onderling (vooral dan de vloeroppervlakten van woningen die veel groter zijn dan bij alle andere functies).

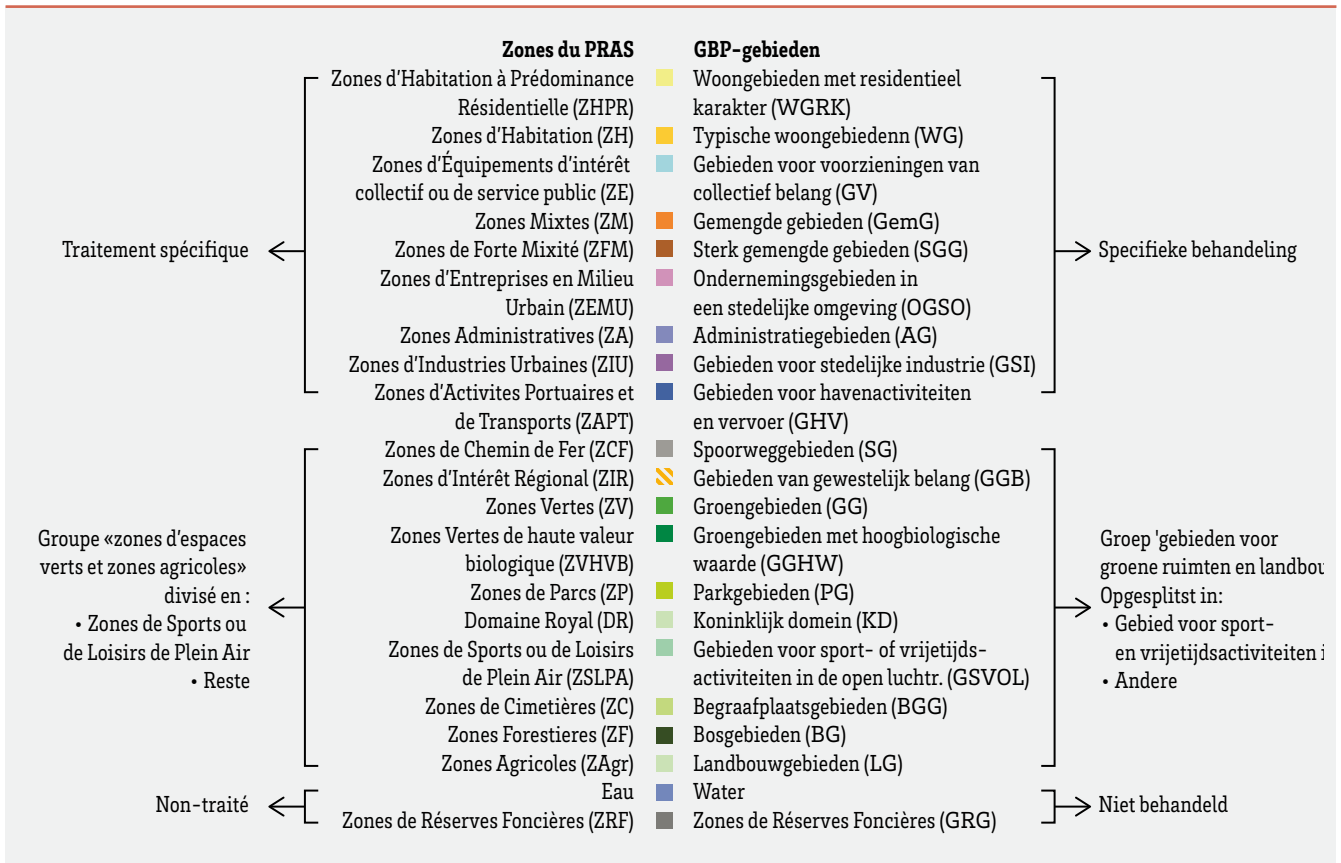
De **kaarten met vergelijkende analyses van de stedelijke functies** bestrijken een periode van vier jaar (2018-2021). Deze kaarten worden voor het eerst in dit Overzicht gemaakt en zijn dus geen update. Ze werden ook gemiddeld over vier jaar opgesteld om een algemener beeld te geven van de dynamiek. Voor huisvesting, met de grootste vergunde oppervlakten, werden vier klassen gekozen om waarden te kunnen weergeven die hoger zijn dan bij de andere functies. Voor de andere functies, die werden vergeleken met de huisvestingsfunctie, werden twee klassen gekozen: onder of boven 0.

## Geanalyseerde functies en functiegroepen

De definitie van « functies » die hier wordt gehanteerd, is die van het GBP. Met het oog op relevante analyses en significante resultaten en om aan te sluiten bij de bestaande analyses en statistische reeksen (zowel in de sectoroverzichten als in de vorige publicatie<sup>5</sup>) werden de functies gegroepeerd in categorieën:

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

5 « Vergunningen 2018-2019 » (hier « Stedelijke functies » genoemd).



## Zone d'affectation PRAS et groupes de zones

Chaque zone d'affectation du PRAS a fait l'objet d'un traitement et d'une analyse spécifique, à l'exclusion du groupe « zones d'espaces verts » et « zones agricoles ». Pour ce dernier, l'analyse a été scindée en deux :

- › Les zones de sports ou de loisirs de plein air, car celles-ci font l'objet d'une attention particulière, étant sous une forte pression (surutilisation, couverture synthétique, constructions, etc.)<sup>6</sup>
- › Toutes les autres zones, c'est-à-dire les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones de parcs, les zones de cimetières, les zones forestières, les zones de servitude au pourtour des bois et forêts, ainsi que les zones agricoles.

L'analyse ne tient pas compte des éventuelles modifications induites par l'approbation de PAD (Plan d'Aménagement Directeur) ou de PPA (Plans Particuliers d'Affectation du Sol) dérogeant au PRAS.

## Bestemmingsgebied volgens het GBP en groepen van gebieden

Elke bestemmingsgebied van het GBP wordt afzonderlijk behandeld en geanalyseerd, met uitzondering van de groep 'gebieden voor groene ruimten' en 'landbouwgebieden'. Voor die groep werd de analyse in twee gesplitst:

- › De gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, die extra aandacht verdienen omdat ze erg onder druk staan (overmatig gebruik, synthetische bedekking, bebouwing enz.)<sup>6</sup>
- › Alle andere gebieden, dit zijn de groengebieden, groengebieden met hoogbiologische waarde, parkgebieden, begraafplaatsgebieden, bosgebieden, gebieden van erfgoed langs de randen van bossen en wouden en de landbouwgebieden.

In de analyse wordt geen rekening gehouden met eventuele wijzigingen als gevolg van de goedkeuring van RPA's (Richtplannen van Aanleg) of BBP's (Bijzondere Bestemmingsplannen) die afwijken van het GBP.

6 Notamment sur base de l'enquête (2024) dans le cadre de la modification du PRAS Share The City, auprès d'agents régionaux et communaux en charge des permis d'urbanisme.

6 Meer bepaald op basis van de enquête (2024) die werd uitgevoerd in het kader van de aanpassing van het GBP 'Share The City', bij gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor de stedenbouwkundige vergunningen.



## Assignation des zones d'affectation du PRAS

Aux fins d'analyse des superficies par zone d'affectation du PRAS, les superficies autorisées par chaque permis d'urbanisme **ont été assignées à une et une seule zone d'affectation**. Lorsque le site concerné par le permis s'étendait sur plusieurs zones d'affectation, les superficies de plancher autorisées **ont été assignées à la zone la plus étendue sur le site**. Les cas de superficies importantes autorisées dans des zones en principe non/peu autorisables (ZV, logement en ZIU, etc.) ont fait l'objet d'un contrôle et ré-assignement manuel, le cas échéant.

## Cartes: agrégation par secteur statistique

Afin de représenter les SP autorisées par secteur statistique, les **SP autorisées par chaque permis d'urbanisme ont été assignées à un et un seul secteur statistique**. Lorsque le site concerné par le permis s'étendait sur plusieurs secteurs statistiques, les SP autorisées ont été assignées au secteur le plus étendu sur le site, pour autant que celui-ci appartient à la commune d'instruction du permis. Cette méthode permet de produire des résultats jugés significatifs aux échelles et niveaux d'agrégation publiés, mais nécessite éventuellement un approfondissement pour toute analyse plus fine.

Pour rappel, les cartes sont exprimées en superficie moyenne autorisée.

## Une vue historique (2001-2023) de l'évolution de l'emprise au sol

Dans le cadre de la préparation de la modification du PRAS, en cours sous le nom Share The City, **une évaluation quantitative et qualitative a été effectuée**. L'analyse quantitative se base en grande partie sur les analyses des différents observatoires de Perspective. Ces analyses ont été complétées par un travail sur **l'évolution de l'emprise au sol**. Cette analyse, sur base des plans Urbis -Constructions (produit par Paradigm sur base de photos aériennes), permet de suivre l'évolution de la superficie au sol des bâtiments et constructions en Région bruxelloise depuis 2001 (sur base des années 2001, 2010, 2013, 2015, 2017, 2018, 2020, 2023). Contrairement à l'analyse des SP, qui se base sur les permis sans vue précise sur la réalisation effective, les données sur l'emprise au sol se basent sur l'évolution réelle sur le terrain. L'analyse prend en compte l'évolution des superficies des zones d'affectation depuis l'entrée en vigueur du PRAS en 2001.

## Toewijzing van de bestemmingsgebieden van het GBP

Om de oppervlakten voor elk bestemmingsgebied van het GBP te analyseren, werden de oppervlakten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend **toegewezen aan één enkel bestemmingsgebied**. Als het terrein waarop de vergunning betrekking heeft zich over meerdere bestemmingsgebieden uitstrekt, werd de vergunde vloeroppervlakte **toegewezen aan het bestemmingsgebied dat op die plaats dominant is**. Grote oppervlakten die werden vergund in gebieden waar geen of weinig vergunningen worden toegekend (GG, woningen in GSI enz.), werden gecontroleerd en waar nodig handmatig opnieuw toegewezen.

## Kaarten: aggregatie per statistische sector

Om de vergunde vloeroppervlakten per statistische sector weer te geven, werd de **oppervlakten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend toegewezen aan één statistische sector**. Als het terrein waarop de vergunning betrekking heeft zich over meerdere statistische sectoren uitstrekt, werd de vergunde vloeroppervlakte toegewezen aan de sector die op die plaats het grootst is, voor zover die behoorde tot de gemeente waar de vergunning werd behandeld. Deze methode levert resultaten op die significant zijn op de gepubliceerde schalen en aggregatieniveaus, maar die met het oog op een meer gedetailleerde analyse mogelijk nader onderzoek vereisen.

Ter herinnering: de kaarten worden uitgedrukt in gemiddelde vergunde oppervlakte.

## Historische evolutie van de terreininname (2001-2023)

Als onderdeel van de voorbereidingen voor de aanpassing van het GBP, een project dat momenteel loopt onder de naam 'Share The City', **werd een kwantitatieve en kwalitatieve evaluatie uitgevoerd**. De kwantitatieve analyse is grotendeels gebaseerd op de analyses van de verschillende Overzichten van Perspective. Die analyses werden aangevuld met een onderzoek naar **de evolutie van de terreininname**. Dit onderzoek, dat werd uitgevoerd aan de hand van plannen van Urbis-Constructions (opgesteld door Paradigm op basis van luchtfoto's), volgt de evolutie van de terreinoppervlakte van gebouwen en constructies in het Brussels Gewest sinds 2001 (gebaseerd op de jaren 2001, 2010, 2013, 2015, 2017, 2018, 2020, 2023). In tegenstelling tot de analyse van de vloeroppervlakte, die uitgaat van vergunningen zonder dat we een nauwkeurig beeld hebben van de effectieve uitvoering daarvan, zijn de gegevens over de terreininname gebaseerd op de werkelijke evolutie op het terrein. De analyse houdt rekening met de evolutie van de terreinoppervlakten in de bestemmingsgebieden vanaf het moment dat het GBP in 2001 van kracht werd.

## Certains chiffres enrichis d'observations des agents des services d'urbanisme

L'évaluation quantitative du PRAS a été complétée par **une approche qualitative**, réalisée au travers d'une enquête et une série d'entretiens avec des agents régionaux ou communaux chargés de l'accompagnement, de la délivrance ou du contrôle des permis d'urbanisme. Certains éléments ont été repris ici, systématiquement avec mention explicite, permettant d'enrichir ou de mieux comprendre certaines évolutions observées dans les chiffres. Les résultats complets de cette évaluation du PRAS seront publiés ultérieurement.

## Sommige cijfers werden aangevuld met observaties van medewerkers van de diensten Stedenbouw.

De kwantitatieve analyse van het GBP werd aangevuld met een **kwalitatieve analyse**, uitgevoerd via een enquête en door middel van een reeks interviews met gewestelijke of gemeentelijke ambtenaren die instaan voor de begeleiding, afgifte of controle van de stedenbouwkundige vergunningen. Sommige elementen werden hier systematisch en met een expliciete vermelding opgenomen om bepaalde trends in de cijfers in de verf te zetten of beter te begrijpen. De volledige resultaten van deze analyse van het GBP worden op een later moment bekendgemaakt.

## 3. SUPERFICIES PLANCHER TOTALES AUTORISÉES

### 3. TOTALE VERGUNDE VLOEROPPERSVLAKTE

#### Quantification des superficies plancher totales autorisées

Une moyenne annuelle d'environ 406 000 m<sup>2</sup> de SP a été autorisée par voie de permis d'urbanisme en 2020-2021, équivalent à une densité moyenne annuelle de 25 m<sup>2</sup>/ha.

C'est 40 000 m<sup>2</sup> de plus que durant la période 2018-2019 précédemment étudiée.

Cette augmentation est à imputer à l'année 2021 durant laquelle les autorisations ont été particulièrement importantes, en termes d'autorisation de superficies supplémentaires (en particulier de logement - voir infra), mais également en termes d'autorisation de suppression de superficies (en particulier de bureau - voir infra). Ces deux dynamiques sont fréquemment liées puisqu'alimentées par la conversion de SP de bureau en logement.

Les superficies autorisées en 2021 compensent largement la baisse de superficies autorisées en 2020, comme un potentiel effet de rattrapage post-confinement.

#### Kwantificering van de totale vergunde vloeroppervlakte

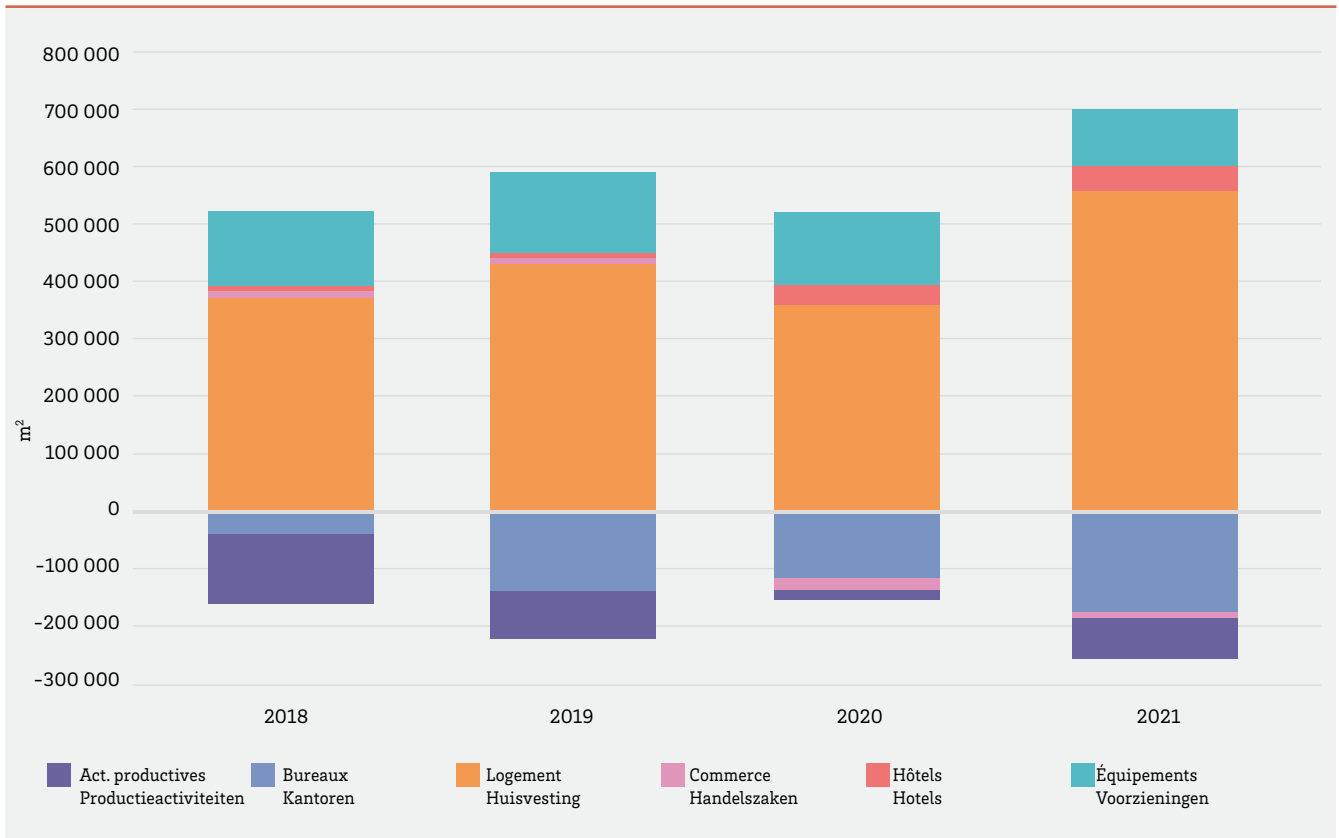
In de periode 2020-2021 werden stedenbouwkundige vergunningen verleend voor gemiddeld ongeveer 406.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per jaar, wat overeenkomt met een jaarlijkse gemiddelde dichtheid van 25 m<sup>2</sup>/ha.

Dit is 40.000 m<sup>2</sup> meer dan tijdens de eerder onderzochte periode 2018-2019.

Deze stijging is een rechtstreeks gevolg van het grote aantal vergunningen dat in 2021 werd verleend, waarbij er niet alleen veel extra vloeroppervlakte bij kwam (vooral woningen - zie infra) maar ook veel vloeroppervlakte verdween (vooral kantoren - zie infra). Deze twee dynamieken zijn vaak met elkaar gekoppeld, voornamelijk omdat veel kantoorgebouwen worden omgevormd tot woningen.

De in 2021 vergunde vloeroppervlakten compenseren ruimschoots de daling van de in 2020 vergunde oppervlakten, wat mogelijk wijst op een inhaaleffect na de lockdown-periode.

**FIGURE 1** Évolution de la superficie plancher totale autorisée en Région bruxelloise (2018-2021)  
**FIGUUR 1** Evolutie van de totale vergunde vloeroppervlakte in het Brussel Gewest (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Logiquement, le **nombre de permis** (avec modification de superficie) destiné au logement domine aussi les autres fonctions. Les commerces arrivent en 2<sup>e</sup> position. Les équipements, bureaux et activités productives se situent à des ordres de grandeur semblables. Enfin, les hôtels sont naturellement les moins nombreux.

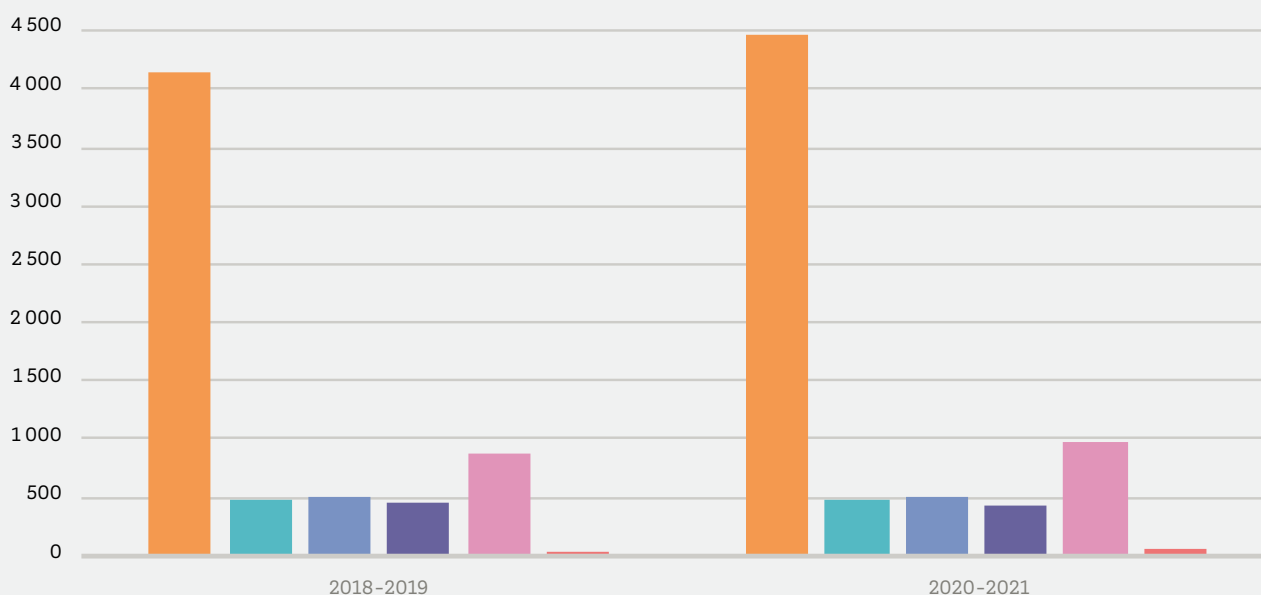
Toutes les fonctions sont en progression, hormis les activités productives dont le nombre de permis baisse de 6%.

Logischerwijs domineert het **aantal vergunningen** (met veranderingen in oppervlakte) voor huisvesting alle andere functies, met handelszaken op de 2<sup>e</sup> plaats. Het aantal vergunningen voor voorzieningen, kantoren en productieactiviteiten zijn min of meer vergelijkbaar. De hotels zijn met het minste aantal vergunningen niet verrassend de hekkensluiter.

Alle functies gaan erop vooruit ten opzichte van 2018-2019, met uitzondering van de productieactiviteiten, waar het aantal vergunningen met 6% is gedaald.

**Nombre de permis différents de 0m<sup>2</sup>**

Aantal vergunningen met verandering in oppervlakte



Fonction Functies	2018-2019	2020-2021	Évolution Evolutie
Logement Huisvesting	4153	4459	7%
Équipement Voorzieningen	472	475	1%
Bureau Kantoor	491	513	4%
Activité productive Productief werk	442	417	-6%
Commerce Handelszaken	869	965	11%
Hôtel Hotel	37	46	24%

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective





↑ Photo 1 Transformation et extension d'un hôtel à Rogier (Bruxelles, juillet 2024)  
Foto 1 Transformatie en uitbreiding van een hotel aan Rogier (Brussel, juli 2024)

## Localisation des superficies plancher totales autorisées

La répartition spatiale des 406 000 m<sup>2</sup> de SP totales moyennes annuelles autorisées en 2020-2021 montre que les SP supplémentaires sont préférentiellement localisées en seconde couronne, mais également dans les quartiers plus centraux déjà densément bâtis (voir à ce sujet les cartes 3 et 4, « Densification du bâti » et « Densité du bâti »).

Les pôles majeurs d'autorisation de SP supplémentaires durant la période 2020-2021 sont :

- › La zone sud du canal (et en particulier le Pôle Biestebroek dont le projet Key West<sup>7</sup> de reconstruction d'un nouveau quartier résidentiel assorti d'activités productives et d'équipements dans une ancienne zone industrielle) poursuivant les importantes superficies autorisées dès 2018 (voir à ce propos la publication des permis d'urbanisme 2018-2019 de Perspective) ;
- › Le pôle Reyers avec le développement du Mediapark<sup>8</sup> autour de la RTBF, de la VRT et d'un futur pôle média, mais avec également un quartier habité et des espaces verts. Le PAD (Plan d'Aménagement Directeur) Mediapark a été approuvé par le Gouvernement bruxellois en avril 2024 ;
- › Haren et Neder-Over-Heembeek au nord de la Région, avec un développement conséquent de logements (voir carte logement infra). Ces zones vont aussi potentiellement connaître de grands changements avec le PAD Défense<sup>9</sup> et l'arrivée du tram à Neder-Over-Heembeek<sup>10</sup>.

7 <https://www.key-west.be/> Le permis (délivré en 2021) a été abandonné à cause de l'arrêt du Conseil d'état annulant les seuils pour les études d'incidence. Il a été remplacé par un nouveau permis, cette fois avec étude d'incidence, à son tour délivré en 2023. Le programme du nouveau permis est à peu près identique. Ce nouveau permis est attaqué devant le Conseil d'État. La réalisation du projet n'a pas démarré.

8 <https://www.mediapark.brussels/>

9 <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/bordet-defense/pad-defense>

10 <https://move-nohw.brussels/fr>

## Situering van de totale vergunde vloeroppervlakte

De ruimtelijke spreiding van de 406.000 m<sup>2</sup> totale gemiddelde jaarlijkse vloeroppervlakte die in 2020-2021 werd vergund, laat zien dat de bijkomende vloeroppervlakte zich voornamelijk in de tweede kroon bevindt, maar ook in de meer centrale wijken die al dichtbebouwd zijn (zie kaarten 3 en 4, « Verdichting van de bebouwing » en « bebouwingsdichtheid »).

De belangrijkste zones waar in de periode 2020-2021 bijkomende vloeroppervlakte werd vergund, zijn:

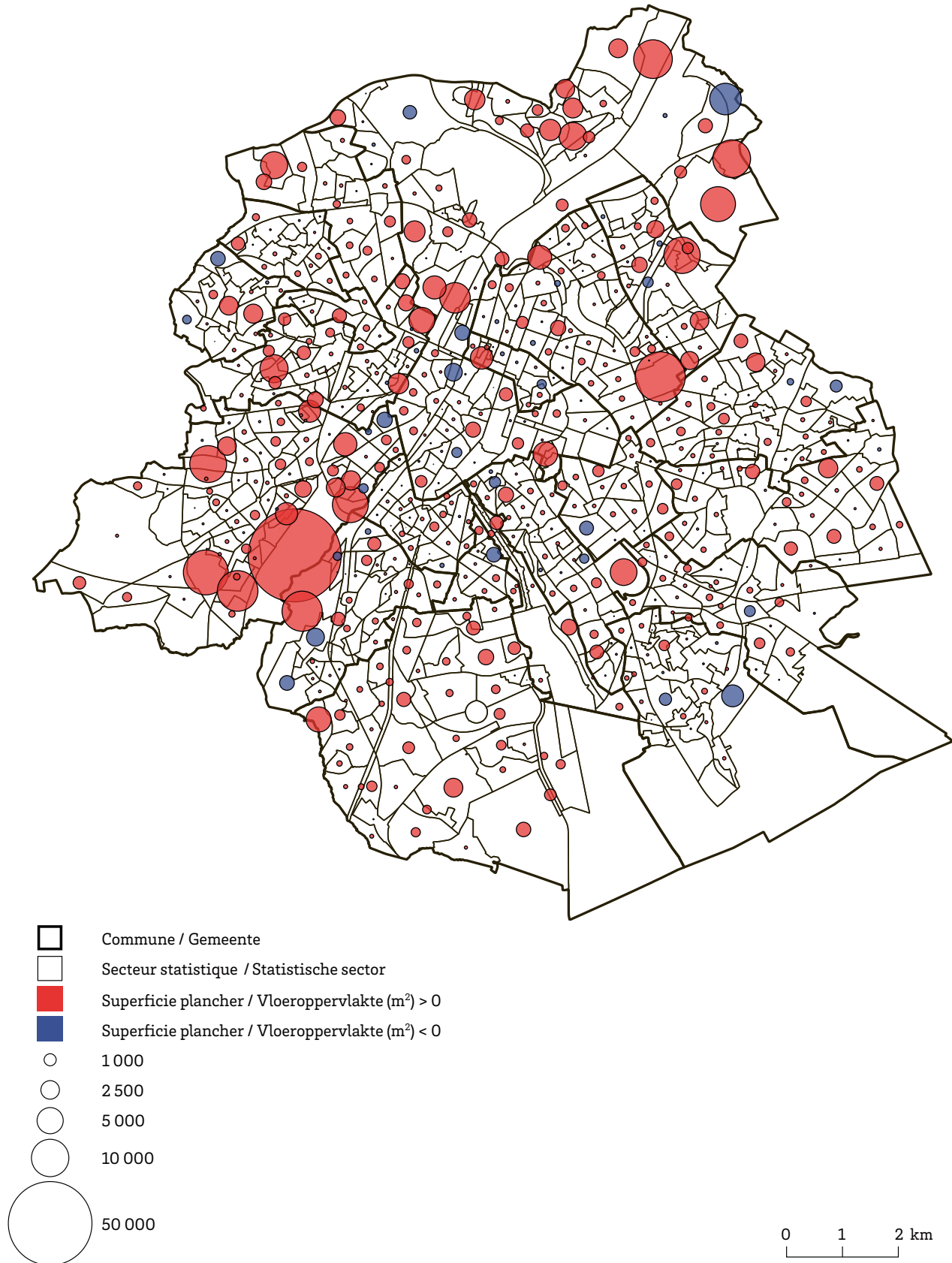
- › De zuidelijke kanaalzone (vooral rond het Biestebroekdok, inclusief het Key West-project<sup>7</sup> voor de heropbouw van een nieuwe woonwijk met productieactiviteiten en voorzieningen op een verlaten industrieterrein), in het verlengde van de grote oppervlakten waarvoor vanaf 2018 vergunningen werden verleend (zie in dat verband de publicatie van Perspective over de bouwvergunningen 2018-2019);
- › De Reyerspool, met de ontwikkeling van het Mediapark<sup>8</sup> rond RTBF, VRT en een toekomstige mediapool, maar ook met een woonwijk en groenruimten. Het RPA (Richtplan van Aanleg) Mediapark werd in april 2024 door de Brusselse regering goedgekeurd;
- › Haren en Neder-Over-Heembeek in het noorden van het gewest, met de ontwikkeling van een groot aantal woningen (zie huisvestingskaart infra). Deze gebieden zullen mogelijk ook grote veranderingen ondergaan onder impuls van het RPA Defensie<sup>9</sup> en de komst van de tram naar Neder-Over-Heembeek.<sup>10</sup>

7 <https://www.key-west.be/>; De vergunning, die in 2021 werd verleend, werd ingetrokken naar aanleiding van het arrest van de Raad van State waarin de drempelwaarden voor de effectenstudies werden vernietigd. De vergunning werd vervangen door een nieuwe, die nu wel een effectenstudie omvat. De nieuwe vergunning werd in 2023 verleend. Het programma van de nieuwe vergunning is nagenoeg hetzelfde gebleven. Deze nieuwe vergunning werd aangevochten bij de Raad van State. De uitvoering van het project is dus nog steeds niet begonnen.

8 <https://www.mediapark.brussels/>

9 <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/bordet-defensie-site/rpa-defensie-site>

10 <https://move-nohw.brussels/nl>

**CARTE 1** Superficie totale nette (moyenne 2020-2021)**KAART 1** Totale Nettovloeroppervlakte (gemiddelde 2020-2021)

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Les autorisations de suppression de SP sont très ponctuelles et ne représentent pas nécessairement une réduction du bâti existant, mais éventuellement la revue à la baisse d'un programme préalablement autorisé (comme pour la prison de Haren).

Il est à noter que si un projet fait d'abord l'objet d'une demande de démolition afin d'ensuite demander un permis pour la construction (situation relativement rare parce que généralement traité ensemble dans un seul permis) alors certains cercles bleus seront plus ou moins compensés par un cercle rouge dans le futur.

Ces observations confirment l'analyse réalisée sur les années précédentes. La carte des SP autorisées sur l'ensemble de la période 2018-2021 montre que les plus gros pôles d'augmentation sont situés à Anderlecht qui ressort clairement, suivi par Evere. On retrouve ici l'influence des gros projets : Key West, Mediapark, Érasme, Cité administrative<sup>11</sup>. Les diminutions de superficies sont situées de manière plus diffuse.

De vergunningen voor het schrappen van vloeroppervlakte zijn zeer sporadisch en betekenen niet noodzakelijk een vermindering van de bestaande bebouwing, maar kunnen bijvoorbeeld ook een inkrimping van een eerder toegestaan programma inhouden (zoals in het geval van de gevangenis van Haren).

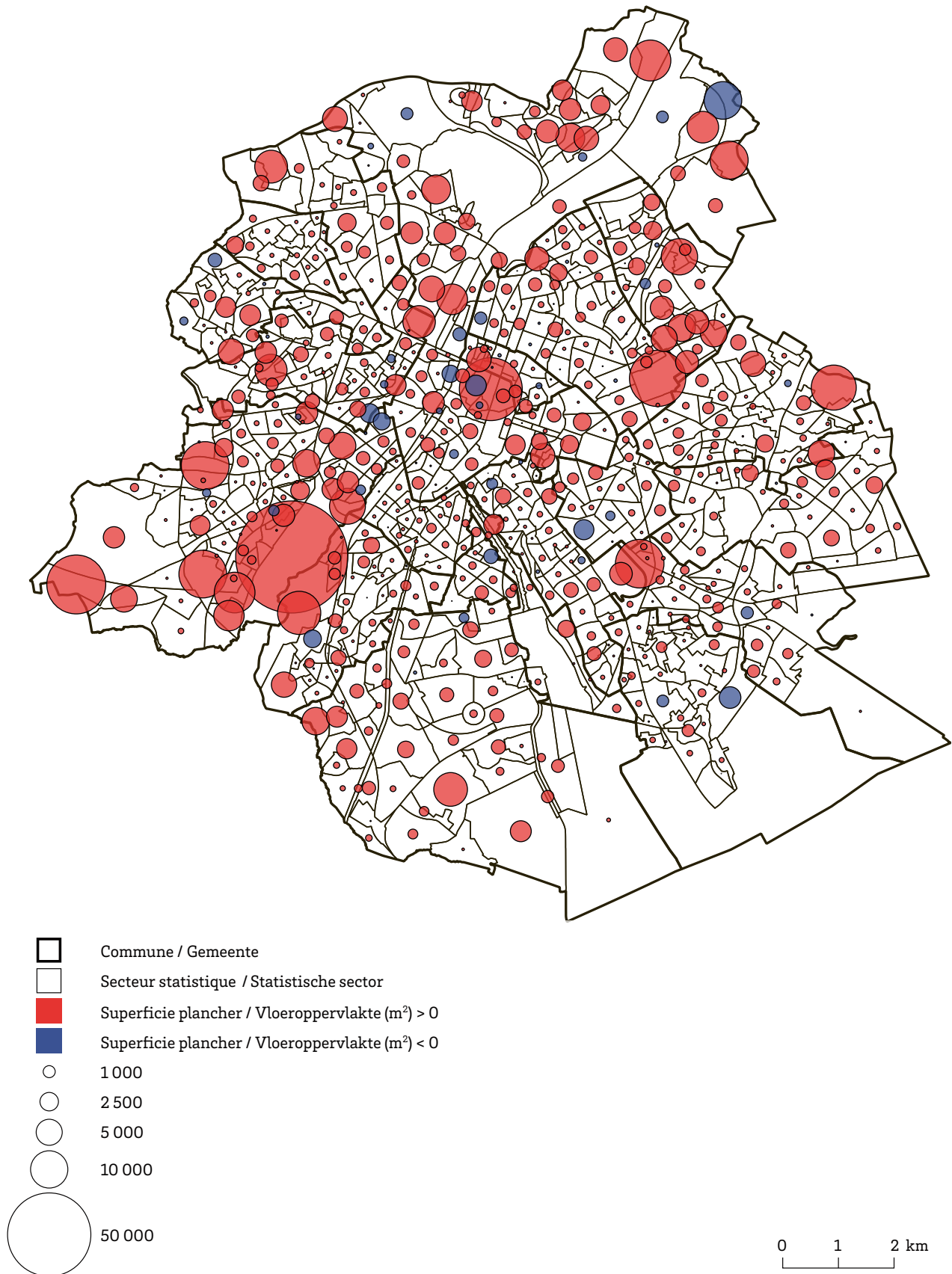
We merken op dat als voor een project eerst een sloopaanvraag wordt ingediend om vervolgens een bouwvergunning aan te vragen (een eerder zeldzame situatie vermits deze meestal samen in één enkele vergunning worden behandeld), sommige blauwe cirkels in de toekomst min of meer worden gecompenseerd door een rode cirkel.

Die vaststellingen bevestigen de analyse van de voorgaande jaren. De kaart van de vergunde vloeroppervlakte over de hele periode 2018-2021 toont dat de grootste groeikernen zich in Anderlecht bevinden, dat er duidelijk uitspringt, gevolgd door Evere. Dit heeft alles te maken met enkele grote projecten: Key West, Mediapark, Erasmus, Administratief centrum.<sup>11</sup> De schrapping van vloeroppervlakte gebeurt meer verspreid.

<sup>11</sup> Les constructions Key West et Cité administrative n'ont pas encore vu le jour.

<sup>11</sup> De bouw van de projecten Key West en het Administratief centrum werd nog niet gestart.



**CARTE 2** Superficie totale nette (moyenne 2018-2021)**KAART 2** Totale Nettovloeroppervlakte (gemiddelde 2018-2021)

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



## Densité existante et densification du bâti

La carte des densités de SP autorisées permet de relativiser les SP autorisées en fonction de la surface variable des secteurs statistiques. Elle propose un indicateur de mesure de l'objectif de « densification maîtrisée » porté par le PRDD tel qu'adopté en 2018 par le Gouvernement régional.

Il est remarquable d'observer la valeur élevée de densité des SP autorisées dans la partie sud du canal sur un secteur (Petite Île - Rive Droite) à l'étendue particulièrement élevée.

Dans certains secteurs statistiques à surface restreinte, la densification peut être extrêmement élevée en raison d'un ou deux projets importants. C'est le cas des secteurs Rogier et Germinal II (à Evere), où les densités dépassent 2 000 m<sup>2</sup> par hectare. Cependant, ces situations demeurent rares et exceptionnelles.

Un seul secteur se situe dans des valeurs élevées de dédensification (< -400 m<sup>2</sup>/ha) : E. Jacquain, dans le Pentagone (cela est dû au permis Brouck'R pour lequel les SP projetées sont de -4 600 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant). La majorité des secteurs en dédensification se situe entre -100 et -5 m<sup>2</sup>/ha et par an (pour rappel la moyenne régionale est de 25 m<sup>2</sup>/ha).

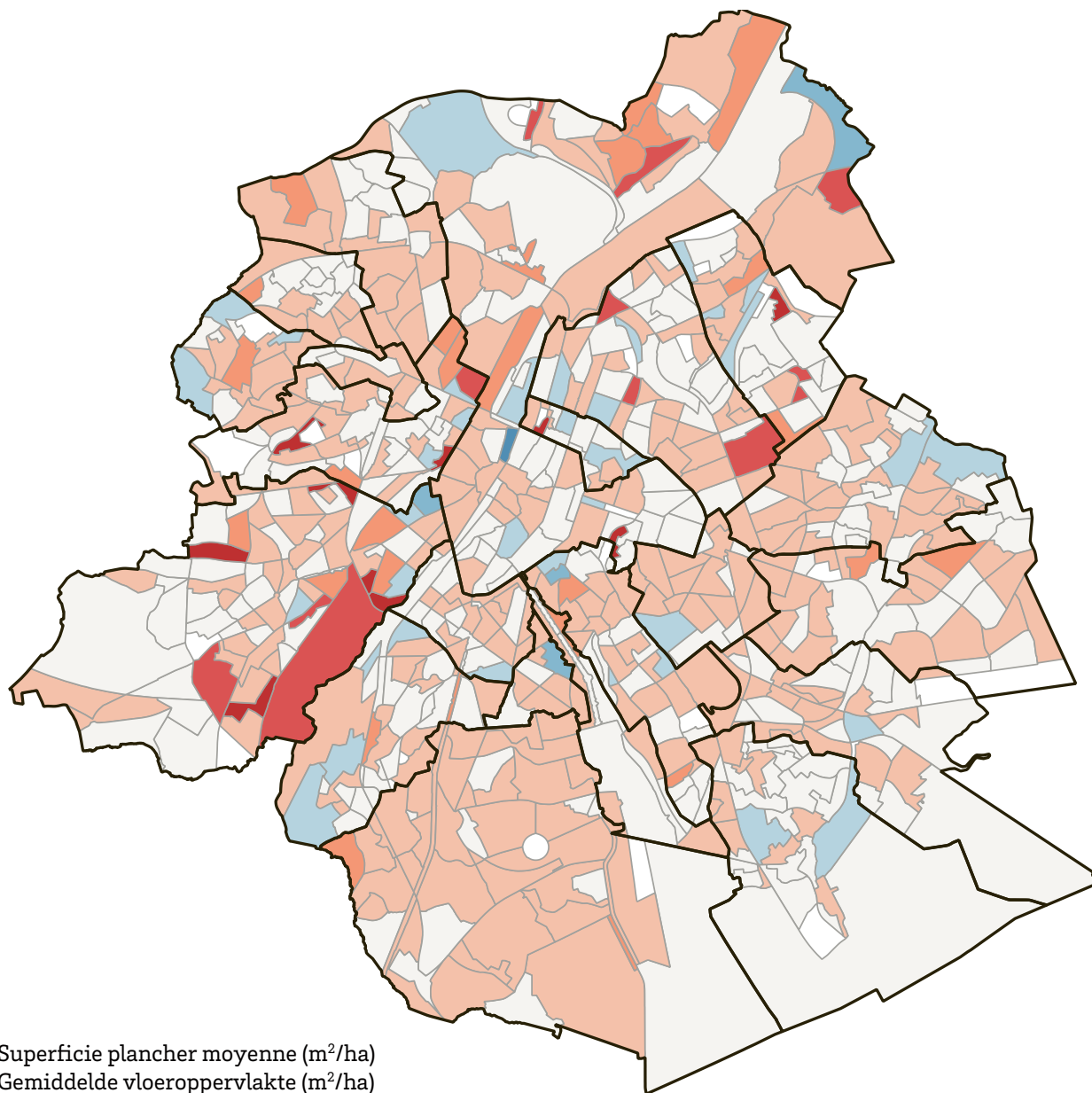
## Bestaande dichtheid en verdichting van de bebouwing

De kaart van de dichtheden van vergunde vloeroppervlakten plaatst de vergunde vloeroppervlakte in perspectief volgens de variërende oppervlakte van de statistische sectoren. Het biedt een indicator voor het meten van de doelstelling «beheerste verdichting» die wordt ondersteund door het GPDO dat in 2018 door de gewestregering werd goedgekeurd.

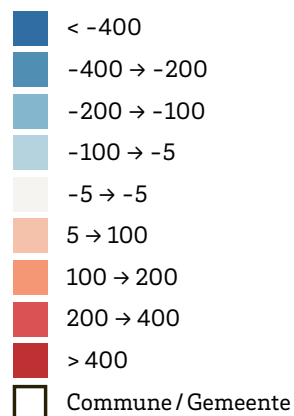
Opvallend is de hoge dichtheid van de vergunde vloeroppervlakten in de zuidelijke kanaalzone in een sector (Klein-Eiland - Rechteroever) die bijzonder uitgestrekt is.

In bepaalde statistische sectoren met een kleinere oppervlakte kan de verdichting extreem hoog zijn door de uitvoering van één of twee grote projecten. Dit is het geval in de sectoren Rogier en Germinal II (in Evere), waar de dichtheid oploopt tot meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per hectare. Dergelijke situaties zijn echter uitzonderlijk.

Slechts één sector vertoont een opmerkelijke ontdunding (< - 400 m<sup>2</sup>/ha), namelijk E. Jacquain in de Vijfhoek (dit is het gevolg van de Brouck'R-vergunning waarvoor de geplande vloeroppervlakte 4.600 m<sup>2</sup> kleiner is dan de bestaande oppervlakte). In de meeste sectoren waar een ontdunding plaatsvindt, bedraagt die ontdunding tussen -100 en -5 m<sup>2</sup>/ha per jaar (ter herinnering: het gewestelijke gemiddelde bedraagt 25 m<sup>2</sup>/ha).

**CARTE 3** Densification du bâti (m<sup>2</sup>/ha) - Superficie plancher moyenne autorisée par secteur statique (2020-2021)**KAART 3** Verdichting van de bebouwing (m<sup>2</sup>/ha) - Gemiddelde vergunde vloeroppervlakte per statische sector (2020-2021)

Superficie plancher moyenne (m<sup>2</sup>/ha)  
 Gemiddelde vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>/ha)



0 1 2 km

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Dans le cadre de l'actualisation de la SitEx, menée par Perspective, un travail inédit de calcul de l'ensemble des SP existantes sur la Région a été réalisé. La carte 4 est le résultat de ce travail et permet ainsi de nuancer la densification attendue dans le futur. Elle représente la somme des SP existantes de tous les étages des bâtiments de la Région. L'indice en m<sup>2</sup>/ha a été ici utilisé afin de faciliter la comparaison avec la carte de densification<sup>12</sup> et nous permet de voir si les SP autorisées en 2018-2021 rééquilibrent ou renforcent les densités actuelles.<sup>13</sup>

Les quartiers les plus denses sont localisés dans le centre, dans le Quartier Nord et dans le Quartier européen. Cette densité obéit à une structure concentrique (du centre à la périphérie), qui traduit la croissance historique de la ville.

Les zones amenées à se densifier le plus (supérieures à 400m<sup>2</sup>/ha) sont souvent des zones peu denses actuellement (inférieures à 10 000m<sup>2</sup>/ha) :

- › Petite-Île - Rive droite, Deux gares, Ceria (zone d'habitat) ou encore Broeck à Anderlecht ;
- › RTBF à Schaerbeek ;
- › Germinal II à Evere ;
- › Condor à Molenbeek-Saint-Jean ;
- › ...

À l'inverse, certains secteurs statistiques étaient déjà denses et connaîtront encore de fortes densifications :

- › Le secteur Rogier à Saint-Josse-ten-Noode;
- › Le secteur Rue de Pascal - Saint Sacrement dans le Quartier européen ;
- › ...

Parmi les quatre secteurs les plus denses, le quartier Manhattan tendra encore à se densifier.

Als onderdeel van de actualisering van de SitEx, uitgevoerd door Perspective, werd een berekening gemaakt van alle bestaande vloeroppervlakten in het gewest, iets wat nog nooit was gebeurd. Kaart 4 is het resultaat van die berekening en helpt om de toekomstige verwachte verdichting te nuanceren. De kaart toont de som van de bestaande vloeroppervlakten van alle verdiepingen van de gebouwen in het Gewest. Die som wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>/ha en maakt het mogelijk om deze kaart te vergelijken met de verdichtingskaart<sup>12</sup> en om te zien of de vloeroppervlakte die in 2018-2021 werd vergund de totale dichtheden in evenwicht brengt of eerder versterkt.<sup>13</sup>

De zones met de hoogste dichtheid liggen in het centrum, de Noordwijk en de Europese Wijk. Die dichtheid volgt een concentrisch patroon (van het centrum naar de rand) dat de historische groei van de stad volgt.

De zones waar de dichtheid waarschijnlijk het meest omhoog zal gaan (met meer dan 400 m<sup>2</sup>/ha) zijn vaak gebieden waar de dichtheid momenteel laag is (minder dan 10.000 m<sup>2</sup>/ha):

- › Klein-Eiland - Rechtoever, Tweestations, Coovi (woongebied) en Broek in Anderlecht;
- › RTB in Schaarbeek;
- › Germinal II in Evere;
- › Condor in Sint-Jans-Molenbeek;
- › ...

Aan de andere kant was de dichtheid in sommige statistische sectoren al hoog en zal die alleen maar hoger worden:

- › Sector Rogier in Sint-Joost-ten-Node;
- › Sector De Pascalestraat - Heilig Sacrament in de Europese wijk;
- › ...

Het is waarschijnlijk dat van de vier sectoren met de hoogste dichtheid de Manhattanwijk nog verder zal verdichten.

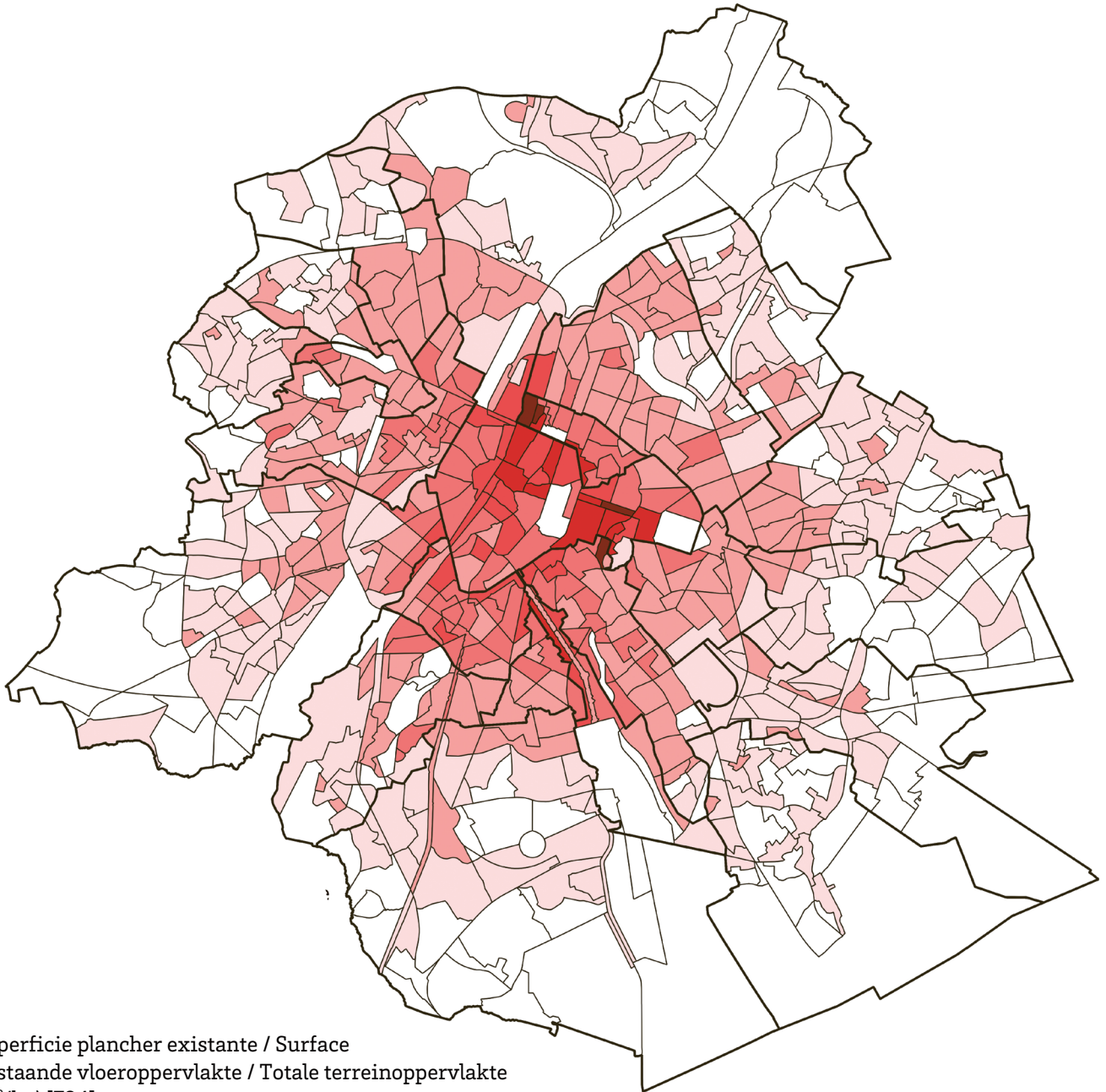
12 Une explication plus approfondie de la méthode ainsi que des limites d'un tel exercice sera développée dans les futurs résultats de la SitEx.

13 Certains permis, souvent de petite taille, autorisés en 2020-2021 et potentiellement déjà construits en 2024, peuvent aussi être comptabilisés dans les calculs de la carte 4.

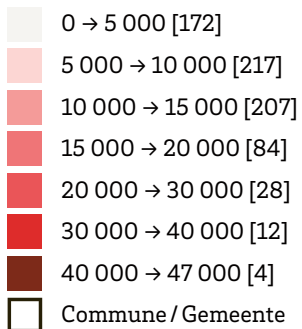
12 Een meer gedetailleerde toelichting van de methode en van beperkingen van een dergelijke oefening zal in de toekomstige resultaten van de SitEx worden meegenomen.

13 Sommige, vaak kleine vergunningen, die in 2020-2021 werden verleend, zijn in 2024 al gerealiseerd en kunnen dan ook in de berekeningen voor kaart 4 meegenomen zijn.

**CARTE 4** Densité du bâti  
**KAART 4** Bebouwingsdichtheid



Superficie plancher existante / Surface  
 Bestaande vloeroppervlakte / Totale terreinoppervlakte  
 (m<sup>2</sup>/ha) [724]



0 1 2 km

Source : Urbis Admin 3D V2 2023; Urbis Construction 3D 2024; Relevés de terrains Perspective  
 Bron : Urbis Admin 3D V2 2023; Urbis Construction 3D 2024; Terreinonderzoek Perspective

## Conclusion et enjeux

L'analyse de la dynamique de l'ensemble des surfaces immobilières (SP totales, toutes fonctions confondues) autorisées en 2020-2021 **confirme les observations réalisées sur la période 2018-2019** :

- › **Une augmentation** à venir **du bâti et de son corollaire en termes de densification des espaces bâtis**, selon une dynamique légèrement supérieure à celle de 2018-2019 ;
- › **Des surfaces supplémentaires autorisées sur l'ensemble de la Région**, en **seconde couronne**, mais également **dans les quartiers centraux**. Selon les périodes d'observation, différents pôles particuliers apparaissent, inhérent au fait que quelques très gros permis d'urbanisme autorisent la plus grande part des superficies<sup>14</sup>. Ces pôles peuvent également être révélateurs de développements (éventuellement phasés sur plusieurs années) d'importantes zones du territoire, encadrés ou non par des outils de planification. On relève, pour 2020-2021, de gros projets de conversion d'anciens sites industriels dans la zone canal sud, ainsi que la transformation de quartiers déjà urbanisés, tel Mediapark.

## Conclusie en aandachtspunten

De analyse van de dynamiek van de volledige vastgoedoppervlakte (totale vloeroppervlakte, alle functies samen) waarvoor in 2020-2021 een vergunning werd verleend, bevestigt de vaststellingen voor de periode 2018-2019:

- › **Een toekomstige toename van de bebouwde oppervlakte en de daaruit voortvloeiende verdichting van de bebouwde ruimte**, tegen een iets hoger tempo dan in 2018-2019;
- › **De vergunde vloeroppervlakte gaat omhoog in het hele gewest**, in de **tweede kroon** maar ook **in de centrumwijken**. Afhankelijk van de analyseperiode merken we enkele opvallende groeikernen op, wat logisch is vermits een paar zeer grote bouwvergunningen het grootste deel van de toegestane oppervlakte uitmaken<sup>14</sup>. Die groeikernen kunnen ook wijzen op ontwikkelingen (mogelijk gefaseerd over meerdere jaren) in grote gebieden van het gewest, die al dan niet door planningsinstrumenten begeleid worden. Zo noteren we voor de periode 2020-2021 verscheidene grote projecten voor de reconversie van oude industrieterreinen in de zuidelijke kanaalzone en voor de transformatie van verstedelijkte gebieden zoals Mediapark.

14 Distribution très inégale des superficies autorisées, cf. graphique 7 de l'Observatoire des permis logement n°10.

14 Zeer ongelijke spreiding van de vergunde oppervlakten, zie grafiek 7 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10.



## 4. ÉVOLUTION ET LOCALISATION PAR FONCTION AUTORISÉE

### 4. EVOLUTIE EN SITUERING PER TOEGESTANE FUNCTIE

Les superficies plancher autorisées en 2020 et 2021 montrent une dynamique (part relative de chaque fonction) semblable à celle observée en 2018-2019 :

- › Le logement continue à dominer très largement et encore davantage, avec 113% des superficies totales autorisées (460 000 m<sup>2</sup> de logement par an pour 406 000 m<sup>2</sup> de superficies totales par an pour l'ensemble des fonctions)<sup>15</sup> ;
- › La fonction équipements reste importante (112 000 m<sup>2</sup> d'équipements par an) avec 28% des superficies totales autorisées, même si en légère baisse par rapport à 2018-2019 ;
- › L'autorisation de suppression de superficies de bureau (- 145 000 m<sup>2</sup> par an) se poursuit, et de manière accrue (voir à ce propos l'Observatoire des bureaux n° 40 de mars 2024 qui pointe que le stock total de bureaux de la Région tend vers son niveau le plus bas depuis 15 ans, avec un peu moins de 12,5 millions de m<sup>2</sup> en 2022) ;
- › Les activités productives connaissent aussi une évolution nette négative de superficie plancher (- 43 000m<sup>2</sup> par an). L'évolution en 2020-2021 est toutefois moins marquée que pour la période 2018-2019 ;
- › Les hôtels, bien que représentant des superficies moindres, sont en progression ces dernières années. Les superficies autorisées sont croissantes depuis 2018. C'est notamment le fait de quelques grosses transformations de bureaux en hôtel ;
- › Enfin, les commerces connaissent en 2020 et 2021 plutôt des diminutions de superficies autorisées, bien que l'on puisse voir qu'il existe une multitude d'ouvertures et de fermetures. Sur 4 ans, on remarque qu'au total, les superficies de commerces tournent autour d'une évolution nette de valeur nulle.

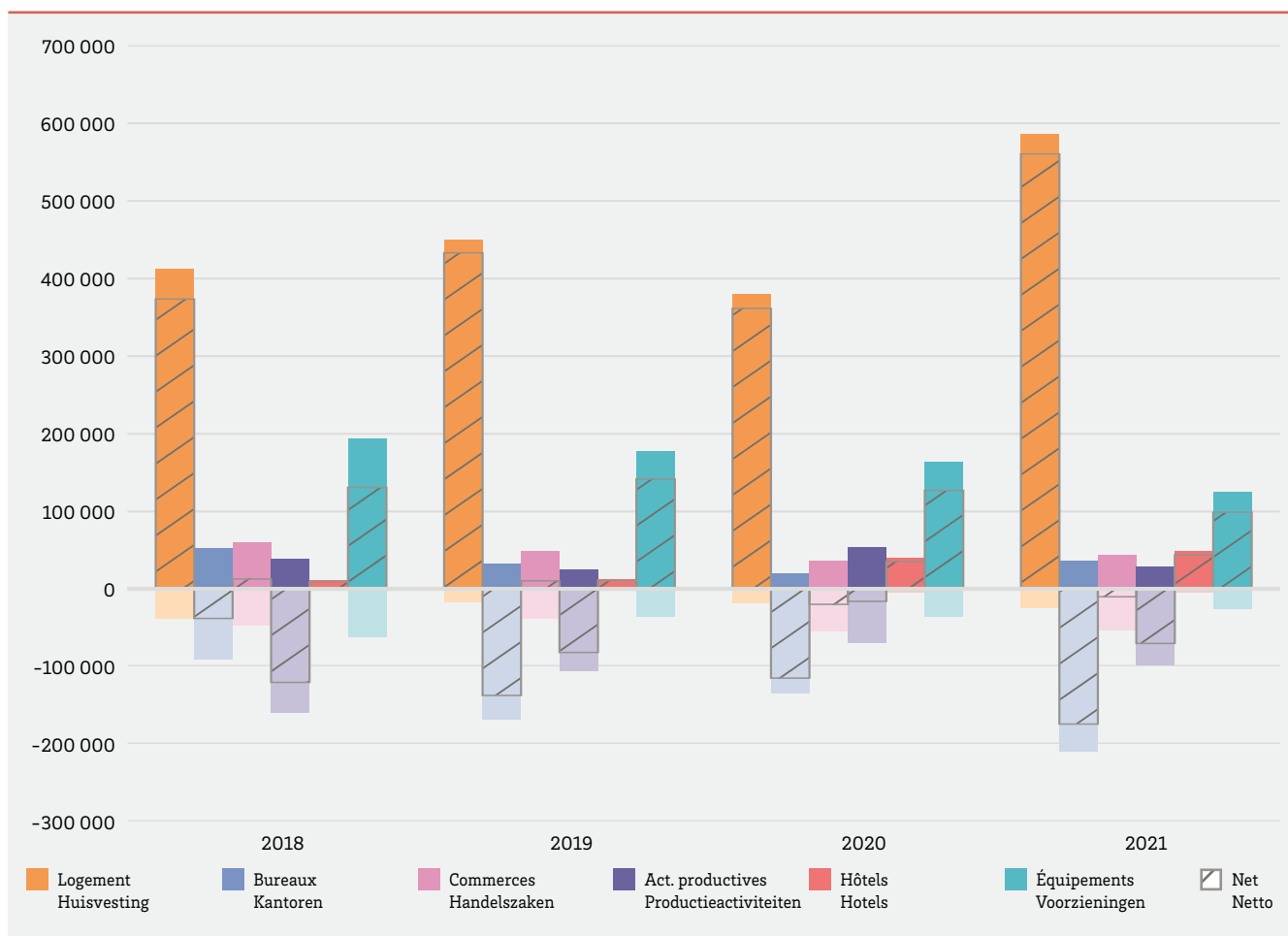
De vloeroppervlakten waarvoor in 2020 en 2021 een vergunning werd verleend, vertonen een vergelijkbare dynamiek (relatief aandeel van elke functie) als in 2018-2019:

- › Huisvesting vertegenwoordigt nog steeds de grootste vloeroppervlakte - nog meer dan vroeger - en is goed voor 113% van de totale vergunde oppervlakte (460.000 m<sup>2</sup> voor huisvesting per jaar tegenover 406.000 m<sup>2</sup> totale oppervlakte per jaar voor alle functies samen)<sup>15</sup>;
- › De functie voorzieningen blijft belangrijk (112.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen per jaar) met 28% van de totale vergunde oppervlakte, ook al gaat deze functie er lichtjes op achteruit in vergelijking met 2018-2019;
- › Het schrappen van kantooroppervlakte (- 145.000 m<sup>2</sup> per jaar) gaat onverminderd en tegen een steeds sneller tempo voort (zie het Overzicht van het kantorenpark nr. 40 van maart 2024, dat erop wijst dat de totale voorraad van kantoren in het gewest afstevent op het laagste niveau van de afgelopen 15 jaar, met iets minder dan 12,5 miljoen m<sup>2</sup> in 2022);
- › Productieactiviteiten vertonen eveneens een stevige daling in vloeroppervlakte (- 43.000 m<sup>2</sup> per jaar). Die evolutie is voor de periode 2020-2021 evenwel minder uitgesproken dan voor de periode 2018-2019;
- › Hotels zijn, hoewel ze een kleinere oppervlakte vertegenwoordigen, de laatste jaren in opmars. De oppervlakte waarvoor een hotelvergunning wordt verleend, gaat sinds 2018 gestaag omhoog. Dit is vooral het gevolg van enkele grote projecten, waarbij kantoren worden omgevormd tot hotels;
- › Tot slot stellen we vast dat de vergunde oppervlakte voor handelszaken er in 2020 en 2021 eerder op achteruitgaat, hoewel er veel beweging is, met handelszaken die opengaan en zaken die sluiten. Over een periode van 4 jaar is de totale handelsoppervlakte nauwelijks gewijzigd (ongeveer nul m<sup>2</sup> netto).

15 Ce chiffre (460 000) est supérieur au total autorisé (406 000) car alimenté non seulement par les nouvelles constructions de logements, mais également par les SP préalablement occupées par d'autres fonctions (bureau et activité productives, qui, elles, sont en négatif).

15 Dit cijfer (460.000) is hoger dan het vergunde totaal (406.000), omdat het niet alleen betrekking heeft op nieuwe woningen, maar ook op vloeroppervlakten die voorheen door andere functies werden ingevuld (kantoren en productieactiviteiten, die er allebei op achteruitgaan).

**FIGURE 2** Superficie autorisée par fonction et par année  
**FIGUUR 2** Vergunde oppervlakte per functie en per jaar



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Le détail des autorisations de superficies supplémentaires et de superficies à supprimer montre que des dynamiques doubles de création et suppression sont à l’œuvre pour certaines fonctions telles que les activités productives (en particulier en 2020). Ces doubles dynamiques sont spatialement (voir carte n°9 infra) et typologiquement différenciées (voir chapitre Activités productives).

De details van de vergunningen voor bijkomende en geschrapte oppervlakten, laten zien dat voor bepaalde functies, zoals productieactiviteiten (vooral in 2020), sprake is van een dubbele dynamiek (extra oppervlakte creëren en oppervlakte schrappen). Die dubbele dynamiek is ruimtelijk (zie kaart 9 hieronder) en typologisch gedifferentieerd (zie hoofdstuk Productieactiviteiten).

## Localisation des superficies autorisées par fonction

### Logement

Comme l'a montré le graphique de SP par fonction et par an, et comparativement aux autres cartes (suivantes) par fonction, les 460 000 m<sup>2</sup> de logements autorisés annuellement en 2020-2021 dominent largement la dynamique immobilière en Région bruxelloise. En conséquence, l'objectif de protection du logement que prônait le PRAS depuis 2001 a été largement rencontré, voire dépassé, en exacerbant la dominance du logement.

Ces SP de logement correspondent à quelque 3 900 logements classiques et 500 logements collectifs (destinés quasi exclusivement aux étudiants).

Cette dynamique est présente dans l'ensemble de la Région, tant en seconde couronne que dans les quartiers centraux (cercles rouges sur la carte 5), confirmant les résultats observés depuis 2003 (voir Observatoire des permis logement<sup>16</sup>).

Les superficies résidentielles autorisées en 2020-2021 le sont particulièrement :

- › Dans et à proximité de la zone canal : en particulier dans sa partie sud à Biestebroek (Anderlecht) et alentour dans le quartier du CERIA et Cureghem ainsi qu'au niveau de Tour et Taxis (notamment le projet The Banks). À noter toutefois que plusieurs projets ne sont actuellement pas mis en œuvre. C'est le cas du projet Key West en tête du bassin, avec 50 000 m<sup>2</sup> représentant la bonne moitié de la surface de logement de ce secteur statistique, et la première phase du projet Urbanities ;
- › Au départ de l'autoroute de Liège : conversions de bureaux avenue Marcel Thiry (Woluwe-Saint-Lambert) - rue colonel Bourg (Evere) ;
- › Dans le Pentagone : projet Brouck'R ;
- › Dans d'autres pôles de seconde couronne : nouvelles constructions à Haren, Neder-Over-Heembeek à Bruxelles-Ville, au Peterbos à Anderlecht (projet Prins de logements sociaux), dans le quartier Germinal à Evere (projet Renoir de logements moyens et sociaux). On peut également relever la démolition de bureaux et reconstruction de logements tels que Souverain 23 et Serenity Valley à Watermael-Boitsfort, souvent alimentés par un seul permis d'importance.

16 <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/observatoire-des-permis-logement>

## Situering van de vergunde oppervlakte per functie

### Huisvesting

Zoals blijkt uit de grafiek van de vloeroppervlakte per functie en per jaar, en vergeleken met de andere kaarten (hieronder) per functie, domineren de 460.000 m<sup>2</sup> aan wonen die jaarlijks tijdens de periode 2020-2021 werden vergund de vastgoedynamiek in het Brussels Gewest. Als gevolg hiervan wordt de doelstelling in verband met de bescherming van de huisvesting, waar het GBP sinds 2001 voor pleit, ruimschoots gehaald, zo niet overtroffen, vermits de dominantie van huisvesting nog toeneemt.

Deze vloeroppervlakte voor huisvesting komt overeen met ongeveer 3.900 klassieke woningen en 500 collectieve woningen (vrijwel uitsluitend bestemd voor studenten).

Deze trend laat zich voelen in het hele gewest, zowel in de tweede kroon als in de centrumwijken (rode cirkels op kaart 5), wat de vaststellingen sinds 2003 bevestigt (zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen<sup>16</sup>).

De woonoppervlakten die tijdens de periode 2020-2021 werden vergund, situeren zich voornamelijk:

- › In en rond de kanaalzone: vooral in het zuidelijke deel in Biestebroek (Anderlecht) en de omliggende wijken COOVI en Kuregem, maar ook in de buurt van Thurn & Taxis (met name het 'The Banks'-project). We merken evenwel op dat verschillende projecten op dit moment niet worden uitgevoerd. Dit is het geval voor het Key West-project aan de kop van het dok, dat met 50.000 m<sup>2</sup> meer dan de helft van de oppervlakte voor huisvesting in deze statistische sector vertegenwoordigt, en de eerste fase van het Urbanities-project;
- › Aan het begin van de snelweg naar Luik: reconversie van kantoren in de Marcel Thiry laan (Sint-Lambrechts-Woluwe) - Kolonel Bourgstraat (Evere) ;
- › In de Vijfhoek: Brouck'R-project;
- › In andere polen van de tweede kroon: nieuwbouw in Haren en Neder-Over-Heembeek in Brussel-Stad, Peterbos in Anderlecht (sociaal huisvestingsproject Prins), de Germinalwijk in Evere (Renoir-project met sociale woningen en woningen voor middeninkomens). Andere projecten betreffen de afbraak van kantoren en de heropbouw van woningen, zoals Souverain 23 en Serenity Valley in Watermaal-Bosvoorde, waarvoor vaak één grote vergunning werd afgeleverd.

16 <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/huisvesting/overzicht-van-de-huisvestingsvergunningen>



↑ Photo 2 Création de logements rue de la Manufacture, Anderlecht (juillet 2024)

Foto 2 Bouw van woningen in de Fabriekstraat, Anderlecht (juli 2024)

Certains de ces projets participent à la poursuite de développements immobiliers entamés depuis plusieurs années (Biestebroek au sud de la zone canal à Anderlecht où des permis résidentiels ont été octroyés depuis 2015<sup>17</sup>, Bervoets dans le bas de Forest depuis 2009) ou de tendances de transformation de quartier (conversion de bâtiments de bureaux en logements avenue Marcel Thiry et rue Colonel Bourg, soit via un changement-transformation du bâtiment, soit via démolition - reconstruction) au moins depuis 2003 (début des observations de l'observatoire des permis logement).

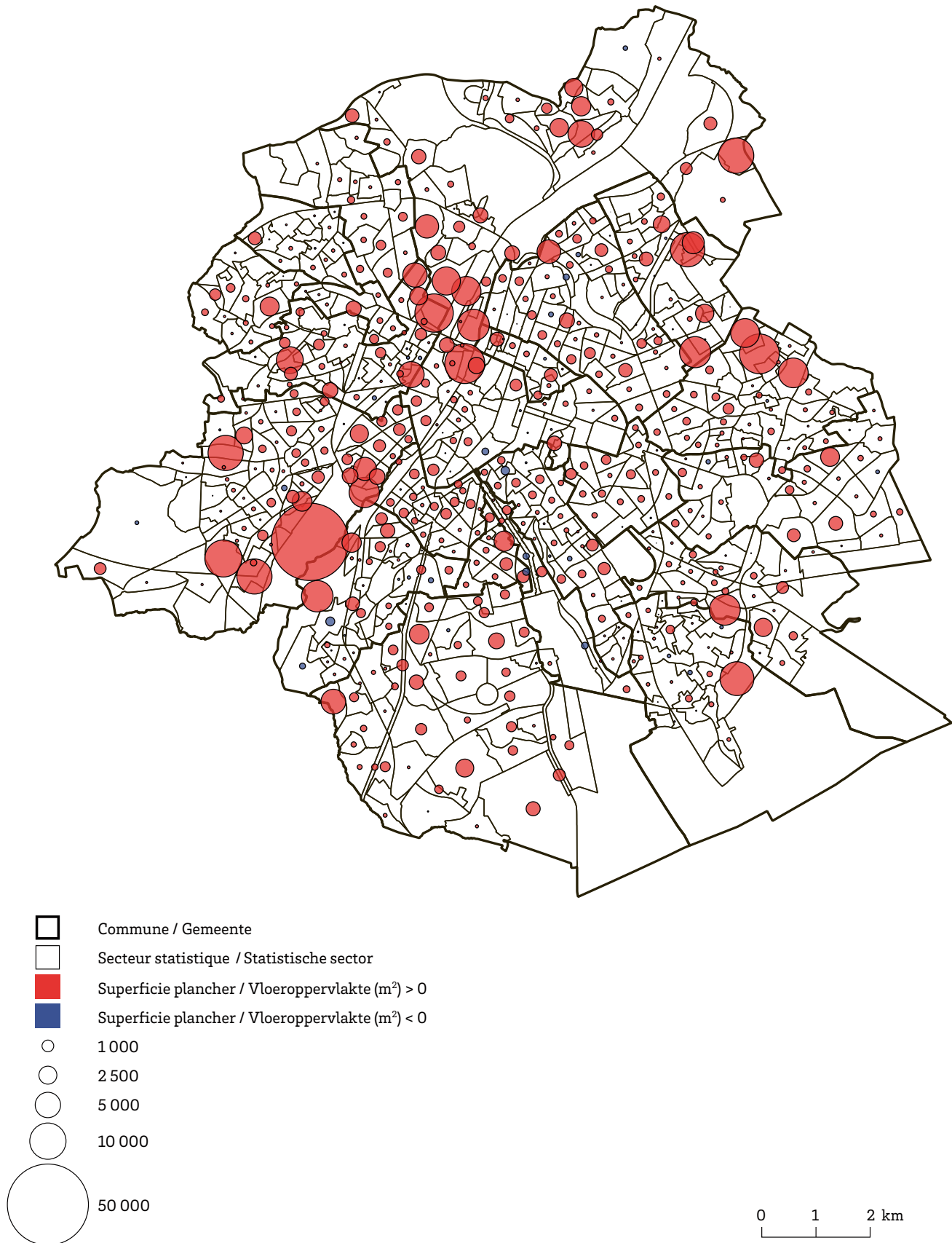
Sommige van deze projecten liggen in het verlengde van vastgoedontwikkelingen die al enkele jaren aan de gang zijn (Biestebroek in de zuidelijke kanaalzone in Anderlecht, waar sinds 2015 woonvergunningen worden toegekend<sup>17</sup>, Bervoets in het lage deel van Vorst sinds 2009) of van transformatieprojecten in bepaalde wijken (omvorming van kantoorgebouwen tot woningen in de Marcel Thiry laan en de Kolonel Bourgstraat, hetzij door een wijziging/verbouwing van het gebouw, hetzij via afbraak/heropbouw) ten minste sinds 2003 (begin van de analyses door het Overzicht van de huisvestingsvergunningen).

<sup>17</sup> Cf. Observatoire des permis logement n° 7.01, fig. 6 p. 13 (<https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/opl-7-2017.pdf>), projet logement collectif destiné aux seniors.

<sup>17</sup> Zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 7.01, fig. 6 p. 13 (<https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/opl-7-2017.pdf>), project met collectieve woningen voor senioren.



**CARTE 5** Superficies de plancher de logements autorisées (moyenne 2020-2021)  
**KAART 5** Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (gemiddelde 2020-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



Les plus gros permis autorisant des logements (> 4 000 m<sup>2</sup>) sont essentiellement répartis entre trois zones du PRAS :

1. Les ZA (Brouck'R dans le Pentagone, Triple Living avenue du Port, Souverain 23 à Watermael-Boitsfort, ZIN dans le quartier Nord, Serenity Valley à Auderghem, etc.)
2. Les ZFM (City Campus à Anderlecht, Forest village 2 rue Saint-Denis, CityGate I - Marchandises à Anderlecht, etc.)
3. Les ZH (Projet Prins à Anderlecht, rue de l'Aérodrome à Haren, Projet Renoir à Evere, etc.)

On retrouve ensuite quelques gros projets dans les ZEMU (dont le très gros projet Key West et deux autres projets du côté est du bassin) ainsi que dans les ZIR ou ZM.

Ces évolutions confirment que la fonction logement domine largement l'autorisation des autres fonctions. Les surfaces autorisées observées en 2021 atteignent pratiquement les maxima historiques de 2015-2016<sup>18</sup>. Toutefois, les superficies autorisées de logements en 2020-2021 restent inférieures à la moyenne annuelle (équivalent à 4 200 logements) observée depuis le début des observations en 2003.

La dynamique d'autorisation de logements 2020-2021 est globalement supérieure à l'évolution estimée du nombre de ménages selon les prévisions démographiques. Cependant, elle est insuffisante face à l'augmentation effective du nombre de ménages observée en 2022<sup>19</sup>.

Si on considère que la Région bruxelloise compte environ 600 000 logements<sup>20</sup>, les logements autorisés en 2020-2021 entraînent une augmentation annuelle du stock de 0,6%<sup>21</sup>.

De grootste vergunningen voor huisvesting (> 4.000 m<sup>2</sup>) liggen grotendeels verspreid over drie soorten gebieden van het GBP:

1. AG's (Brouck'R in de Vijfhoek, Triple Living in de Havenlaan, Souverain 23 in Watermaal-Bosvoorde, ZIN in de Noordwijk, Serenity Valley in Oudergem enz.)
2. SGG's (City Campus in Anderlecht, Forest Village 2 in de Sint-Denijsstraat, CityGate I - Marchandises in Anderlecht enz.)
3. WG's (Prins in Anderlecht, Vliegveldstraat in Haren, Renoir-project in Evere enz.)

Daarnaast vinden we nog een paar grote projecten in OGSO's (waaronder het zeer grote Key West-project en twee andere projecten aan de oostkant van het dok) en in GGB's of GemG's.

Deze ontwikkelingen bevestigen dat de huisvestingsfunctie de andere functies qua vergunningen grotendeels domineert. De in 2021 vergunde oppervlakte liggen dicht bij de historische hoogtepunten van 2015 en 2016<sup>18</sup>. De in de periode 2020-2021 vergunde oppervlakte voor woningen blijft echter onder het jaarlijkse gemiddelde van 4.200 woningen dat sinds het begin van de vaststellingen in 2003 werd opgetekend.

Over het algemeen is de vergunningsdynamiek voor woningen groter dan de geraamde groei van het aantal huishoudens op basis van demografische voorspellingen. Toch is die dynamiek onvoldoende om de effectieve toename van het aantal huishoudens in 2022 op te vangen<sup>19</sup>.

Rekening houdend met het feit dat er in het Brussels Gewest ongeveer 600.000 woningen zijn, kunnen we ervan uitgaan<sup>20</sup> dat de voorraad onder impuls van de in 2020-2021 vergunde woningen jaarlijks met 0,6% stijgt<sup>21</sup>.

18 Cf. Observatoire des permis logement n° 10, graphiques 1 et 9, pages 16 et 47 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_-\\_observatoire\\_permis\\_logement\\_10\\_-\\_fr-nl\\_-\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_-_observatoire_permis_logement_10_-_fr-nl_-_web.pdf)

19 Statbel comptabilise 10 721 ménages (18 538 habitants) supplémentaires en 2022 alors que les projections démographiques en estimaient 5 473 (13 322 habitants). Cette augmentation exceptionnelle (et non prévisible) est essentiellement liée à la guerre en Ukraine. Voir à ce propos le Focus de l'IBSA n°61

20 597 915 selon le cadastre (Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) & SPF Finances (AG Documentation patrimoniale) au 01.01.2022, c'est-à-dire à la fin des autorisations 2020-2021.

21 Nombre annuel moyen de logements autorisés en 2020-2021 fois un coefficient de réalisation effective de 0.91 divisé par le stock.

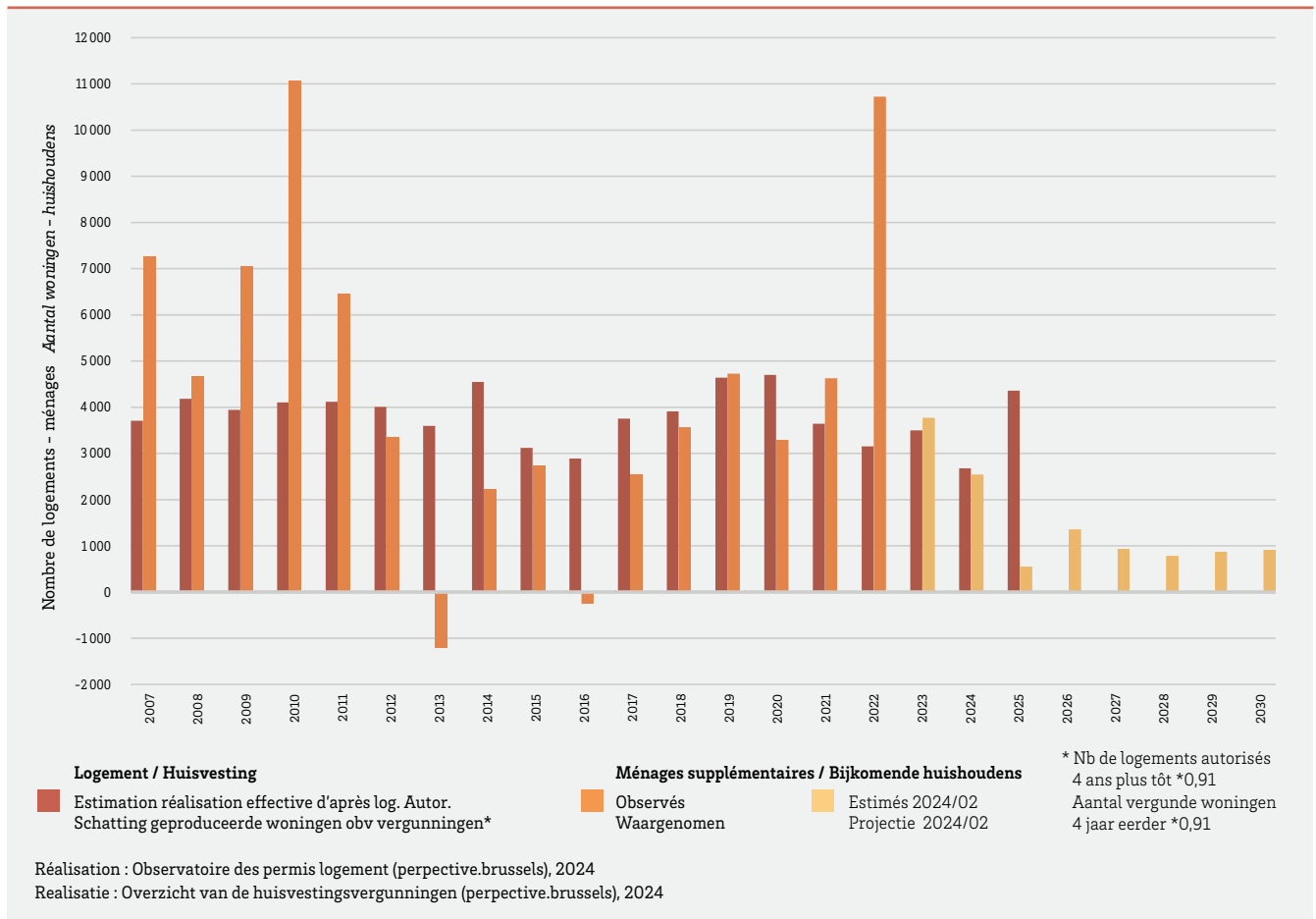
18 Zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 10, grafieken 1 en 9, p. 16 en 47 [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_-\\_observatoire\\_permis\\_logement\\_10\\_-\\_fr-nl\\_-\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_-_observatoire_permis_logement_10_-_fr-nl_-_web.pdf)

19 Statbel schat dat er in 2022 10.721 huishoudens (18.538 inwoners) bij kwamen, terwijl de demografische prognoses uitgingen van 5.473 huishoudens (13.322 inwoners). Deze uitzonderlijke (en onvoorspelbare) stijging is voornamelijk het gevolg van de oorlog in Oekraïne. Zie in dat verband Focus nr. 61 van BISA.

20 597.915 volgens het kadaster (Statbel, Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium, en FOD Financiën, AA Patrimoniumdocumentatie) op 01.01.2022, d.w.z. na de vergunningsperiode 2020-2021.

21 Gemiddeld aantal vergunde woningen per jaar tijdens de periode 2020-2021 vermenigvuldigd met een effectieve realisatiecoëfficiënt van 0,91 gedeeld door de voorraad.

**FIGURE 3** Évolution du nombre de logements produits sur base des logements autorisés (2003-2021) et nombre de ménages  
**FIGUUR 3** Evolutie van het aantal geproduceerde woningen (op basis van de vergunde woningen (2003-2021) en van het aantal huishoudens



Sources : Urban et communes, Statbel (2024) et IBSA; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten, Statbel (2024) en IBSA; verwerking Perspective

## Équipements

En moyenne, 112 000 m<sup>2</sup> de SP d'équipements ont été autorisés par année. C'est la deuxième fonction avec une dynamique positive en Région bruxelloise. Au total, environ 224 000 m<sup>2</sup> d'équipements ont donc été autorisés en 2020 - 2021.

Un peu moins de 500 permis autorisent une modification de superficie pour un équipement durant ces deux années.

Les secteurs statistiques ayant un solde moyen de superficies positif sont répartis dans toute la Région. Ces superficies en rouge sur la carte 6 se retrouvent tant au centre qu'en périphérie. Toutes les communes sont touchées, mais certaines de manière plus minime, notamment Koekelberg. On remarque un chapelet de superficies en positif dans le Nord, en bordure de la Région.

Le secteur avec la superficie la plus importante est le secteur statistique RTB dans l'est de Schaerbeek. Celui-ci est principalement influencé par la construction de nouveaux sièges pour la RTBF, ainsi que d'un Pôle Media.

## Voorzieningen

In de onderzochte periode werden jaarlijks vergunningen verleend voor gemiddeld 112.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor voorzieningen. Voorzieningen zijn de tweede functie in het Brussels Gewest die blijkt geeft van een positieve dynamiek. In totaal werd er in de periode 2020-2021 dus ongeveer 224.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen vergund.

Gedurende deze twee jaar gaven iets minder dan 500 vergunningen groen licht voor een wijziging in oppervlakte voor een voorziening.

De statistische sectoren met een positief gemiddeld oppervlakesaldo zijn verspreid over het hele gewest. Deze oppervlakten, die op kaart 6 in rood zijn aangegeven, liggen zowel in het centrum als aan de rand. Dit geldt voor alle gemeenten, zij het soms in mindere mate, zoals in Koekelberg. We noteren een aaneenschakeling van positieve oppervlakten in het noorden, aan de rand van het gewest.

De sector met de grootste oppervlakte is de statistische sector 'RTB' in het oosten van Schaerbeek. Daar komt onder meer het nieuwe hoofdkantoor voor de RTBF en een Mediapool.

Trois autres secteurs se démarquent avec des valeurs presque similaires :

- › Bollinckx dans l'ouest de Forest. Ce secteur se situe à la frontière avec Anderlecht, dans une zone connaissant une importante augmentation de superficie (que ce soit pour les équipements, mais aussi pour d'autres fonctions comme le logement). On y retrouve un permis visant la construction d'un campus scolaire, sportif et culturel de 17 000 m<sup>2</sup>, rue Saint-Denis.
- › Petite Ile, secteur statistique contigu à celui de Bollinckx. Ce secteur est notamment impacté par un immeuble industriel converti en lieu de culte (5 000 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une transformation vers un dépôt de bus.
- › Haren-Sud. C'est la construction d'une école européenne n°5 temporaire de 1 500 places sur le site de l'OTAN, avenue Léopold III qui fait fortement gonfler la superficie autorisée du secteur.

Pour clôturer le podium, on retrouve le secteur VUB (le site VUB situé dans le nord de Jette et non à Ixelles) avec notamment l'autorisation d'une entrée principale de la polyclinique (et future entrée principale de l'hôpital).<sup>22</sup>

Certaines autorisations en positif sont en réalité des équipements temporaires. Par exemple comme déjà mentionné, l'école européenne à Haren-Sud, mais aussi pour une durée de 1 an, l'affectation d'un immeuble de bureaux en centre d'hébergement pour réfugiés à Schaerbeek (juste au-dessus du secteur RTB). Certaines de ces autorisations seront concrétisées, d'autres pas (à l'instar normalement du centre pour les réfugiés).

Logiquement, ce sont souvent des équipements de rayonnement régional (ou supra communal) qui pèsent sur les superficies autorisées : RTBF et Cité média, Polyclinique Jette, École Européenne Haren, Campus Forest.

Le secteur le plus en négatif (le seul qui ressort particulièrement, dans le nord de la Région) est une modification du permis de 2016 pour la prison de Haren.

On retrouve aussi des permis qui concernent des régularisations/mises en conformité. Par exemple, de bureau vers un équipement social pour le Samu Social, boulevard Poincaré, le long du Pentagone ou de casino à salle de spectacle pour la Madeleine en plein centre, près de la Grand-Place.

Drie andere sectoren met een nagenoeg vergelijkbare oppervlakte voor voorzieningen vallen op:

- › Bollinckx in het westen van Vorst. Deze sector ligt op de grens met Anderlecht, in een gebied waar de oppervlakten fors zijn toegenomen (zowel voor voorzieningen als voor andere functies zoals huisvesting). Hier werd onder meer een vergunning verleend voor de bouw van een school-, sport- en cultuurcampus van 17.000 m<sup>2</sup> in de Sint-Denijsstraat.
- › Klein-Eiland, een statistische sector die grenst aan Bollinckx. In deze sector wordt onder meer een industrieel gebouw omgevormd tot eredienstplaats (5.000 m<sup>2</sup>) en een gebouw heringericht als busstelplaats.
- › Haren-Zuid. Met de bouw van de tijdelijke Europese School nr. 5 met 1.500 plaatsen op de NAVO-site aan de Leopold III-laan wordt de vergunde oppervlakte in deze sector een pak groter.

Laatste topper in het rijtje is de VUB-sector (de VUB-site in het noorden van Jette en niet in Elsene), met de vergunning voor de hoofdingang van de polikliniek (en de toekomstige hoofdingang van het ziekenhuis).<sup>22</sup>

Sommige vergunningen voor bijkomende oppervlakte worden evenwel verleend voor tijdelijke voorzieningen. Eén voorbeeld dat we hierboven al aanhaalden, is de tijdelijke Europese School in Haren-Zuid. Een ander voorbeeld is een kantoorgebouw dat gedurende één jaar wordt ingericht als opvangcentrum voor vluchtelingen in Schaerbeek (net boven de RTB-sector). Sommige van deze vergunningen zullen effectief gerealiseerd worden en andere niet (zoals normaal gezien het vluchtelingencentrum).

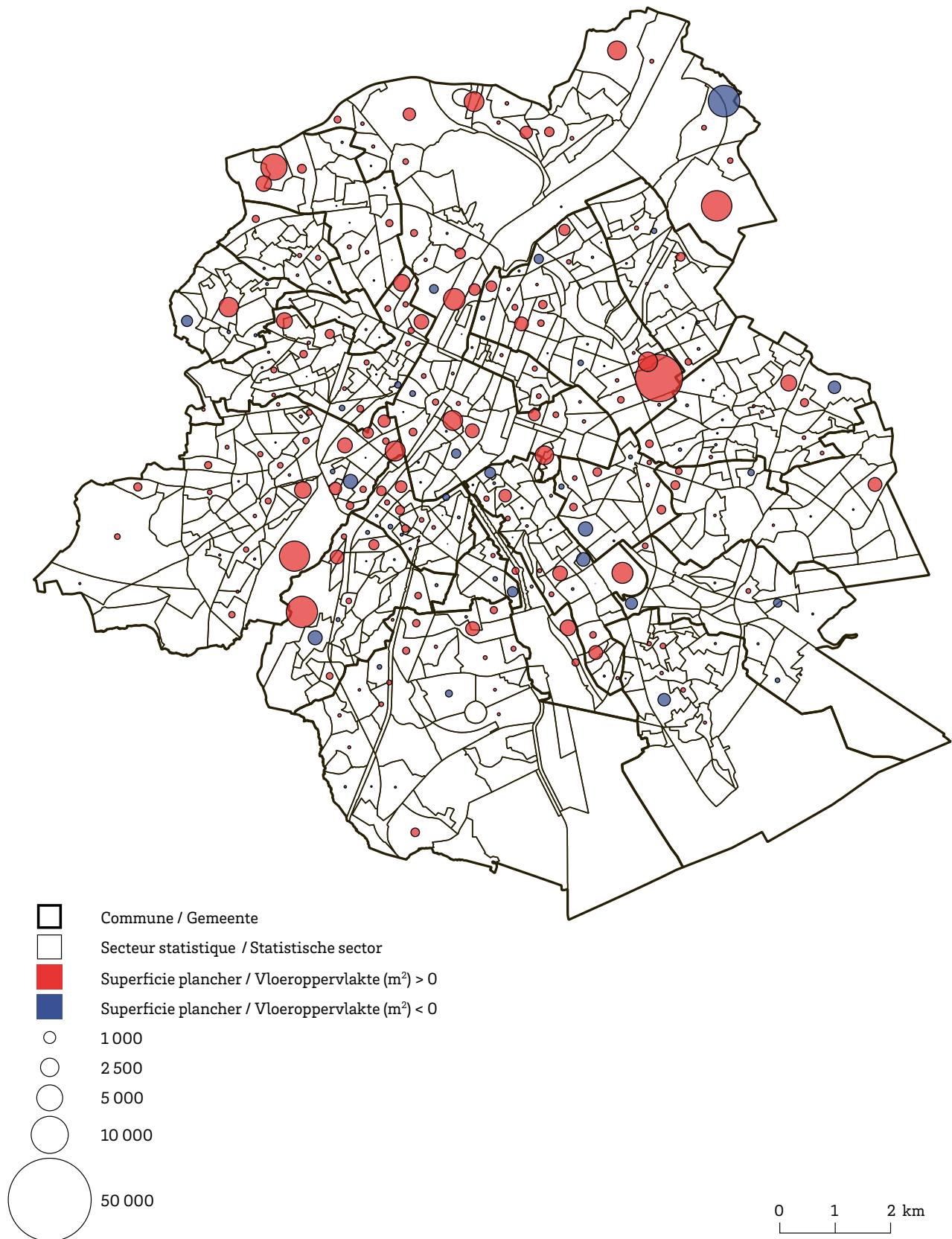
Logischerwijs zijn de vergunde oppervlakten vaak bestemd voor voorzieningen met een gewestelijk (of supragemeentelijk) bereik: RTBF en Mediacity, Polikliniek Jette, Europese School Haren, Campus Vorst.

De sector die het meest in het negatief gaat (de enige die eruit springt, in het noorden van het gewest) betreft een wijziging van de vergunning van 2016 voor de gevangenis van Haren.

Andere vergunningen worden afgeleverd voor een regularisatie. Bijvoorbeeld van kantoor naar sociale voorziening voor Samusocial aan de Poincarélaan, langsheen de Vijfhoek, of van casino naar evenementenzaal voor La Madeleine in het centrum, vlak bij de Grote Markt.

22 Une catégorisation plus fine des équipements, différenciant les équipements de proximité des équipements régionaux et métropolitains est en cours de réalisation par Perspective. Cette catégorisation permettra à terme de distinguer les différentes dynamiques de production des équipements.

22 Perspective werkt momenteel aan een meer gedetailleerde indeling van de voorzieningen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen buurtvoorzieningen, gewestelijke voorzieningen en grootstedelijke voorzieningen. Die indeling moet het op termijn mogelijk maken om een onderscheid te maken tussen de verschillende productiedynamieken voor voorzieningen.

**CARTE 6** Équipements : superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2020-2021)**KAART 6** Voorzieningen: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

**TABLEAU 1** Projets d'équipements présentant les plus grandes superficies autorisées**TABEL 1** Projecten voor voorzieningen met de grootste vergunde oppervlakte

Nom projet Projectnaam	Année Jaar	Affectation PRAS Bestemming GBP	m <sup>2</sup> équipement net netto m <sup>2</sup> voorziening
Mediapark RTBF - Reyers Mediapark RTBF - Reyers	2020	ZE GV	29 587
Campus scolaire Saint Denis - Forest Schoolcampus Sint-Denijs - Vorst	2021	ZIU GSI	14 613
Ecole européenne provisoire - Haren Tijdelijke Europese School - Haren	2021	ZEMU OGSO	12 090
Pôle culturel Kanal Pompidou - Yser Cultureel Centrum Kanal Pompidou - IJzer	2020	ZIR GGB	8 228
Polyclinique - UZ Jette Polikliniek - UZ Jette	2020	ZE GV	7 219
SAMU régularisation - Poincaré SAMU regularisatie - Poincaré	2020	ZM GemG	5 976
Ecole NL et garderie - Mutsaard NL school en kinderdagverblijf - Mutsaard	2020	ZE GV	5 851
La madeleine mise en conformité Inregelstelling La Madeleine	2021	ZE GV	5 825
Learning & Innovation Centre - VUB Plaine Learning & Innovation Center - VUB Pleinlaan	2020	ZE GV	5 755
Centre hébergement provisoire - Chaussée Louvain Tijdelijk opvangcentrum - Leuvensesteenweg	2021	ZFM SGG	5 465

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Les superficies d'équipements autorisées représentent 24% des SP logement autorisées. Il est important de mettre en relation la création d'équipements avec la création de logements. En effet, comme le mentionne le PRDD « *Il faudra ainsi répondre, dans chaque quartier, aux attentes quantitatives et qualitatives des habitants en termes d'équipements, de services, d'espaces verts et d'espaces publics dits « de proximité* »<sup>23</sup>, il est nécessaire de produire un minimum d'équipements de proximité pour diverses raisons : diminution des déplacements quotidiens, cohésion sociale, etc.

Ces équipements peuvent être réalisés lors de créations de logements. Étant donné la pénurie de réserve foncière dans la Région (entraînant l'augmentation des prix), Perspective préconise d'intégrer 10% d'équipements publics dans les grands projets immobiliers mixtes (logement, bureau, etc.)<sup>24</sup>.

Pour analyser ce phénomène, nous nous baserons ici sur les superficies autorisées entre 2018 et 2021.

De vergunde oppervlakte voor voorzieningen bedraagt 24% van de vergunde oppervlakte voor huisvesting. Het is belangrijk om nieuwe voorzieningen aan nieuwe huisvesting te koppelen. Of zoals in het GPDO staat: «Zo moet binnen elke wijk worden beantwoord aan de kwantitatieve en kwalitatieve verwachtingen van de bewoners op het gebied van voorzieningen, diensten, groenvoorzieningen en openbare ruimten in de buurt<sup>23</sup>». Het is noodzakelijk om een minimum aan buurtvoorzieningen te hebben, onder andere om het aantal dagelijkse verplaatsingen te verminderen, meer verbondenheid te creëren enz.

Deze voorzieningen kunnen tegelijk met de bouw van nieuwe woningen worden gerealiseerd. Gezien het tekort aan grondreserves in het gewest (waardoor de prijzen stijgen) beveelt Perspective aan om 10% openbare voorzieningen op te nemen in grote vastgoedprojecten met gemengd gebruik (woningen, kantoren enz.)<sup>24</sup>.

Om deze koppeling te onderzoeken, baseren we onze analyse op de oppervlakten waarvoor tussen 2018 en 2021 een vergunning werd verleend.

23 Cf. PRDD, p.75

24 Cf. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/2024\\_03\\_etatdeslieuxequipements.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/2024_03_etatdeslieuxequipements.pdf)

23 Zie GPDO, p.75

24 Zie [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/2024\\_03\\_stavazavoorzieningen.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/2024_03_stavazavoorzieningen.pdf)

Plusieurs dynamiques, parfois contradictoires, coexistent sur le territoire bruxellois :

- › Dans divers secteurs notamment du sud et sud-est de Bruxelles (Saint-Job Kauwberg ou Boitsfort centre par exemple), il y a d'importantes créations de logements, mais aucune création d'équipements. Dans certains quartiers comme Chaussée de Stockel (Woluwe-Saint-Lambert) ou Saint Antoine (Ixelles), l'on rencontre même une suppression d'équipements alors que dans le même temps il y a de la création de logements.

Évidemment, cela ne veut pas nécessairement dire que ces secteurs seront en carence d'équipements, car ils étaient peut-être déjà très bien pourvus. L'augmentation de population pourra donc être absorbée par les équipements existants. De plus, des équipements créés ne sont pas d'office des équipements de quartier et toucheront une population plus large. Néanmoins, ces inadéquations entre productions de logements et d'équipements doivent être suivies. Bien que ce ne soit pas idéal, il est aussi possible que les équipements soient créés dans une temporalité différente de celle des logements. Toutefois, pour confirmer ces hypothèses, une analyse au cas par cas et par type d'équipements serait nécessaire.

- › Certaines zones, comme celle autour du bois du Laerbeek, peuvent à l'inverse connaître des autorisations d'équipements, mais pas d'autorisation de logement. Le même type de raisonnements et limites peuvent s'appliquer aussi à ces zones.

In het Brussels Gewest spelen verschillende dynamieken, waarvan sommige tegenstrijdig zijn:

- › In verschillende sectoren, vooral in het zuiden en zuidoosten van Brussel (Sint-Job Kauwberg of het centrum van Bosvoorde bijvoorbeeld), worden er veel nieuwe woningen gebouwd, maar geen nieuwe voorzieningen. In sommige wijken, zoals de Stockelsesteenweg (Sint-Lambrechts-Woluwe) of Sint-Antoon (Elsene), verdwijnen zelfs voorzieningen, terwijl er tegelijkertijd nieuwe woningen worden gebouwd.

Dat hoeft natuurlijk niet te betekenen dat deze sectoren te weinig voorzieningen zullen hebben; misschien hebben ze op dit moment al erg uitgebreide voorzieningen. De bevolkingstoename wordt dus mogelijk door de bestaande voorzieningen opgevangen. Bovendien zijn nieuwe voorzieningen niet automatisch buurtvoorzieningen en hebben ze mogelijk een groter bereik. Toch is het goed om dit onevenwicht tussen de productie van woningen en voorzieningen in de gaten te houden. Hoewel niet ideaal, is het ook mogelijk dat de voorzieningen op een ander moment worden gerealiseerd, dus niet tegelijk met de nieuwe woningen. Om deze hypothesen te bevestigen, zou echter een afzonderlijke analyse voor elk geval en voor elk type voorziening moeten gebeuren.

- › Omgekeerd kan het zijn dat in sommige gebieden, zoals het gebied rond het Laarbeekbos, vergunningen worden verleend voor voorzieningen, maar niet voor woningen. Op deze gebieden kunnen dezelfde redenering en beperkingen van toepassing zijn.



Les plus gros permis autorisant des équipements se trouvent dans les zones d'équipements comme l'ajout d'un étage supplémentaire (4 000 m<sup>2</sup>) dans un bâtiment de l'ULB au Solbosch ou la construction d'un nouveau bâtiment pour la VUB à la Plaine (6 000 m<sup>2</sup>) à Ixelles, ou encore le Mediapark déjà cité.

D'autres gros permis se trouvent souvent dans des ZIU comme la transformation d'un bâtiment en un dépôt pour bus de la STIB à Petite Ile à Anderlecht (4 000 m<sup>2</sup>) ou la création d'un centre de formation et de tir pour la police à Ransbeek, à la frontière avec Vilvorde (5 000 m<sup>2</sup>).

Il existe également des permis conséquents dans les ZEMU, comme à nouveau l'école européenne provisoire, située à Haren. Enfin en ZM et de ZFM, on retrouve aussi divers permis de tailles importantes.

De grootste vergunningen voor voorzieningen bevinden zich in de gebieden voor voorzieningen, zoals de toevoeging van een extra verdieping (4.000 m<sup>2</sup>) op een gebouw van de ULB in Solbosch, de bouw van een nieuw gebouw op de Plein-campus van de VUB (6.000 m<sup>2</sup>) in Elsene en het eerder genoemde Mediapark.

Andere grote vergunningen zijn vaak gelegen in GSI's, zoals de verbouwing van een gebouw tot busstelplaats voor de MIVB aan Klein-Eiland in Anderlecht (4.000 m<sup>2</sup>) of de oprichting van een trainings- en schietcentrum voor de politie in Ransbeek, op de grens met Vilvoorde (5.000 m<sup>2</sup>).

Ook in de OGSO's vinden we een paar omvangrijke vergunningen, zoals opnieuw de tijdelijke Europese School in Haren. En in bepaalde GemG's en SGG's noteren we eveneens enkele grote vergunningen.



↑ Photo 3 Construction du Frame de Mediapark.brussels, boulevard Auguste Reyers, Schaerbeek (mai 2024)

Foto 3 Bouw van het mediacentrum Frame van Mediapark.brussels, Auguste Reyerslaan, Schaerbeek (mei 2024)

## Une grande variété d'équipements

La fonction équipements représente une grande variété de typologies.

Sur le total des m<sup>2</sup> autorisés entre 2018 et 2021, les équipements les plus représentés sont d'abord ceux liés à l'éducation et aux crèches, représentant 33% du total des superficies, suivis de près par les équipements liés à la santé et au social (30%). Ces types d'équipements incluent par exemple le complexe scolaire sur le site CERIA, composé de 2 écoles à pédagogie active ou le campus pour enfants Theodoortje (crèche, école primaire, locaux scouts).

On distingue ensuite les équipements culturels (15%) comme le musée du Chat et du dessin d'humour, les équipements serviciels<sup>25</sup> (11%) avec le dépôt de bus de la STIB, puis ceux dédiés aux sports (6%), comme la salle omnisport en extension du bâtiment du Complexe Sportif d'Evere.

En termes d'aménagement du territoire et de 'bon aménagement des lieux', il importerait de pouvoir qualifier le rayonnement de ces différents types d'équipements, en particulier de pouvoir identifier les équipements de 'proximité' par rapport à ceux de rayonnement (supra) régional. Ceci devra faire l'objet d'une analyse ultérieure.

## Een breed scala aan voorzieningen

Binnen de functie voorzieningen onderscheiden we heel verschillende soorten voorzieningen.

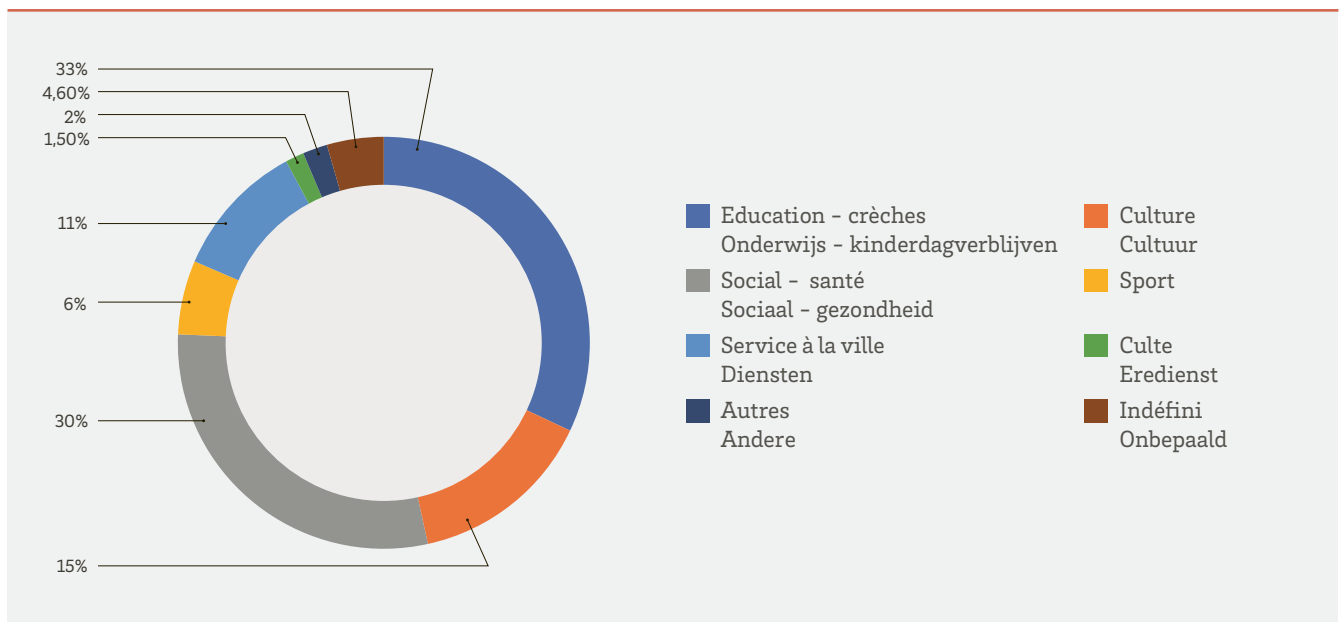
Van het totaal aantal vergunde m<sup>2</sup> tussen 2018 en 2021 zijn de meest voorkomende voorzieningen deze in verband met onderwijs en kinderdagverblijven, goed voor 33% van de totale oppervlakte, op de voet gevolgd door voorzieningen voor gezondheidszorg en sociale diensten (30%). Voorbeelden van dit soort voorzieningen zijn het scholencomplex op de COOVI-site, bestaande uit twee scholen die werken volgens de methode van 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<sup>25</sup> (11%) met de stelplaats voor bussen van de MIVB, en sportvoorzieningen (6%) zoals de polyvalente zaal als uitbreiding van het sportcomplex van Evere.

Met het oog op ruimtelijke ordening en een 'goede plaatselijke aanleg' zou het belangrijk zijn om het bereik van deze verschillende soorten voorzieningen te kunnen beschrijven om zo de buurtvoorzieningen te kunnen onderscheiden van voorzieningen met een (supra)gewestelijk bereik. Dit moet verder onderzocht worden.

**FIGURE 4 Équipements : répartition relative des superficies plancher autorisées par grandes typologies (2018-2021)**

**FIGUUR 4 Voorzieningen: relatieve verdeling van vergunde vloeroppervlakten per type (2018-2021)**



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

25 Les équipements serviciels regroupent les infrastructures et services indispensables au fonctionnement de la ville, tel que les déchetteries, recycleries, logistique urbaine, mais également les équipements d'utilité publique comme les casernes de pompiers, etc.

25 Dienstvoorzieningen omvatten de infrastructuur en diensten die nodig zijn voor het functioneren van de stad, zoals centra voor afvalinzameling, recyclingcentra, stadslogistiek, maar ook voorzieningen van openbaar nut zoals brandweerkazernes enz.

## Commerces

En moyenne sur les deux années 2020 et 2021, les SP de commerces ont diminué de 16 000 m<sup>2</sup>. En comparaison avec les évolutions des autres fonctions urbaines, le commerce est la fonction qui est la plus stable, c'est-à-dire, dont les pertes et les gains de m<sup>2</sup> s'équilibrent le mieux.

Près de 1 000 permis d'urbanisme octroyés entre 2020 et 2021 modifient des superficies de commerce. Certains de ces permis sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils touchent à la fois la fonction commerce et hôtel (ces deux fonctions étant rassemblées dans une publication commune dans le cadre de l'Observatoire du Commerce, résultat d'une collaboration entre Perspective et Hub)<sup>26</sup>.

Cette légère régression du stock cache des mouvements bien plus marqués, comme le montre la carte 7. En effet, les superficies ajoutées au stock atteignent un total de 78 700 m<sup>2</sup> tandis que les superficies retirées sont de 110 200 m<sup>2</sup>, montrant que la fonction commerciale subit des mouvements internes importants. Le solde négatif de 31 500 m<sup>2</sup> observé sur la période 2020-2021 cache donc en réalité presque 200 000 m<sup>2</sup> de superficie modifiée.

La place de la fonction commerciale régresse dans les parties les plus centrales de la Région (Pentagone et, surtout, la première couronne) qui voient leur bilan atteindre -49 000 m<sup>2</sup> (avec néanmoins de nombreux mouvements comme évoqué plus haut). La deuxième couronne, quant à elle, connaît un gain net de plus de 17 000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les travaux de juin 2024 de l'IBSA<sup>27</sup> ont montré que les espaces centraux (Pentagone, première couronne et centre des communes de la seconde couronne) jouissent actuellement d'une bonne accessibilité aux biens de base (alimentation générale et pharmacie) comparativement au reste du territoire. Mais si la tendance observée au travers des PU perdure dans les années à venir, la fonction commerciale pourrait décliner dans ces espaces centraux, augmentant ainsi la distance moyenne aux biens de base pour l'essentiel de la population.

26 Observatoire du commerce. Analyse des permis d'urbanisme pour les commerces de détail et les établissements hôteliers en 2019, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obscom\\_fr-nl\\_2022.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obscom_fr-nl_2022.pdf)

27 Pierre-François Wilmotte et Thomas Ermans, « L'accessibilité aux commerces du quotidien à travers les quartiers bruxellois », Focus n°64, Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, juin 2024, [https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-64\\_FRv5.pdf](https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-64_FRv5.pdf)

## Handelszaken

Over de twee jaren 2020 en 2021 is de vloeroppervlakte voor de handelszaken met gemiddeld 16.000 m<sup>2</sup> gedaald. Vergelijken met de evolutie van de andere stedelijke functies zijn handelszaken het meest stabiel gebleven, dat wil zeggen dat de winsten en verliezen in m<sup>2</sup> bij deze functie het meest in evenwicht zijn.

Bijna 1.000 stedenbouwkundige vergunningen die tussen 2020 en 2021 werden verleend, wijzigden de handelsoppervlakte. Soms gaat het om gemengde vergunningen die betrekking hebben op zowel een handels- als hotelfunctie (deze twee functies worden gebundeld in één publicatie in het kader van het Overzicht van de handel die het resultaat is van een samenwerking tussen perspective.brussels en hub.brussels)<sup>26</sup>.

Uit kaart 7 blijkt dat achter de lichte daling van de voorraad veel meer uitgesproken trends schuilgaan. In totaal kwam er 78.700 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bij, terwijl er 110.200 m<sup>2</sup> verdween. Dit toont hoezeer de handelsfunctie onderhevig is aan interne fluctuaties. In werkelijkheid omvat dit negatieve saldo van 31.500 m<sup>2</sup> voor de periode 2020-2021 dan ook zo'n 200.000 m<sup>2</sup> gewijzigde oppervlakten.

De omvang van de handelsfunctie wordt kleiner in de meest centrale delen van het gewest (Vijfhoek en vooral de eerste kroon), waar de totale vloeroppervlakte met 49.000 m<sup>2</sup> is gedaald (hoewel er sprake is van fluctuaties, zoals hierboven uitgelegd). In de tweede kroon noteren we een netto toename van meer dan 17.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien blijkt uit recente analyses van het BISA<sup>27</sup> dat de centrale gebieden (Vijfhoek, eerste kroon en centrum van de gemeenten van de tweede kroon) momenteel een goede toegang hebben tot basisgoederen (algemene levensmiddelen en apotheken) in vergelijking met de rest van het grondgebied. Als de trend in stedenbouwkundige vergunningen zich de komende jaren echter doorzet, zou de handelsfunctie in deze centrale gebieden kunnen afnemen, waardoor de gemiddelde afstand tot basisgoederen voor het grootste deel van de bevolking groter wordt.

26 Overzicht van de handel. Analyse van de stedenbouwkundige vergunningen voor kleinhandelszaken en hotels in 2019, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obscom\\_fr-nl\\_2022.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obscom_fr-nl_2022.pdf)

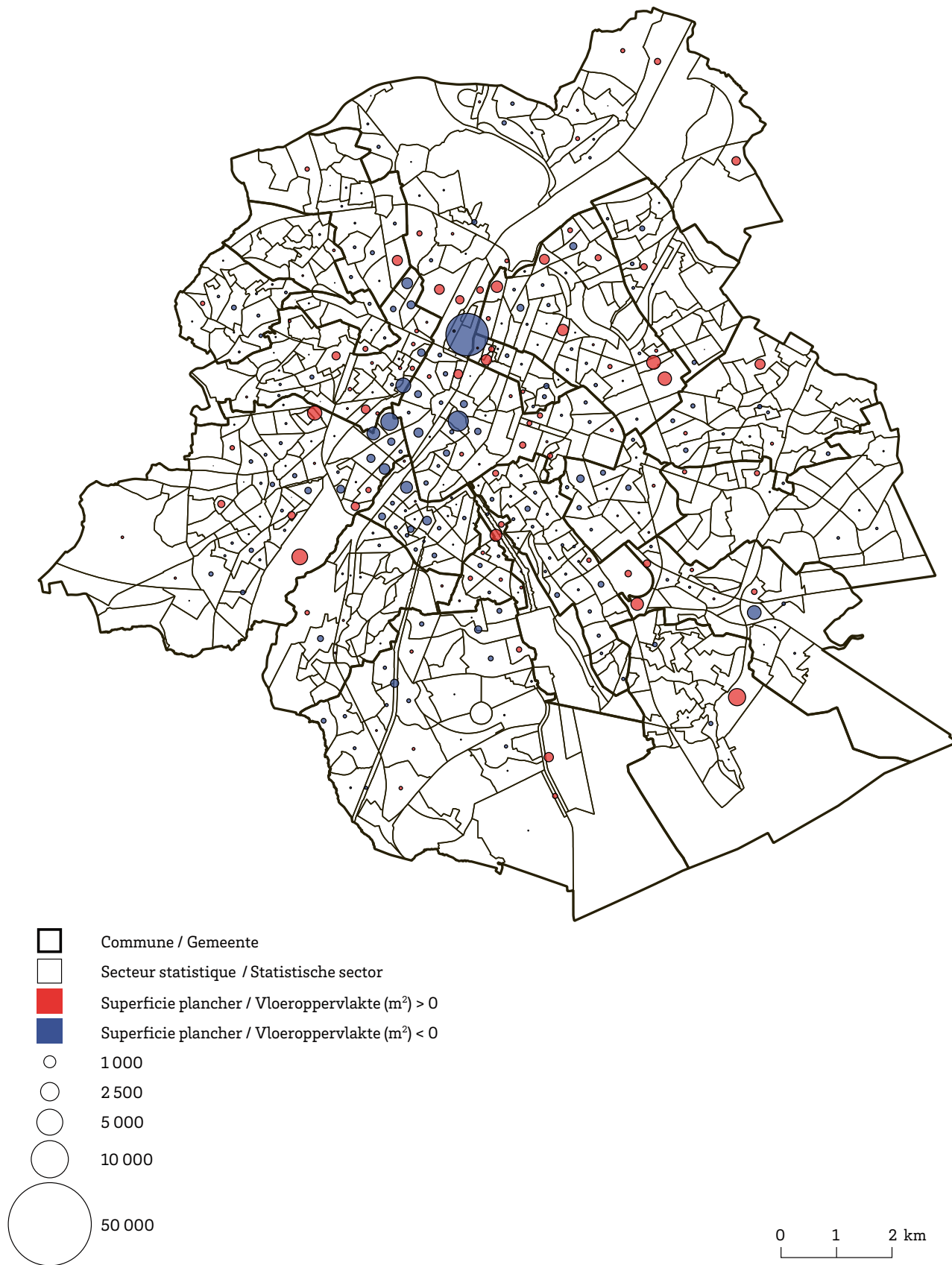
27 Pierre-François Wilmotte en Thomas Ermans, « Bereikbaarheid van dagwinkels in Brusselse wijken », Focus nr. 64, Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, juni 2024, [https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-64\\_NLv3.pdf](https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-64_NLv3.pdf)





↑ Photo 4 Construction d'un commerce au RDC d'un bâtiment de logement, rue Capronnier, Schaerbeek (mai 2024)  
Foto 4 Bouw van een winkel op de benedenverdieping van een woongebouw, Capronnierstraat, Schaarbeek (mei 2024)

**CARTE 7** Commerces : superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2020-2021)  
**KAART 7** Handel: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



Ce sont finalement quelques projets d'envergure qui impactent le plus le stock de commerces (le plus grand étant la démolition du bâtiment du CCN à la gare du Nord engendrant la perte de 26 000 m<sup>2</sup> de superficie commerciale).

En effet, les PU impliquant de petites modifications sont nombreux (souvent, plus de 200 par an impliquent une augmentation ou une diminution inférieure à 50 m<sup>2</sup>), mais n'impactent pas fortement le bilan global. Inversement, ce sont les quelques permis dont la superficie modifiée dépasse les 250 voire les 1 000 m<sup>2</sup> qui nourrissent l'essentiel du mouvement observé.

Trois principaux constats peuvent être faits.

- › Tout d'abord, les fortes variations de SP observées plus haut semblent se marquer dans tous les espaces considérés ;
- › Ensuite, le bilan global de ces deux années montre que le tissu commercial régresse dans les liserés (-27 600 m<sup>2</sup> dans ces zones du PRAS pourtant censés assurer leur maintien) et se développe dans les noyaux commerciaux ne figurant pas dans le PRAS (cf. encadré ci-dessous). Les mouvements les plus importants se situent toutefois dans les espaces non structurés (localisation isolée, en dehors des liserés et noyaux commerciaux) où les modifications de superficie (positives comme négatives) s'élèvent à près de 130 000 m<sup>2</sup> ;
- › Enfin, ces deux constats montrent qu'il existe une certaine inadéquation entre les projets se développant actuellement sur le territoire régional et les outils urbanistiques censés encadrer la fonction commerciale. En effet, les liserés de noyau commercial continuent de perdre des SP, 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.

Uiteindelijk zijn het enkele grootschalige projecten die de grootste impact hebben op de voorraad handelsoppervlakte (het grootste project is de afbraak van het CCN-gebouw aan het Noordstation, waardoor 26.000 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte verloren gaat).

Veel van de stedenbouwkundige vergunningen betreffen immers kleine wijzigingen (vaak meer dan 200 per jaar met een toename of afname van minder dan 50 m<sup>2</sup>), maar die hebben nauwelijks invloed op de totale balans. Het zijn daarentegen de enkele vergunningen met een gewijzigde oppervlakte van meer dan 250 of zelfs 1.000 m<sup>2</sup> die verantwoordelijk zijn voor het merendeel van de bewegingen.

We tekenen hier drie belangrijke trends op:

- › Ten eerste lijken de hierboven waargenomen grote verschillen in vloeroppervlakte te gelden voor alle onderzochte gebieden;
- › Ten tweede toont de globale balans voor deze twee jaar dat het handelsweefsel krimpt in de handelslinten (-27.600 m<sup>2</sup> in deze gebieden van het GBP, ondanks het feit dat deze linten verondersteld worden dit weefsel in stand te houden) en toeneemt in de handelskernen die niet in het GBP zijn opgenomen (zie kader hieronder). De belangrijkste bewegingen vinden echter plaats in ongestructureerde gebieden (op geïsoleerde locaties, buiten de handelslinten en handelskernen) waar de veranderingen in oppervlakte (zowel positief als negatief) samen goed zijn voor bijna 130.000 m<sup>2</sup>;
- › Tot slot wijzen deze twee vaststellingen op een onevenwicht tussen de projecten die momenteel in het gewest worden ontwikkeld en de stedenbouwkundige instrumenten die een kader voor de handelsfunctie moeten creëren. De linten voor handelskernen blijven immers vloeroppervlakte verliezen, ook al werden ze (door het GBP uit 2001) precies in het leven geroepen om de vestiging van handelszaken in bepaalde gebieden van het grondgebied gemakkelijker te maken door middel van voorschriften die andere functies op die plaats verbieden.

Les liserés de noyaux commerciaux et les noyaux commerciaux, bien que proches, désignent deux situations différentes :

- › le liseré de noyau commercial est défini dans le PRAS, et a une valeur réglementaire,
- › le noyau commercial, non réglementaire, est défini par hub.brussels dans le Schéma de Développement Commercial à partir d'observations plus récentes que le PRAS.

Les surfaces autorisées peuvent donc se situer dans quatre contextes différents en fonction de leur localisation :

- › un noyau commercial avec un liseré, ce qui correspond à des lieux où l'activité commerciale s'est maintenue depuis la mise en application du PRAS,
- › un noyau commercial sans liseré, c'est-à-dire un lieu de commerce qui n'existait pas, n'était pas suffisamment développé ou n'était considéré comme à « préserver » lors de la mise en application du PRAS,
- › un liseré sans noyau commercial, soit un lieu initialement dédié à l'activité commerciale, mais dont le tissu urbain s'est transformé et n'est plus suffisamment dense commercialement pour être considéré comme un noyau aujourd'hui,
- › une localisation isolé, c'est-à-dire une implantation en dehors des lieux de commerces identifiés au préalable.

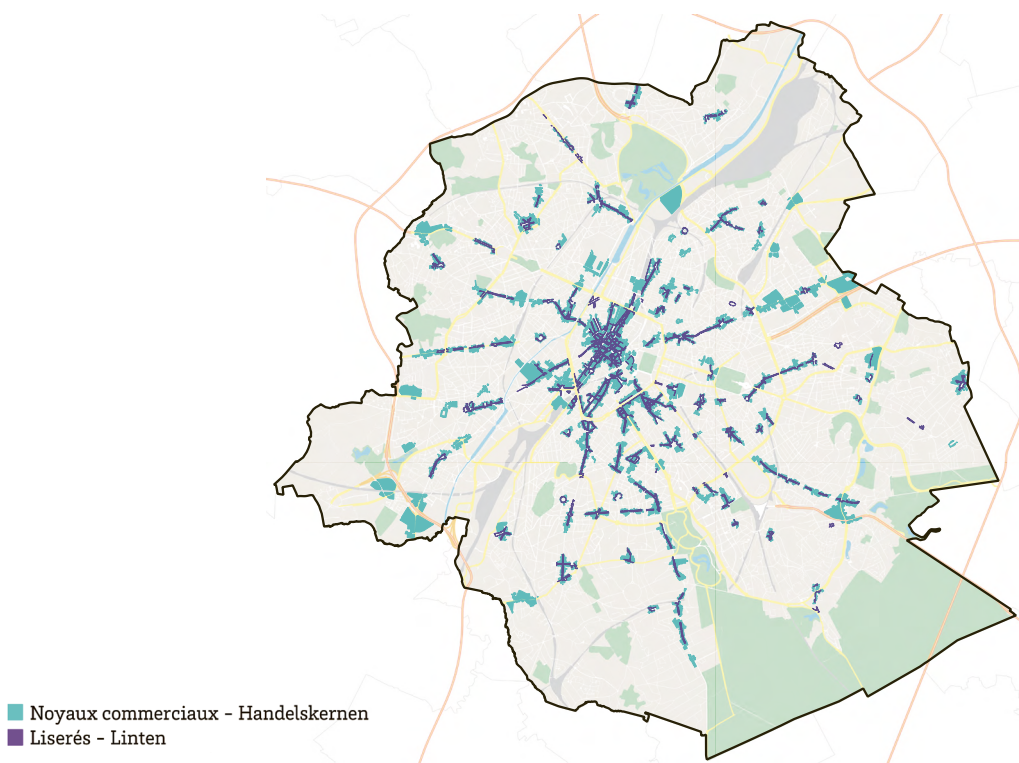
Hoewel ze gelijkenissen vertonen, wijzen de linten voor handelskernen en de handelskernen op twee verschillende situaties:

- › het begrip lint voor handelskernen wordt gedefinieerd in het GBP en heeft verordenende waarde,
- › het begrip handelskern, dat geen verordenende waarde heeft, wordt door hub.brussels gedefinieerd in het commercieel ontwikkelingsschema op basis van recentere vaststellingen dan het GBP.

De oppervlakten kunnen dus in vier verschillende contexten worden vergund, afhankelijk van hun plaats:

- › een handelskern met een lint, dit zijn plaatsen waar handelsactiviteiten sinds de invoering van het GBP werden behouden,
- › een handelskern zonder lint, dit zijn plaatsen waar geen of onvoldoende ontwikkelde handel was of die bij de invoering van het GBP niet werden gezien als handelslocaties die 'behouden' moeten worden,
- › een lint zonder handelskern, dit zijn plaatsen die oorspronkelijk bestemd waren voor handelsactiviteiten, maar waarvan het stadsweefsel is veranderd en waar niet langer genoeg handelszaken zijn om vandaag nog als een kern te worden gezien,
- › een geïsoleerde locatie, dit zijn plaatsen die zich niet binnen de vooraf bepaalde handelsperimeters bevinden.

**CARTE 8 Localisation des noyaux commerciaux identifiés par Hub.brussels et des liserés de noyaux commerciaux du PRAS**  
**KAART 8 Ligging van de door hub.brussels geïdentificeerde handelskernen en linten voor handelskernen van het GBP**



Source : hub.brussels et Perspective  
 Bron : hub.brussels en Perspective



↑ Photo 5 Destruction du CCN, Gare du Nord, Bruxelles (mars 2024)  
Foto 5 Afbraak van het CCN, Noordstation, Brussel (maart 2024)

Si l'on observe le développement de la fonction commerciale au prisme des zones du PRAS, elle continue de disparaître des zones résidentielles. Les superficies commerciales augmentent cependant dans les ZEMU, où de grands projets s'implantent facilement dans des lieux initialement conçus pour l'activité productive.

Les plus gros permis autorisant de nouvelles SP de commerces (ils sont onze à permettre la construction de 1 500 à 4 500 m<sup>2</sup>) sont partagés dans huit zones du PRAS : ZIU, ZA, ZEMU, ZFM, ZE, ZIR, ZM, ZH. Il en est de même pour les permis supprimant des m<sup>2</sup> de commerce (à l'exception des ZIU et ZEMU). Aucune zone ne ressort donc particulièrement. Cela montre qu'aujourd'hui, d'une part, la fonction commerciale peut s'implanter partout sans réelles contraintes et, d'autre part, que les outils urbanistiques visant à encadrer et préserver cette fonction ne sont plus adaptés.

Ces observations montrent un besoin de repenser la manière dont le PRAS peut orienter le développement de la fonction commerciale en Région bruxelloise. Organiser la répartition des implantations commerciales sur le territoire est un levier important pour améliorer l'accessibilité de la population aux biens de base telle que décrite dans le focus n°64 de l'BSA précédemment cité<sup>28</sup>.

28 Ibid.

Wanneer we naar de ontwikkeling van de handelsfunctie kijken in elk van de gebieden van het GBP, stellen we vast dat die steeds meer uit de woongebieden verdwijnt. De handelsoppervlakte neemt wel toe in de OGSO, waar gemakkelijk grote projecten worden vergund op plaatsen die oorspronkelijk bestemd waren voor productieactiviteiten.

De grootste vergunningen die werden verleend voor nieuwe vloeroppervlakte voor handelszaken (elf vergunningen voor oppervlakten die variëren van 1.500 tot 4.500 m<sup>2</sup>) liggen verspreid over acht gebieden van het GBP: GSI, AG, OGSO, SGG, GV, GGB, GemG, WG. Hetzelfde geldt voor de vergunningen waarbij handelsoppervlakte verdwijnt (met uitzondering van GSI en OGSO). Er is dus geen enkel gebied dat er echt uitspringt. Dit toont enerzijds dat de handelsfunctie zich vandaag overal, zonder echte beperkingen kan vestigen en anderzijds dat de stedenbouwkundige instrumenten die een kader voor deze functie moeten creëren en deze functie moeten behouden niet langer overeenkomen met de realiteit.

Deze vaststellingen tonen aan dat er opnieuw moet worden nagedacht over de manier waarop het GBP de ontwikkeling van de handelsfunctie in het Brussels Gewest in goede banen kan leiden. Het organiseren van de spreiding van handelszaken over het grondgebied is een belangrijke manier om de toegang tot basisgoederen voor de inwoners te verbeteren, zoals beschreven in Focus nr. 64 van het BISA, een publicatie die we eerder al aanhaalden<sup>28</sup>.

28 Ibid.



## Bureaux

En moyenne, les SP de bureau ont diminué de 145 000 m<sup>2</sup> par an sur la période, dont une grande part de projets de conversion en logements, équipements, etc. C'est la fonction avec la dynamique négative la plus importante de la Région.

Un peu plus de 500 permis autorisent une modification de superficie pour des bureaux durant ces deux années.

Il y a en effet beaucoup plus de superficies en négatif qu'en positif, à la fois en taille et en nombre. Cela correspond à la diminution du stock entamée depuis 2013. D'importantes superficies sont perdues dans le Centre (Nord) et dans le Quartier Nord mais également à Evere/Woluwe-Saint-Lambert (axe Marcel Thiry - E40) et Auderghem/Watermael-Boitsfort.

Les créations se trouvent à différents endroits de la Région et pas exclusivement dans le centre : Anderlecht, Haren, Schaerbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean.

Sur la carte 2018-2019, on trouvait déjà une telle proportion de créations/suppressions. Les créations étaient cependant constituées de superficies plus importantes par site. Les réductions en 2018-2019 étaient davantage présentes dans le Quartier européen, le nord-est du Pentagone, à Evere/Schaerbeek (rue Colonel Bourg).

Entre 2020 et 2022, on est passé de 12,7 à 12,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux en stock (permis dont la mise en œuvre a été vérifiée sur le terrain<sup>29</sup>).

Ces observations s'expliquent par différents éléments : les suppressions sont dues à la fois à des conversions et à des destructions (avant reconstruction). Dans les exemples de conversions importantes, on retrouve notamment le MIX (ancienne royale belge). Autre conversion, vers du logement cette fois : deux bâtiments dans le secteur statistique de Neerveld, à Woluwe-Saint-Lambert.

Les lieux et les volumes qui ressortent particulièrement sont logiquement les zones où le stock de bureaux est (ou était) important. On y retrouve la géographie du Central Business District<sup>30</sup>.

29 Voir l'Observatoire des bureaux n°40, avril 2024. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obsbur\\_40.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_40.pdf)

30 Les cinq quartiers les plus importants en surface plancher de bureau (Centre, Européen, Nord, Midi, Louise).

## Kantoren

Tijdens de onderzochte periode daalde de vloeroppervlakte voor kantoren gemiddeld met 145.000 m<sup>2</sup> per jaar. Bij een groot deel van de projecten werden kantoren omgevormd tot woningen, voorzieningen enz. Het is de functie met de grootste negatieve dynamiek in het gewest.

Gedurende deze twee jaar gaven iets meer dan 500 vergunningen groen licht voor een wijziging in kantooroppervlakte.

Er zijn inderdaad veel meer negatieve dan positieve oppervlakten, zowel qua omvang als qua aantal. Dit resultaat ligt in het verlengde van de voorraadvermindering die in 2013 begon. Er verdwenen grote oppervlakten in het centrum (Noord) en in de Noordwijk, maar ook in Evere/Sint-Lambrechts-Woluwe (as Marcel Thiry - E40) en in Oudergem/Watermaal-Bosvoorde.

Nieuwe kantoren worden vergund op verschillende plaatsen in het gewest, niet alleen in het centrum, maar ook in Anderlecht, Haren, Schaerbeek, Elsene of Sint-Jans-Molenbeek.

Uit de kaart van 2018-2019 bleek al een gelijkaardige verhouding tussen nieuwe kantoren en kantoren die verdwijnen. Bij de nieuwe kantoren waren de oppervlakten per project in die periode wel groter. In 2018-2019 werd vooral kantooroppervlakte geschrapt in de Europese wijk, in het noordoosten van de Vijfhoek en in Evere/Schaerbeek (Kolonel Bourgstraat).

In de periode 2020-2022 daalde de kantoorvoorraad van 12,7 naar 12,5 miljoen m<sup>2</sup> (vergunningen waarvan de uitvoering op het terrein werd bevestigd<sup>29</sup>).

De verklaring hiervoor is tweeledig: het verdwijnen van kantooroppervlakte is het gevolg van zowel reconversies als afbraken (voor heropbouw). Eén voorbeeld van een groot reconversieproject is MIX (het vroegere Royale Belge-gebouw). Een andere reconversie betreft twee gebouwen in de statistische sector Neerveld in Sint-Lambrechts-Woluwe, die worden omgevormd tot woningen.

De locaties en volumes die er vooral uitspringen zijn logischerwijs de gebieden waar er een grote kantoorvoorraad is (of was), zoals in het Central Business District<sup>30</sup>.

29 Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 40, april 2024. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obsbur\\_40.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_40.pdf)

30 Dit zijn de vijf wijken met de grootste vloeroppervlakte aan kantoren (Centrum, Europese wijk, Noord, Zuid, Louiza).



↑ Photo 6 ZIN, boulevard Roi Albert II (Bruxelles, mars 2024)  
Foto 6 ZIN, Koning Albert II Laan (Brussel, maart 2024)

On peut remarquer une relativement faible diminution de superficie de bureaux dans le quartier européen, alors que c'est le quartier avec le plus de bureaux. C'est le signe que la mutation du quartier (de bureaux vers autre chose) n'en est encore qu'aux prémices. Les deux plus gros permis en positif<sup>31</sup> sont la réalisation d'une nouvelle salle opérationnelle (bien immatériel) sur le site d'Eurocontrol (juste à côté de l'OTAN, à la frontière avec Diegem) et la régularisation de la destination d'un bâtiment industriel en bureaux (à Molenbeek à la frontière du Pentagone). Ces deux permis autorisent près de 4 000 m<sup>2</sup> de bureau chacun.

Le WTC-ZIN n'apparaît pas particulièrement dans les résultats. Le permis passe de 91 000 à 83 000 m<sup>2</sup> de bureaux c'est donc une diminution de 8 000 m<sup>2</sup> seulement pour la fonction bureau (d'autres fonctions comme le logement vont cependant augmenter avec l'autorisation de ce permis).

Le Pentagone est quant à lui fortement impacté par la diminution de près de 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre du projet Brouck'R.

De kantooroppervlakte in de Europese wijk is relatief weinig gedaald, hoewel dit de wijk met de meeste kantoren is. Dit wijst erop dat de transformatie van de wijk (van kantoren naar een andere functie) nog in de beginfase zit. De twee grootste positieve vergunningen<sup>31</sup> zijn de bouw van een nieuw operationeel centrum (immaterieel goed) op het terrein van Eurocontrol (vlak naast de NAVO, op de grens met Diegem) en de regularisatie van het gebruik van een industrieel gebouw als kantoren (in Molenbeek op de grens met de Vijfhoek). Deze twee vergunningen zijn elk goed voor bijna 4.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte.

Het WTC-ZIN-project is niet echt een uitschieter. De vergunning vermindert de kantooroppervlakte van 91.000 m<sup>2</sup> naar 83.000 m<sup>2</sup>, wat betekent dat amper 8.000 m<sup>2</sup> oppervlakte voor kantoren verloren gaat (terwijl de oppervlakte voor andere functies zoals huisvesting met deze vergunning groter wordt).

De Vijfhoek is zwaar getroffen. Als gevolg van het Brouck'R-project gaat in dit gebied bijna 35.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verloren.

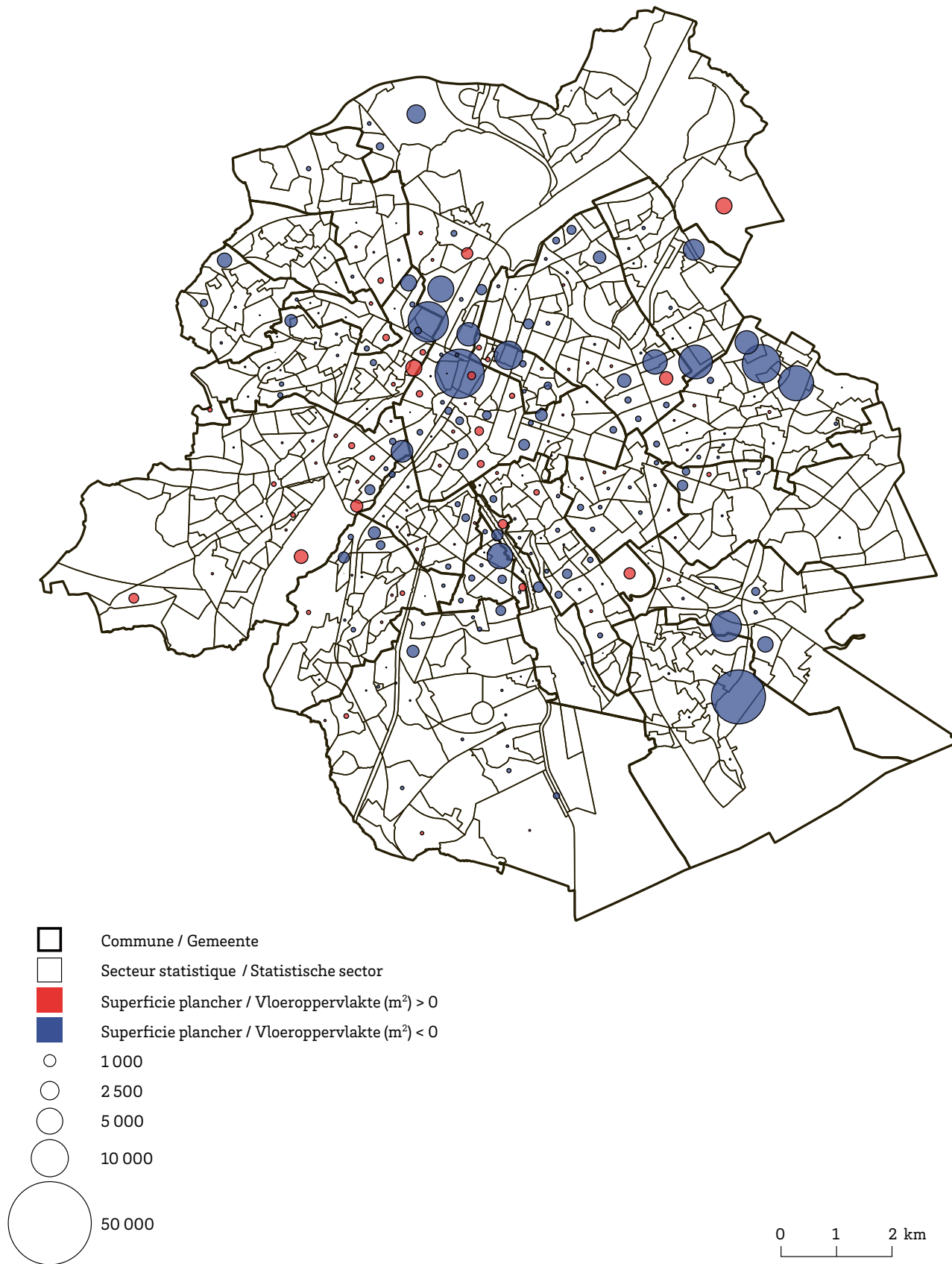
31 Sans compter les projets Biestebroek.

31 We houden hier geen rekening met de projecten aan Biestebroek.



**CARTE 9** Bureaux : superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2020-2021)

**KAART 9** Kantoren: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



↑ Photo 7 Immeuble de bureau ayant un permis pour la construction de logements, rue de l'Aqueduc, Ixelles (mai 2024)  
Foto 7 Kantoorgebouw met vergunning voor de bouw van woningen, Waterleidingsstraat, Elsene (mei 2024)

L'essentiel des mouvements de bureaux (et donc plutôt des diminutions) se trouve logiquement dans les ZA. On retrouve par exemple en suppression le Brouck'R (- 35 000 m<sup>2</sup> environ), le Souverain 23 (- 24 000 m<sup>2</sup>) ou encore le KBC avenue du Port (- 23 000 m<sup>2</sup>). En augmentation, il y a notamment la rénovation et l'extension d'un immeuble boulevard de la Plaine (3 500 m<sup>2</sup>) et une partie du bâtiment Frame (3 000 m<sup>2</sup>)<sup>32</sup>.

Certains mouvements importants ont aussi lieu dans des ZM et ZFM.

Un seul permis important se trouve en ZH. Il s'agit de la rénovation lourde (et destruction) d'immeubles de bureaux (- 9 000 m<sup>2</sup>) pour en faire des logements et équipements près du Châtelain à Ixelles.<sup>33</sup>

Het merendeel van de evoluties (en dus voornamelijk verminderingen) in het aantal m<sup>2</sup> kantooroppervlakte vinden we logischerwijs in de AG. Voorbeelden hiervan zijn Brouck'R (een daling van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup>), Souverain 23 (een daling van 24.000 m<sup>2</sup>) en KBC Havenlaan (een daling van 23.000 m<sup>2</sup>). Projecten die voor extra kantoorruimte zorgen, zijn de renovatie en uitbreiding van een gebouw aan de Pleinlaan (3.500 m<sup>2</sup>) en deels ook het Framegebouw (3.000 m<sup>2</sup>)<sup>32</sup>.

Er beweegt ook heel wat in de GemG en de SGG.

Amper één grote vergunning heeft betrekking op een WG. Het betreft de ingrijpende renovatie (en afbraak) van kantoorgebouwen (- 9.000 m<sup>2</sup>) om ze om te vormen tot woningen en voorzieningen in de buurt van Kastelein in Elsene.<sup>33</sup>

32 Production de biens immatériels donc considérés ici comme du bureau.

33 Le permis a été accordé en décembre 2021, mais les travaux ne semblent pas avoir encore commencé en mai 2024, ce qui montre le délai parfois important qu'il existe entre ces deux événements.

32 De productie van immateriële goederen wordt hier beschouwd als kantoren.

33 De vergunning werd verleend in december 2021, maar de werken lijken pas in mei 2024 van start te zijn gegaan. Er kan dus behoorlijk wat tijd zitten tussen de vergunning en de effectieve uitvoering van een project.

## Activités productives

En moyenne, les SP d'activités productives ont diminué de 44 000 m<sup>2</sup> par an sur la période considérée. C'est la deuxième fonction avec la dynamique négative la plus importante (mais largement derrière les bureaux qui cumulent -145 000 m<sup>2</sup> par an). Un peu plus de 400 permis actent une création ou une modification de la superficie d'un bâtiment.

Sur ces 417 permis précisément, 193 ont autorisé la disparition de 16 800 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts en 2020, tandis qu'en 2021, ce sont 224 permis d'urbanisme octroyés qui actent la suppression de 71 000 m<sup>2</sup>.

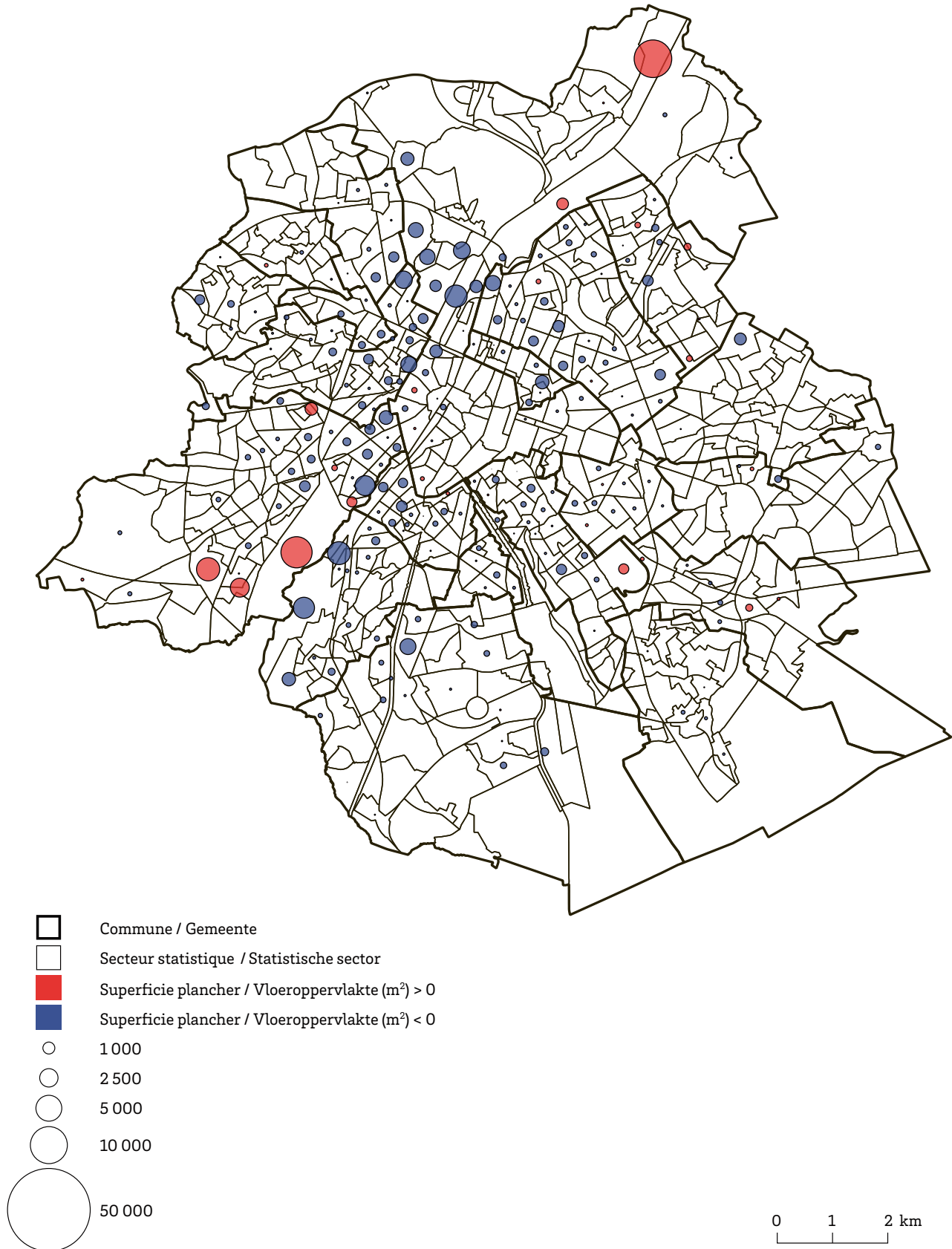
Comme depuis 2011, ce bilan est négatif, signe de la chute ininterrompue du nombre d'ateliers et d'entrepôts à Bruxelles malgré leur importance pour la diversité du tissu économique de la capitale et de son paysage urbain.

## Productieactiviteiten

Tijdens de onderzochte periode daalde de vloeroppervlakte voor productieactiviteiten gemiddeld met 44.000 m<sup>2</sup> per jaar. Deze functie vertoont de op één na grootste negatieve dynamiek (zij het ver achter de kantoorfunctie, die 145.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per jaar verliest). Iets meer dan 400 vergunningen hadden betrekking op het creëren of wijzigen van de oppervlakte van een gebouw.

Van die 417 vergunningen om precies te zijn, gaven er 193 in 2020 groen licht voor het verdwijnen van 16.800 m<sup>2</sup> werk- en opslagplaatsen en 224 stedenbouwkundige vergunningen waren in 2021 samen goed voor een verdere inkrimping met 71.000 m<sup>2</sup>.

In navolging van de dalende trend sinds 2011 is ook dit resultaat negatief, wat wijst op de ononderbroken daling van het aantal werk- en opslagplaatsen in Brussel, ondanks hun belang voor de diversiteit van het economisch weefsel en het stedelijk landschap van de hoofdstad.

**CARTE 10** Activités productives : superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2020-2021)**KAART 10** Productieactiviteiten: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



Si l'on se penche sur les variations en positif et en négatif sur la période 2020-2021, on constate que :

- › La partie nord du canal correspond à plusieurs agrandissements de quelques centaines de mètres carrés de grands bâtiments existants sur des sites déjà occupés par des industries. Cela montre la saturation des espaces où sont présentes la plupart des activités productives, avec un renouvellement qui s'opère essentiellement dans la zone du PRAS dédiée à cet effet, à savoir les ZAPT et les ZIU ;
- › Les SP qui disparaissent correspondent à la conversion vers d'autres fonctions (bureaux, commerces, mais le plus souvent, logements et équipements) d'une multitude de petits ateliers et entrepôts localisés dans le centre et surtout autour du canal, où se trouvent historiquement les bâtiments dédiés à l'industrie ;
- › Dans la partie sud du canal, les projets dans lesquels sont inclus des espaces pour des activités productives sont pour l'essentiel des projets avec une mixité d'activités. Le projet porté par d'Ieteren Immo autour de l'automobile, Mobilis, localisé à l'angle du boulevard Paepsem et du Boulevard industriel à Anderlecht, en est un exemple, de même que les projets de Citydev NovaCity I, inauguré en 2022 rue des Trèfles, et CityCampus, sur l'avenue Emile Gryson, à Anderlecht.

L'observatoire des activités productives recense les biens immobiliers de plus de 1 000m<sup>2</sup>. Bien que dans ce cahier, il s'agisse d'analyser tous les permis d'urbanisme, nous avons observé les conversions prévues par ces permis lorsqu'ils engagent une modification de la superficie plancher d'au moins 1 000m<sup>2</sup>. Ils sont au nombre de 76. Parmi eux, 45 autorisent la conversion de la superficie plancher à de nouvelles fonctions. Plus de la moitié indique un changement de la fonction productive vers du logement (24 permis), souvent dans des programmes mixtes avec du commerce ou un équipement en rez-de-chaussée. Douze permis autorisent une conversion vers des équipements (soit 16% des conversions), et enfin respectivement cinq et seulement trois vers du commerce et du bureau. Bien que ces chiffres ne soient qu'un échantillon concernant les bâtiments existants de plus de 1 000m<sup>2</sup>, ils donnent une indication sur la part de chacune des fonctions urbaines dans les conversions qui se font au détriment des activités productives.

En somme, les permis qui autorisent le plus de superficie plancher se trouvent :

- › En ZIU avec près de 20 000 m<sup>2</sup> pour la création d'un data center<sup>34</sup> à Neder-Over-Heembeek ou 15 000 m<sup>2</sup> pour le bâtiment Mobilis de D'Ieteren à Anderlecht ;
- › D'autres permis importants se trouvent en ZFM (Nova City et City Campus à Anderlecht) ;

34 En 2024, le permis est échu sans que le projet ne soit encore sorti de terre. Néanmoins, il semble être seulement retardé à cause de la dépollution du site. L'abattage des arbres en préparation du terrain est prévu pour cette année.

Wanneer we kijken naar de positieve en negatieve evoluties in de periode 2020-2021, zien we dat:

- › In de noordelijke kanaalzone verschillende uitbreidingen van grote bestaande gebouwen met een paar honderd vierkante meter werden vergund op locaties waar al industrie aanwezig was. Dit wijst erop dat de gebieden waar de meeste productieactiviteiten plaatsvinden verzadigd zijn. De vernieuwing gebeurt dus voornamelijk in de gebieden van het GBP die hiervoor bestemd zijn, namelijk de GHV en GSI;
- › De vloeroppervlakte die verdwijnt wordt herbestemd voor andere functies (kantoren, handelszaken, maar meestal woningen en voorzieningen). Het gaat om heel veel kleine werk- en opslagplaatsen in het centrum en vooral rond het kanaal, waar zich van oudsher heel wat industriële gebouwen bevinden;
- › In de zuidelijke kanaalzone zijn de projecten met ruimte voor productieactiviteiten voornamelijk projecten met gemengde activiteiten. Het Mobilis-project van d'Ieteren Immo, op de hoek van de Paepsemiaan en de Industrielaan in Anderlecht, is hiervan een voorbeeld, net als de Citydev-projecten NovaCity I, dat in 2022 werd ingehuldigd aan de Klaverstraat, en CityCampus, aan de Emile Grysonlaan in Anderlecht.

Het Overzicht van de productieactiviteiten onderzoekt enkel onroerende goederen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Hoewel het doel van deze publicatie is om alle stedenbouwkundige vergunningen te analyseren, hebben we hieronder enkel de vergunde reconversies in aanmerking genomen die een wijziging van vloeroppervlakte van minstens 1.000 m<sup>2</sup> impliceerden. Het gaat om 76 vergunningen. Van die 76 vergunningen vergunden er 45 een reconversie naar nieuwe functies. Bij meer dan de helft (24 vergunningen) is er sprake van een herbestemming naar huisvesting, vaak via een gemengd programma met handelszaken of een voorziening op de benedenverdieping. Twaalf vergunningen hadden betrekking op een reconversie naar voorzieningen (dit is 16% van de reconversies) en vijf en amper drie vergunningen betroffen een herbestemming naar respectievelijk handelszaken en kantoren. Hoewel deze cijfers slechts een steekproef zijn van de bestaande gebouwen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, geven ze wel een indicatie van het aandeel van elk van de stedelijke functies in de reconversies die ten koste gaan van de productieactiviteiten.

De grootste vergunningen, dit zijn de vergunningen met de grootste vloeroppervlakte, zijn gelegen:

- › In GSI met bijna 20.000 m<sup>2</sup> voor de bouw van een data-center à Neder-Over-Heembeek<sup>34</sup> of 15.000 m<sup>2</sup> voor het Mobilis-gebouw van D'Ieteren; in Anderlecht
- › Andere grote vergunde projecten zijn gelegen in SGG (NovaCity en CityCampus in Anderlecht);

34 De vergunning liep in 2024 af zonder dat er ook maar één steen werd gelegd. Het ziet ernaar uit dat het project vertraging heeft opgelopen omdat het terrein eerst gesaneerd moet worden. Dit jaar nog zouden de bomen worden gekapt om het terrein bouwklaar te maken.



- Enfin on retrouve quelques permis (de moindres importances) en ZEMU.

Les permis les plus importants qui concèdent la suppression de m<sup>2</sup> productifs se trouvent répartis dans presque toutes les zones qui acceptent des activités productives :

- En ZEMU, avec des démolitions prévues dans le bassin de Biestebroeck, mais pas encore réalisée à cette date (- 8 000 m<sup>2</sup>) ;
- En ZFM, avec un entrepôt réaffecté en logement avenue du Pont de Luttre (- 8 000 m<sup>2</sup>) ;
- Dans les ZIR, avec la démolition de l'ancien garage Citroën (- 7 000 m<sup>2</sup>) ;
- En ZIU, avec la démolition de bâtiments en vue de la création d'un complexe éducatif (-7 000m<sup>2</sup>)

Ce sont finalement des ateliers et entrepôts relativement proches du centre qui disparaissent tandis que les quelques nouveaux qui apparaissent émergent dans des quartiers plus excentrés.

- Tot slot werden er ook enkele (kleinere) projecten vergund in OGSO.

De grootste vergunde projecten waarbij vloeroppervlakte voor productieactiviteiten verdwijnt, liggen verspreid over zowat alle gebieden waar productieactiviteiten toegelaten zijn:

- In een OGSO, waar afbraakwerken in het Biestebroekdok werden vergund maar nog niet uitgevoerd (- 8.000 m<sup>2</sup>);
- In een SGG, waar een opslagplaats wordt omgevormd tot woningen aan de Luttrebruglaan (- 8.000 m<sup>2</sup>);
- In een GGB, met de sloop van de oude Citroëngarage (- 7.000 m<sup>2</sup>);
- In een GSI, waar gebouwen worden afgebroken om er een scholencomplex te bouwen (- 7.000 m<sup>2</sup>)

Uiteindelijk zijn het vooral de werk- en opslagplaatsen die relatief dicht bij het centrum liggen die verdwijnen, terwijl de weinige nieuwe die erbij komen in de meer perifere wijken liggen.



↑ Photo 8 Atelier à NovaCity, rue des trèfles, Anderlecht © Serge Brison, décembre 2022

Foto 8 Werkplaats in NovaCity, Klaverstraat, Anderlecht © Serge Brison, december 2022

## Hôtels

En moyenne sur les deux années 2020 et 2021, 39 000 m<sup>2</sup> de SP d'hôtel ont été autorisés.

Le nombre de PU en lien avec les hôtels (mixte ou non) est resté relativement stable au fil des ans. Au cours de la période qui nous concerne 2020-2021, une cinquantaine de permis d'urbanisme octroyés modifient une superficie d'hôtel.

Il est à noter qu'étant donné la taille importante des établissements voués à l'hébergement, presque l'entièreté des PU octroyés durant la période 2020-2021 impliquent des modifications supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne la localisation des permis pour la fonction hôtel, les observations montrent que la perte de superficie apparaît surtout dans des noyaux commerciaux ne possédant pas de liserés de noyau commercial au sens du PRAS. La plus grande progression est toutefois enregistrée dans des localisations dites isolées, c'est-à-dire ni dans des liserés ni dans des noyaux. C'est le cas, par exemple, du Mix, localisé dans l'ancien siège de la Royale Belge réhabilité, et générant l'ajout de 4 400 m<sup>2</sup> de superficie plancher d'hôtel.

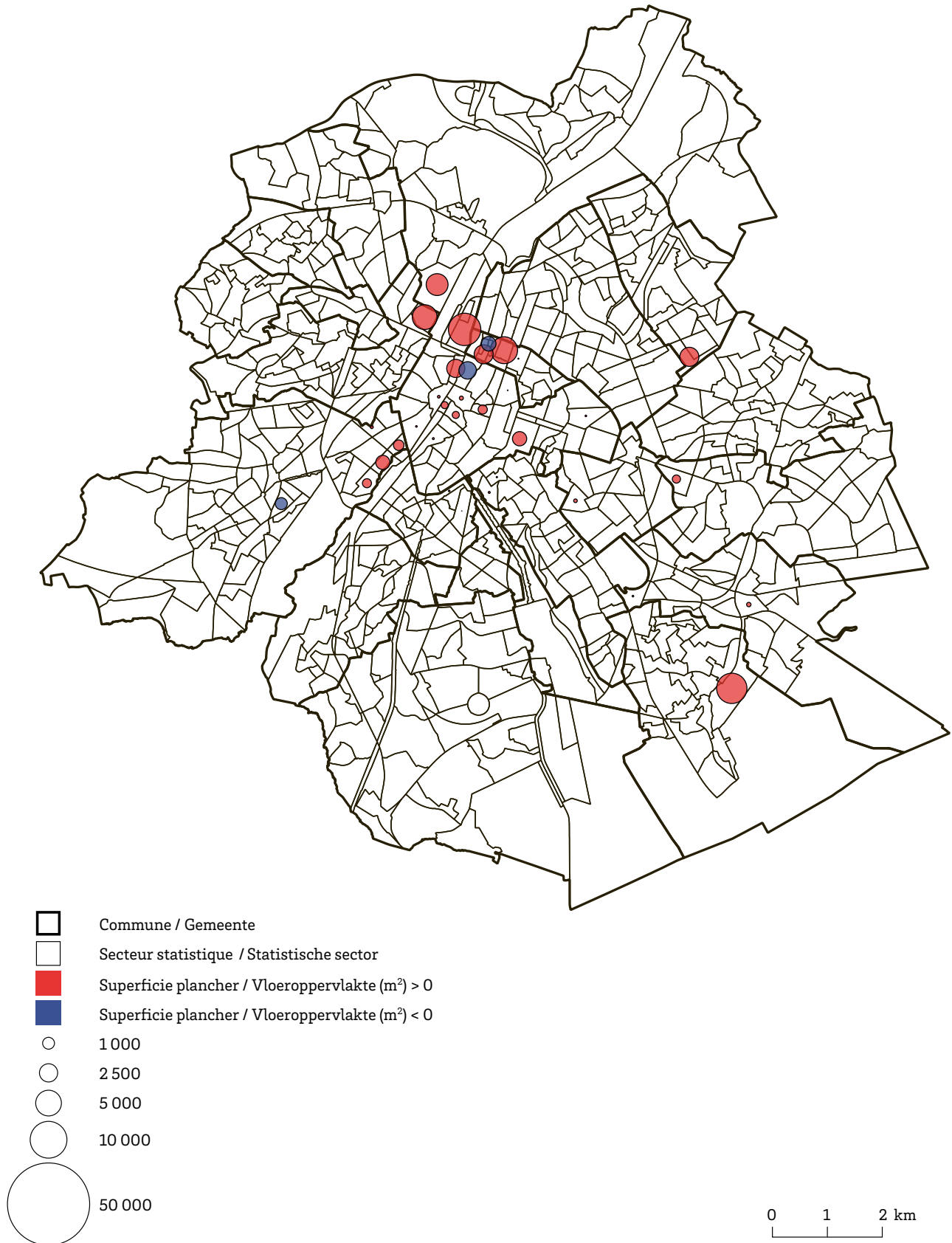
## Hotels

Tijdens de periode 2020-2021 werd per jaar gemiddeld 39.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor hotels vergund.

Het aantal stedenbouwkundige vergunningen dat wordt verleend voor hotels (al dan niet als onderdeel van een gemengd project) is door de jaren heen relatief stabiel gebleven. In de onderzochte periode werden er ongeveer vijftig stedenbouwkundige vergunningen verleend die een invloed hebben op de hoteloppervlakte.

We merken op dat, omdat hotels doorgaans groot zijn, bijna alle stedenbouwkundige vergunningen die in die periode werden verleend betrekking hebben op wijzigingen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Wat de locatie van de hotelvergunningen betreft, blijkt dat voornamelijk oppervlakten verdwijnen in handelskernen die geen deel uitmaken van een lint voor handelskernen, zoals bepaald in het GBP. De grootste toename noteren we op zogenaamde geïsoleerde locaties, dit zijn plaatsen die niet in een lint of handelskern liggen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor Mix, dat werd ondergebracht in het gerenoveerde vroegere hoofdkantoor van Royale Belge, goed voor 4.400 m<sup>2</sup> extra hoteloppervlakte.

**CARTE 11 Hôtels : superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2020-2021)****KAART 11 Hotels: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)**

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

En somme, la fonction hôtelière connaît un bilan positif sur les deux années observées. C'est au travers de quelques projets d'envergure que le stock est modifié. Parmi eux, on peut citer la rénovation et l'agrandissement du Crowne Plaza à Rogier qui impliquent l'ajout de 5 500 m<sup>2</sup> de superficie hôtelière et de 1 600 m<sup>2</sup> de superficie commerciale. L'essentiel de la croissance se situe dans la première couronne qui cumule plus de 55 000 m<sup>2</sup> supplémentaires là où le Pentagone et la deuxième couronne en gagnent respectivement 3 600 m<sup>2</sup> et 18 500 m<sup>2</sup>. À noter que si la majeure partie des projets s'établissent en première couronne, la plupart sont localisés en marge du Pentagone (Rogier ou Gare du Midi).

Au regard du PRAS, l'essentiel des autorisations d'hôtels (et avec les plus grandes surfaces) est situé en ZA (l'hôtel inclus dans le projet ZIN, le Mix, Tour Victoria). Ces exemples sont des conversions de bureaux, ce qui explique leur zone du PRAS, mais aussi les superficies très importantes (toutes supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>).

On retrouve aussi certains permis importants en ZFM comme pour un hôtel rue Picard<sup>35</sup> ou le Double Tree Hilton à Rogier.

Il n'y a que trois permis avec des diminutions de superficie d'hôtel importantes (- 1 000 m<sup>2</sup>), ils sont situés en ZM et ZFM.

Une telle augmentation peut être expliquée par différents facteurs. Parmi eux, on identifie l'augmentation du nombre de nuitées sur le territoire (passant de 6,6 millions à 7,8 millions entre 2014 et 2019)<sup>36</sup>, incitant les acteurs du secteur, notamment quelques chaînes internationales, à investir à Bruxelles. À cela s'ajoute l'effet de la crise sanitaire. La faible fréquentation des établissements a permis aux opérateurs privés de s'engager dans des travaux qui, en temps normal, perturbent leur activité. Finalement, l'hypothèse d'un renouvellement du parc hôtelier n'est pas à exclure. En effet, à l'instar du bureau, les standards et exigences de la demande ont évolué, poussant l'offre à s'adapter. Ainsi, de nouveaux projets plus appropriés au niveau de service souhaité apparaissent tandis que certains établissements ne correspondant plus aux standards actuels sont rénovés (ou reconvertis).

35 Cet hôtel n'a cependant pas vu le jour.

36 À noter que la fréquentation de 2023 montre un retour à une situation équivalente à celle d'avant la pandémie de covid-19. Voir baromètre touristique de la Région Bruxelles-capitale [visit.brussels](https://www.visit.brussels), en ligne.

Wanneer we alles bij elkaar optellen, vertoont de hotelfunctie voor de twee onderzochte jaren een positieve balans. Dit is voornamelijk het gevolg van enkele grootschalige projecten. Een van die projecten betreft de renovatie en uitbreiding van het Crowne Plaza in Rogier. Dit project is goed voor 5.500m<sup>2</sup> extra hoteloppervlakte en 1.600 m<sup>2</sup> extra winkelruimte. De grootste toename situeert zich in de eerste kroon, met meer dan 55.000 m<sup>2</sup> extra hoteloppervlakte, terwijl de Vijfhoek en de tweede kroon goed zijn voor respectievelijk 3.600 m<sup>2</sup> en 18.500 m<sup>2</sup> extra oppervlakte. De projecten situeren zich dan ook grotendeels in de eerste kroon, waarvan de meeste aan de rand van de Vijfhoek (Rogier of Zuidstation).

Wat het GBP betreft, ligt het merendeel van de hotelvergunningen (met de grootste oppervlakte) in AG (het hotel dat deel uitmaakt van het ZIN-project, Mix, Victoriatoren). Deze voorbeelden zijn allemaal kantoren die werden omgevormd tot hotels, wat verklaart waarom ze in een AG liggen en meestal zeer groot zijn (ze hebben allemaal een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>).

We vinden ook enkele grote vergunningen in een SGG, onder meer voor een hotel in de Picardstraat<sup>35</sup> of het Double Tree Hilton in Rogier.

Slechts drie vergunningen zorgden voor een significante vermindering van de hotelvloeroppervlakte (- 1.000 m<sup>2</sup>) en waren gelegen in een GemG of een SGG.

Voor deze algemene stijging van de hoteloppervlakte zijn verschillende verklaringen. Een van die verklaringen is het toenemende aantal overnachtingen in het gewest (van 6,6 miljoen naar 7,8 miljoen tussen 2014 en 2019)<sup>36</sup>, wat spelers in de sector, met name een aantal internationale ketens, stimuleert om in Brussel te investeren. Daarbij komt nog het effect van de gezondheids crisis. Tijdens COVID konden hoteluitbaters omwille van de lage bezettingsgraad immers werken uitvoeren die normaal gesproken hun activiteiten zouden verstoren. Tot slot kan de hypothese van een vernieuwing van het hotelbestand niet worden uitgesloten. Net als voor kantoren zijn de normen en eisen voor hotels veranderd, waardoor aanbieders niet anders kunnen dan mee veranderen. Dat betekent dat er nieuwe projecten bij komen die aan het gewenste niveau van dienstverlening voldoen, terwijl sommige hotels die niet meer aan de huidige normen voldoen, vernieuwd worden of een andere bestemming krijgen.

35 Dit hotel is er echter nooit gekomen.

36 We merken op dat de cijfers van 2023 een terugkeer laten zien naar de situatie van voor de COVID-19-pandemie. Zie de online toeristische barometer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van [visit.brussels](https://www.visit.brussels).





↑ Photo 9 Hôtel Mix, dans l'ancienne Royale Belge réhabilitée boulevard du Souverain, Watermael-Boitsfort (septembre 2020). Maxime Delvaux © urban.brussels

Foto 9 Hotel Mix, in het gerenoveerde voormalige hoofdkantoor van Royale Belge aan de Vorstlaan in Watermaal-Bosvoorde (september 2020). Maxime Delvaux © urban.brussels

Néanmoins, ces explications sont des hypothèses qu'il convient de nuancer. La hausse de la fréquentation des hôtels ne compense pas entièrement l'alourdissement des charges liées à l'inflation et à la flambée des prix de l'énergie<sup>37</sup>. Cela peut expliquer que les nouveaux hôtels soient plutôt de grands établissements de standing, des chaînes internationales qui ont intérêt à se situer dans la capitale de l'Europe. On peut supposer dès lors que ces groupes peuvent plus aisément s'accommoder de la situation actuelle. Ils ont la capacité de patienter que le marché s'améliore dans le futur malgré des défis nouveaux : le tourisme professionnel est impacté par la généralisation des rencontres à distance, d'autres options d'hébergement concurrencent les hôtels, comme Airbnb, etc.

37 Deglume, Pauline, « Pour les hôtels bruxellois, le retour de l'attractivité ne rime pas avec la rentabilité », L'écho, 4 janvier 2024

Deze verklaringen zijn echter hypothesen die genuanceerd moeten worden. Het grotere aantal overnachtingen compenseert de hogere kosten als gevolg van inflatie en de stijgende energieprijzen immers niet helemaal<sup>37</sup>. Dit kan verklaren waarom de nieuwe hotels meestal grote luxehotels zijn van internationale ketens die er belang bij hebben om in de hoofdstad van Europa aanwezig te zijn. Dergelijke grote ketens hebben meer financiële armslag. Ze hebben een voldoende grote buffer om te wachten tot de markt weer opveert, hoewel ze ook te maken krijgen met nieuwe uitdagingen: het zakentoerisme daalt omdat steeds meer vergaderingen online plaatsvinden, de hotels krijgen concurrentie van andere verblijfsmogelijkheden zoals Airbnb enz.

37 Deglume, Pauline, « Pour les hôtels bruxellois, le retour de l'attractivité ne rime pas avec la rentabilité », L'écho, 4 januari 2024



## Analyse croisée des fonctions

Afin de comparer plus facilement l'évolution des fonctions urbaines et leurs dynamiques croisées, des cartes mettant en relation deux fonctions ont été produites. Elles croisent la fonction logement avec les quatre autres fonctions principales (l'hôtel n'est pas inclus). Le logement a été choisi comme fonction de croisement principale tout d'abord parce qu'il possède la dynamique la plus forte et ensuite parce qu'il est le socle sur lequel vont se greffer les besoins en équipements, en commerce ou de travail.

Dans le cadre d'un objectif de ville de proximité, il est important d'assurer que l'augmentation de logement dans un quartier soit suivie par la production d'équipements et de commerces. Les fonctions de bureaux et d'activités productives obéissent à d'autres logiques. En effet elles ne nécessitent pas obligatoirement d'être associées à la production de logements (ou du moins cela n'est pas nécessaire ni envisageable partout). De plus, le logement tend à remplacer les espaces de bureaux ou d'activités productives plutôt qu'à les compléter.

Sur les cartes ci-après, les secteurs statistiques en rouge représentent une augmentation des deux fonctions comparées. Les secteurs en bleu indiquent une diminution de ces deux mêmes fonctions.

Les secteurs en jaune représentent une augmentation du logement combinée à une diminution de l'autre fonction, tandis que les secteurs en vert indiquent une diminution du logement accompagnée d'une augmentation de l'autre fonction.

La légende montre la répartition des 724 secteurs statistiques dans les différentes catégories.

Les secteurs en blanc correspondent à des mouvements marginaux de logements et/ou nuls de l'autre fonction. Ces mouvements sont représentés par la classe 0, qui correspond à  $-125$ ;  $+125$  m<sup>2</sup> par an pour le logement, et à exactement 0 pour les autres fonctions.

Dans le détail, par combinaison de fonctions :

### Logement et équipements

Globalement, l'augmentation de logements est suivie par une augmentation des équipements dans les secteurs statistiques en rouge (212 secteurs au total). C'est le cas de figure le plus fréquent. On voit ressortir la Zone du Canal et autour de Mediapark, Colonel Bourg. Les secteurs en blanc sont ceux où les mouvements de logements sont marginaux, avec des variations comprises entre  $-125$  m<sup>2</sup> et  $+125$  m<sup>2</sup> de logements par an (soit 500 m<sup>2</sup> sur quatre ans). Ils sont essentiellement situés en périphérie de la Région.

## Vergelijkende analyse van de stedelijke functies

Om de evolutie van de stedelijke functies en hun functionele dynamiek goed te kunnen vergelijken, werden kaarten gemaakt die twee functies met elkaar in verband brengen. Ze vergelijken meer bepaald huisvesting met de andere vier hoofdfuncties (hotels worden hier niet meegenomen). Huisvesting werd gekozen, ten eerste omdat die functie de sterkste dynamiek vertoont en ten tweede omdat huisvesting de basis vormt, waaraan de nodige voorzieningen, winkels en werkgelegenheid worden toegevoegd.

Om een echte buurtstad mogelijk te maken moet de toename van het aantal woningen in een wijk gevolgd worden door bijkomende voorzieningen en handelszaken. De functies kantoren en productieactiviteiten volgen een andere logica. Die hoeven immers niet noodzakelijk aan de productie van woningen gekoppeld te worden (dit is niet overal nodig of haalbaar). Bovendien komen woningen vaak in de plaats van kantoren of productieactiviteiten en zijn ze dus niet meteen een aanvulling daarop.

Op de kaarten hieronder wijzen de rode statistische sectoren op een toename van de twee vergeleken functies, terwijl de blauwe sectoren duiden op een daling.

De gele sectoren wijzen op een toename van de huisvestingsfunctie met tegelijk een daling van de andere functie, terwijl de groene sectoren staan voor een daling van de huisvestingsfunctie in combinatie met een toename van de andere functie.

In de witte sectoren blijven de huisvestingsfunctie en/of de andere functie eerder stabiel. Deze bewegingen worden aangeduid met klasse 0, wat overeenkomt met  $-125$ ;  $+125$  m<sup>2</sup> per jaar voor huisvesting, en met exact 0 voor de andere functies.

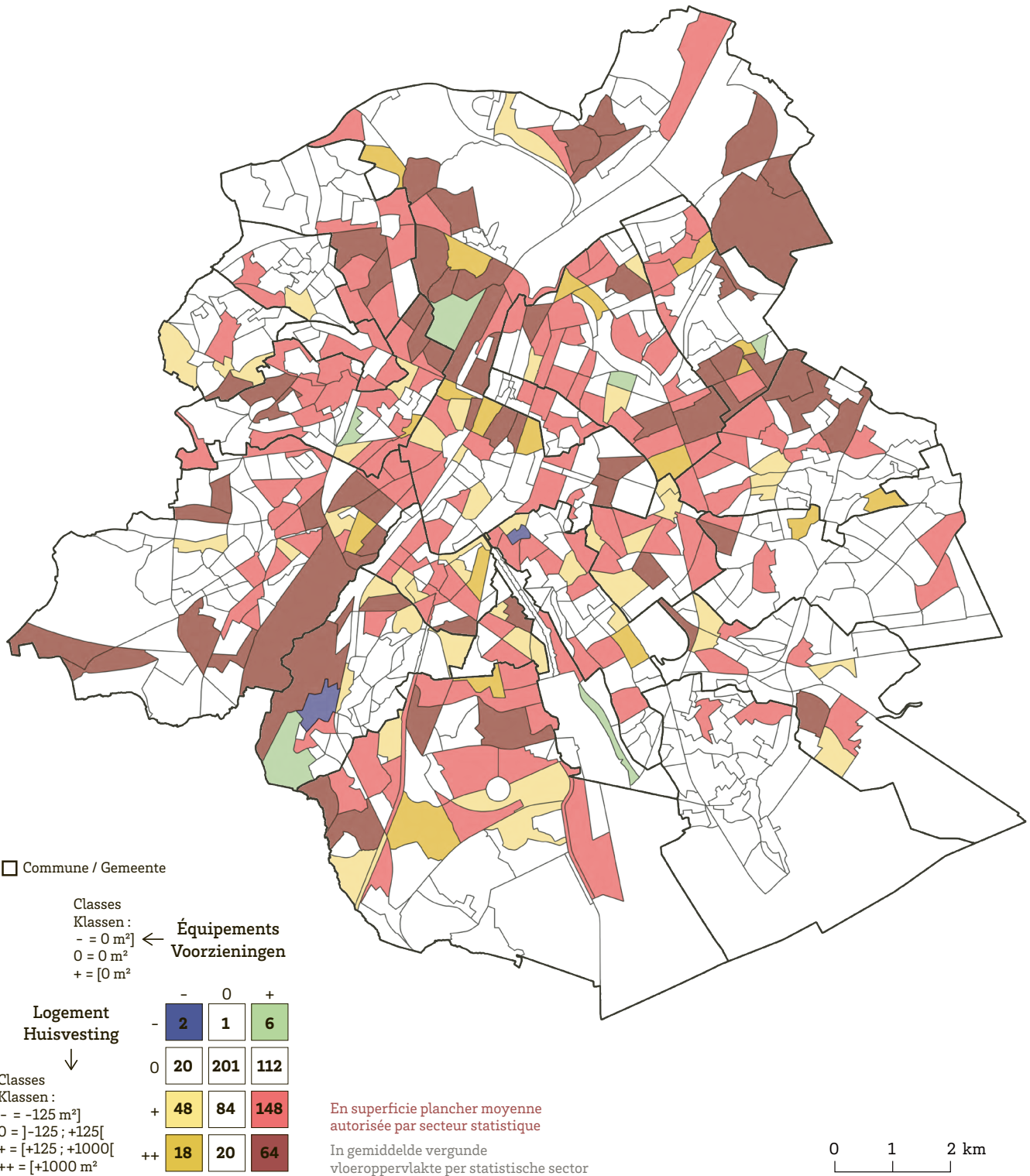
De legende toont de verdeling van de 724 statistische sectoren over de verschillende categorieën.

Op de volgende kaarten worden de combinaties van functies in detail weergegeven:

### Huisvesting en voorzieningen

In de rode statistische sectoren (212 sectoren in totaal) wordt de toename in huisvesting doorgaans gevolgd door een toename in voorzieningen. Dit is de meest voorkomende situatie. De sectoren die eruit springen zijn de kanaalzone en het gebied rond Mediapark in de Kolonel Bourgstraat. De sectoren in het wit zijn sectoren waar de bewegingen in huisvesting zeer klein zijn, met variaties tussen  $-125$  m<sup>2</sup> en  $+125$  m<sup>2</sup> per jaar (dit is 500 m<sup>2</sup> over vier jaar). Ze bevinden zich voornamelijk aan de rand van het gewest.

**CARTE 12** Relation entre fonctions 2018-2021 : Logement et Équipements  
**KAART 12** Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en voorzieningen



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Les secteurs verts et jaunes sont assez dispersés<sup>38</sup>. Lorsqu'ils sont contigus, les déficits potentiels en équipements ou en logements s'équilibrent en partie. Les zones où se situent plusieurs secteurs jaunes, (augmentation des logements qui n'est pas accompagnée par une augmentation correspondante des équipements) sont rares. Aucun regroupement de zones jaunes ne ressort particulièrement.

### Logement et commerces

Les cas problématiques où l'augmentation des logements s'accompagne d'une diminution des commerces sont très fréquents et concernent toutes les zones de la Région (secteurs jaunes). 183 secteurs statistiques sont dans ce cas de figure. Certaines zones ressortent particulièrement :

- › La quasi-totalité de Saint-Gilles ;
- › Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek ;
- › Autour de la Gare du Midi ;
- › Autour de l'avenue Georges Henri ;
- › Berchem-Sainte-Agathe ;
- › Les quartiers de Stalle et Calevoet à Uccle ;
- › Laeken

Dans une autre part importante des secteurs (124), les commerces augmentent en même temps que les logements. Ils sont relativement répartis sur toute la Région.

Les quelques rares secteurs qui connaissent une diminution de logements sont paradoxalement en augmentation de commerces (secteurs en vert et pour rappel le secteur Tour et Taxis est une révision comptable). Ils sont situés de manière dispersée.

De groene en gele sectoren liggen redelijk verspreid<sup>38</sup>. Waar ze aan elkaar grenzen, worden de mogelijke tekorten aan voorzieningen of huisvesting gedeeltelijk gecompenseerd. Gebieden met meerdere gele sectoren (toename in huisvesting die niet gepaard gaat met een overeenkomstige toename in voorzieningen) komen maar zelden voor. Er is geen specifieke cluster van gele zones die er echt uit springt.

### Huisvesting en handelszaken

Probleemsectoren waar een toename in huisvesting gepaard gaat met een daling van de handelsoppervlakte komen erg vaak voor in alle gebieden van het gewest (dit zijn de gele sectoren). Het gaat meer bepaald om 183 statistische sectoren. Bepaalde gebieden vallen in het bijzonder op:

- › Bijna heel Sint-Gillis;
- › Sint-Joost-Ten-Node en Schaerbeek;
- › Rond het Zuidstation;
- › Rond de Georges Henrilaan;
- › Sint-Agatha-Berchem;
- › De wijken Stalle en Kalevoet in Ukkel;
- › Laken

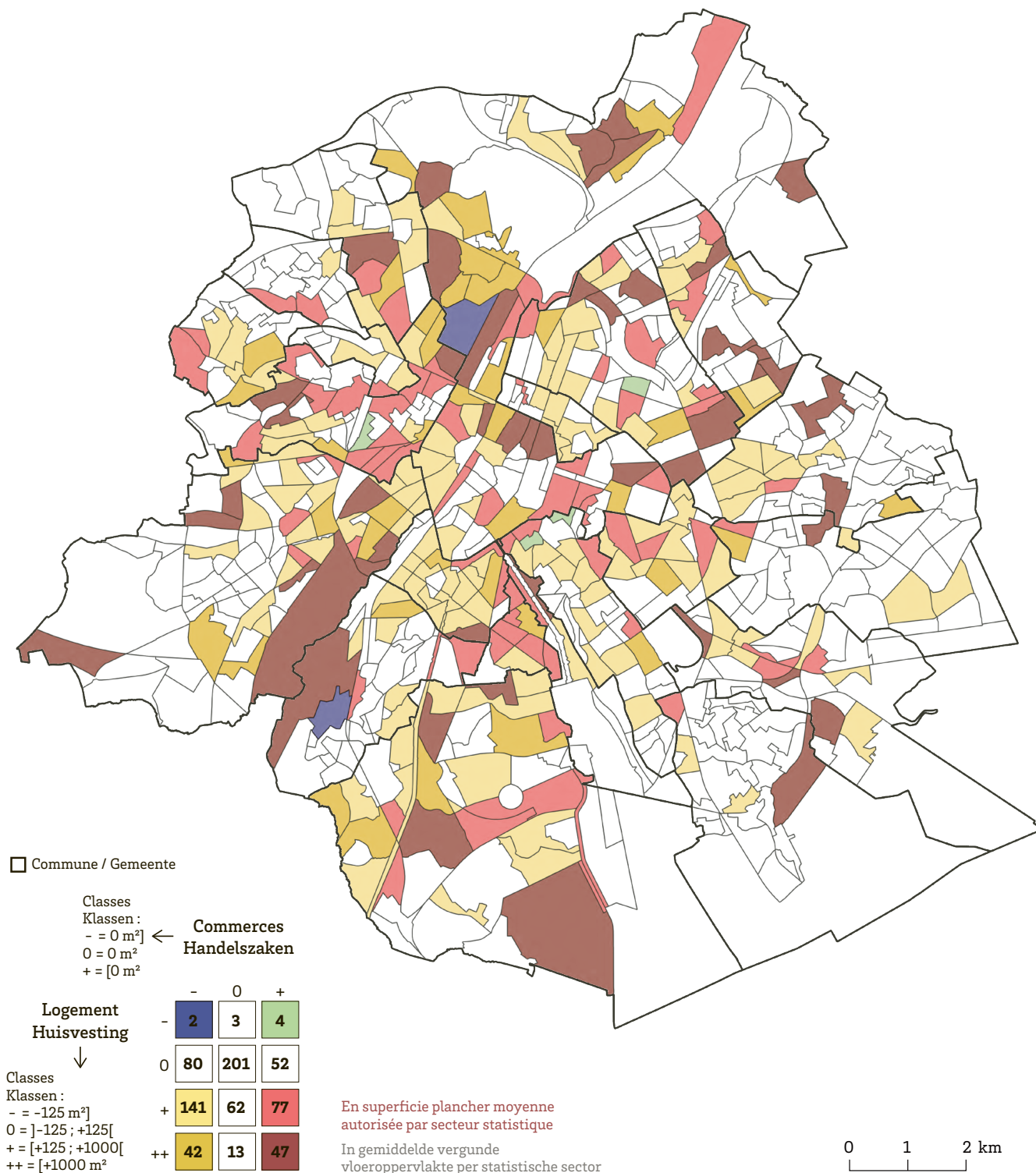
In een ander groot deel van de sectoren (124) neemt de handelsoppervlakte samen met de woonoppervlakte toe. Ze liggen redelijk verspreid over het gewest.

In de weinige sectoren waar huisvesting erop achteruitgaat, gaan de handelszaken er vreemd genoeg op vooruit (dit zijn de groene sectoren; ter herinnering, in de sector Thurn & Taxis gaat het om een rekenkundige herziening). Ze liggen verspreid over het gewest.

38 Le logement en négatif pour Tour et Taxis est dû à une révision de permis à la baisse (expliquée dans l'ancienne publication de l'Observatoire des permis logement sur les permis 2018-2020). [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective\\_-\\_observatoire\\_permis\\_logement\\_10\\_-\\_fr-nl\\_-\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_-_observatoire_permis_logement_10_-_fr-nl_-_web.pdf)

38 Het negatieve huisvestingscijfer voor Thurn & Taxis is het gevolg van een herziening van de vergunning waarbij de oppervlakte werd teruggeschoefd (dit werd toegelicht in de vorige publicatie van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen 2018-2020).

**CARTE 13** Relation entre fonctions 2018-2021 : Logement et Commerces  
**KAART 13** Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en handelszaken



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



## Logement et bureaux

L'essentiel des combinaisons (hors secteurs blancs) concerne une augmentation de logements de plus de 125 m<sup>2</sup>/an, accompagnée d'une baisse de bureaux (les 214 secteurs en jaune). Cela s'explique par le fait que de nombreux bureaux sont convertis en logements. Le phénomène semble toucher toute la région (en réalité le phénomène est d'intensité différente : les diminutions de bureaux sont évidemment beaucoup plus marqués dans les secteurs du central business district).

Au sein de ce dernier, le Pentagone est presque entièrement en jaune, de même que le Quartier Nord. En revanche, le Quartier européen présente une situation plus nuancée.

Les secteurs où les deux fonctions sont en positif (79 secteurs rouges) se trouvent notamment à Anderlecht, Forest et Saint-Gilles sans qu'une réelle spatialisation puisse être déterminée.

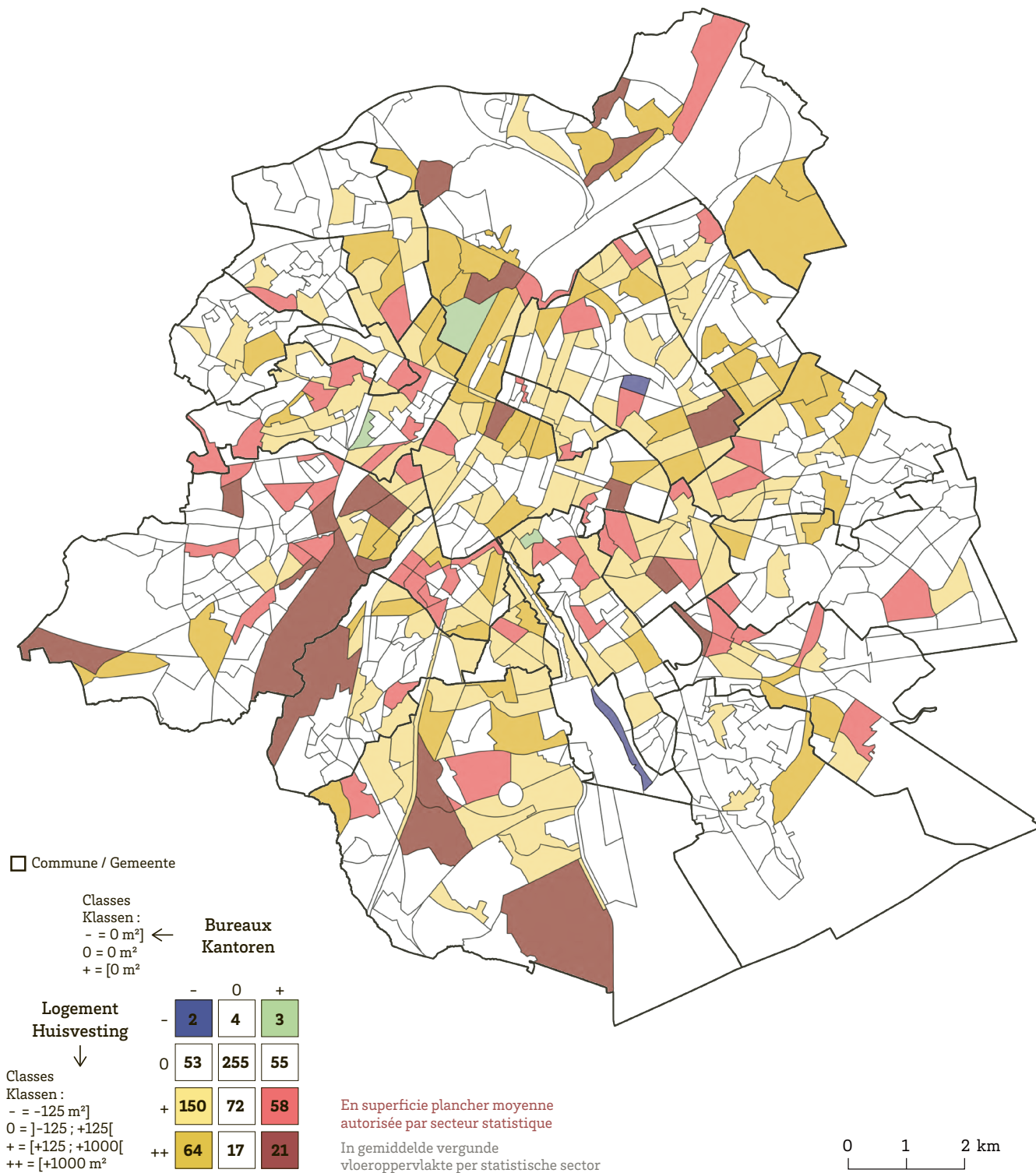
## Huisvesting en kantoren

Voor deze combinatie (met uitzondering van de witte sectoren) zien we meestal een toename in woonoppervlakte van meer dan 125 m<sup>2</sup>/jaar samen met een daling in kantooroppervlakte (de 214 gele sectoren). Dat komt omdat heel wat kantoren worden omgevormd tot woningen. Die trend lijkt zich in het hele gewest door te zetten. Wel zien we duidelijke verschillen in intensiteit: de afname van kantooroppervlakte is duidelijk meer uitgesproken in de sectoren van het Central Business District.

Binnen het Central Business District is de Vijfhoek bijna volledig geel, net als de Noordwijk. De situatie in de Europese wijk is daarentegen genuanceerder.

Sectoren waar beide functies positief zijn (79 rode sectoren) zijn te vinden in Anderlecht, Vorst en Sint-Gillis, evenwel zonder dat er een duidelijk ruimtelijk patroon te onderscheiden valt.

**CARTE 14** Relation entre fonctions 2018-2021 : Logement et Bureaux  
**KAART 14** Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en kantoren



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Logement et activités productives

Les secteurs en jaune, indiquant une diminution de l'activité productive combinée à une augmentation du logement (202 secteurs), sont majoritaires. Ils sont répartis de manière diffuse dans la Région bien qu'on puisse quand même distinguer l'axe du canal.

## Conclusion et enjeux

L'analyse des **dynamiques relatives par fonction** des superficies autorisées en 2020-2021 montre que celles-ci restent semblables à celles observées en 2018-2019 :

- **Une accentuation des dynamiques les plus importantes.** La fonction logement domine encore davantage les SP supplémentaires autorisées, tandis que les **suppressions de superficie de bureaux** ont encore davantage été autorisées. Ces dynamiques sont liées par l'**importance des conversions de bureaux en logements**, via démolition-reconstruction et/ou transformation de bâtiments ;
- **L'autorisation d'équipements**, malgré un léger fléchissement absolu et relatif, **reste en seconde position** après l'autorisation de logements. Il importera lors de prochaines analyses d'identifier (par une qualification systématique de ceux-ci) dans quelle mesure il s'agit d'équipements 'de proximité' (tels qu'une école de quartier) ou d'équipements de rayonnement plus large (tels que Cité média, Polyclinique...);
- **La suppression de surfaces d'activités productives** se poursuit, mais de manière moindre ;
- Pour des valeurs bien moindres : davantage **de surfaces d'hôtel supplémentaires sont autorisées** tandis que le bilan global **des surfaces commerciales autorisées devient négatif** (alors qu'il était positif en 2018-2019).

Les **dynamiques spatiales par fonction** observées en 2020-2021 poursuivent là aussi celles observées en 2018-2019. Les zones dans lesquelles se retrouvent des superficies supplémentaires, telles que logement et équipements, sont **situées dans les espaces libres, en ce compris les espaces libérés par d'anciennes autres fonctions** (dans le cadre de conversions de site ou de bâtiment). Les zones dans lesquelles des superficies sont supprimées, tel que bureaux et activités productives sont, sans surprise, **principalement situées dans d'anciens quartiers de bureau et d'anciennes zones industrielles**. Elles poursuivent leur propre logique sectorielle de retrait (et ponctuellement d'implantation).

L'examen de la **dynamique combinée du logement et du commerce** montre en particulier que l'évolution des superficies de logement **ne s'accompagne pas**, dans les mêmes proportions ni dans les mêmes zones géographiques, **d'une augmentation des surfaces commerciales**.

## Huisvesting en productieactiviteiten

De gele sectoren, die duiden op een afname van de productieactiviteiten in combinatie met een toename in huisvesting (202 sectoren), zijn hier in de meerderheid. Ze liggen her en der verspreid over het gewest, hoewel de kanaalas duidelijk opvalt.

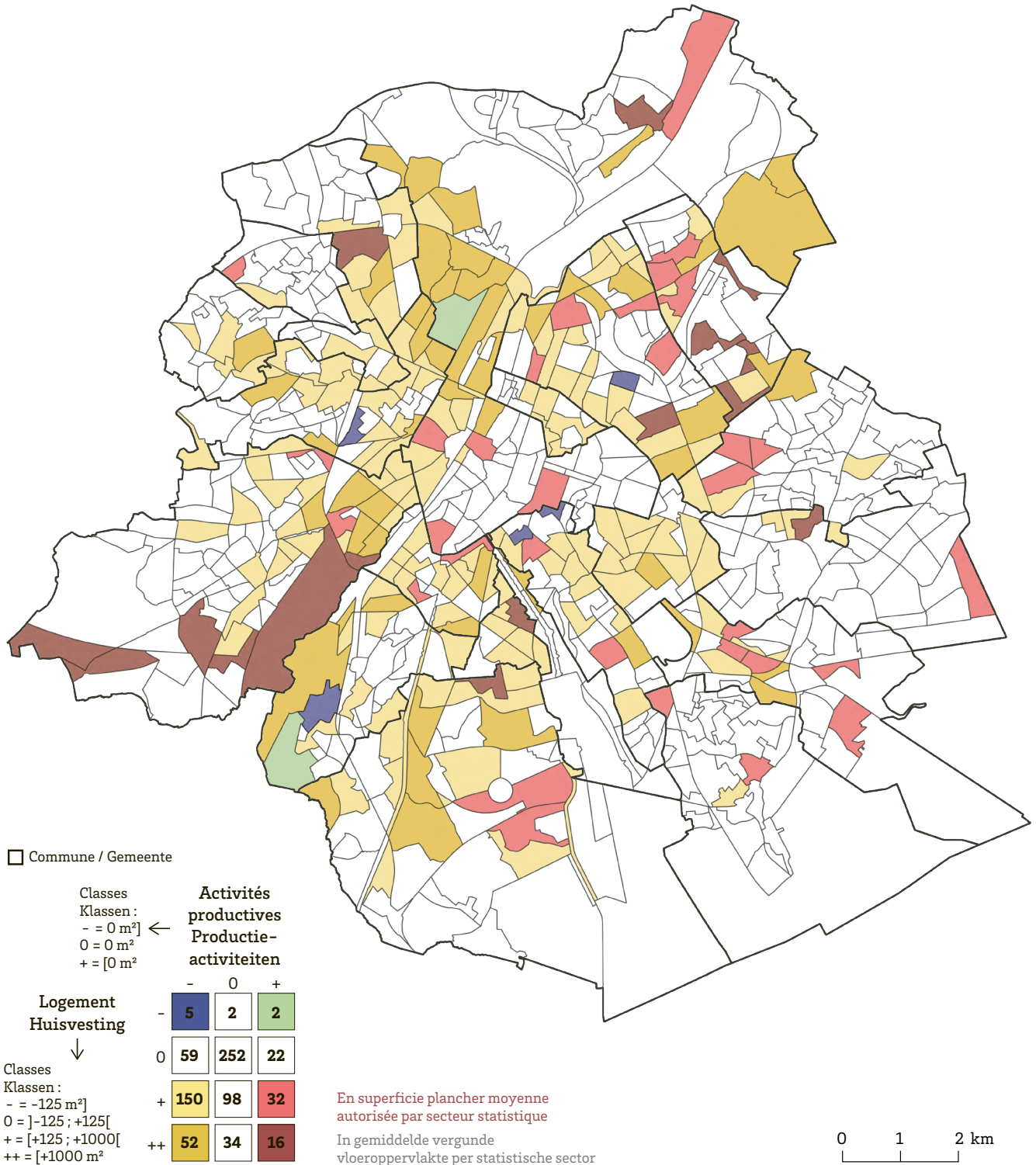
## Conclusie en aandachtspunten

De analyse van de **relatieve dynamiek van de in 2020-2021 vergunde oppervlakten voor elke functie** toont aan dat die vergelijkbaar is met de dynamiek die in 2018-2019 werd waargenomen:

- **Een accentuering van de sterkste dynamiek.** De **huisvestingsfunctie neemt meer dan ooit het leeuwendeel van de bijkomende vergunde vloeroppervlakte voor haar rekening, terwijl er nog meer vergunningen worden verleend voor het schrappen van kantooroppervlakte**. Deze dynamiek hangt samen met de **schaal waarop kantoren worden omgevormd tot woningen**, via afbraak en heropbouw en/of door middel van verbouwingen;
- Ondanks een lichte daling in zowel absolute als relatieve termen **blijven de vergunningen voor voorzieningen op de tweede plaats staan**, na de vergunningen voor huisvesting. Bij toekomstige analyses zal het belangrijk zijn om door middel van een systematische kwalificatie van de voorzieningen na te gaan of het gaat om buurtvoorzieningen (zoals een wijksschool) of voorzieningen met een groter bereik (zoals Mediacity of de polikliniek);
- De **oppervlakte voor productieactiviteiten** gaat verder in dalende lijn, zij het iets trager;
- Voor de kleinere waarden: er wordt **meer extra hoteloppervlakte vergund**, terwijl de globale balans **van vergunde oppervlakte voor handelszaken negatief wordt** (dit was in 2018-2019 nog positief).

De **ruimtelijke dynamiek per functie die in 2020-2021 werd waargenomen**, ligt eveneens in het verlengde van de dynamiek van 2018-2019. De zones waar extra oppervlakte bij komt, onder andere voor huisvesting en voorzieningen, **liggen in vrijliggende ruimten. Dit kunnen ook ruimten zijn die zijn vrijgekomen met voorheen andere functies** (als onderdeel van een reconversie van terreinen of gebouwen). De zones waar oppervlakte verdwijnt, onder andere voor kantoren en productieactiviteiten, bevinden zich - niet verrassend - **voornamelijk in vroegere kantoorwijken en industriezones**. Deze functies volgen hun eigen sectorale afbouwlogica (met af en toe toch nieuwe projecten).

Opvallend is dat de analyse van de **gecombineerde dynamiek van huisvesting en handelszaken** laat zien dat de toename in woonoppervlakte **niet gepaard gaat** (althans niet in dezelfde verhouding of in dezelfde geografische gebieden) **met een toename in handelsoppervlakte**.

**CARTE 15** Relation entre fonctions 2018-2021 : Logement et Activités productives**KAART 15** Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en productieactiviteiten

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



## 5. SUPERFICIES PLANCHER AUTORISÉES AU REGARD DU PRAS

### 5. VERGUNDE VLOEROPPVLAKTE GETOETST AAN HET GBP

Ces observations permettent d'observer de quelle manière le PRAS est mis en œuvre dans ses différentes zones d'affectation et d'en assurer le suivi. Ils font apparaître des enjeux pour la Région bruxelloise dont il importe de tenir compte, d'anticiper et de répondre, en particulier par l'intermédiaire d'outils de planification adéquats.

#### Densification par zone d'affectation

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

Uit voorgaande vaststellingen kunnen we afleiden en opvolgen hoe het GBP in de verschillende bestemmingsgebieden wordt uitgevoerd. Daarbij komen enkele aandachtspunten voor het Brussels Gewest naar voren waarmee we rekening moeten houden, waarop we moeten anticiperen en die we door middel van passende planningsinstrumenten moeten aanpakken.

#### Verdichting per bestemmingsgebied

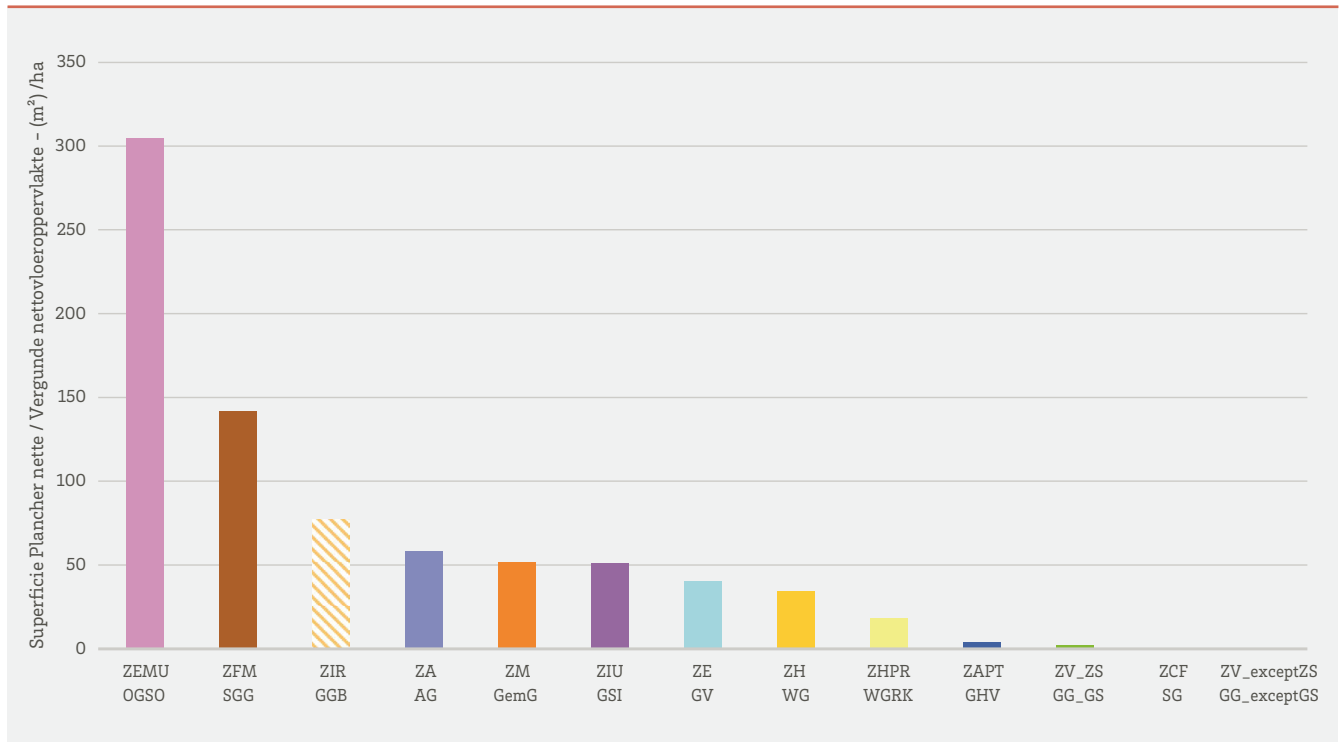
Het begrip verdichting zoals we dat hier gebruiken, is het saldo van de bijkomende vloeroppervlakte verminderd met de verdwenen vloeroppervlakte per bestemmingsgebied, waarbij we ons baseren op de verleende vergunningen. Voor bepaalde functies kunnen achter een netto verdichting meer uitgesproken bruto-ontwikkelingen schuilgaan.

**TABEUAU 2** Superficie plancher autorisée par zone du PRAS, superficie des zones et densification (2020-2021)

**TABEL 2** Vergunde vloeroppervlakte per gebied van het GBP, oppervlakte van gebieden en verdichting (2020-2021)

Zone d'affectation Bestemmingsgebied	SP Totale Nette autorisée, Moyenne PU2020-2021 (m <sup>2</sup> ) Totale vergunde nettovloeroppervlakte, gemiddelde SV2020-2021 (m <sup>2</sup> )	Superficie Zone (ha) Oppervlakte gebied (ha)	Densification (m <sup>2</sup> /ha) Verdichting (m <sup>2</sup> /ha)
ZEMU OGSO	60 999	200	305,0
ZFM SGG	64 686	457	141,5
ZIR GGB	17 305	225	76,9
ZA AG	14 564	250	58,3
ZM GemG	31 458	610	51,6
ZIU GSI	25 823	505	51,1
ZE GV	45 227	1 134	39,9
ZH WG	106 201	3 101	34,2
ZHPR WGRK	40 349	2 225	18,1
ZAPT GHV	560	136	4,1
ZV_ZS GG_GS	577	342	1,7
ZCF SG	-16	535	0,0
ZV_except ZS GG-behalve GS	-1 459	3 638	-0,4
<b>Total / Totaal</b>	<b>406 290</b>	<b>13 358</b>	<b>30,4</b>

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

**FIGURE 5** Densification attendue annuelle moyenne par zone d'affectation du PRAS (2020-2021)**FIGUUR 5** Verwachte gemiddelde jaarlijkse verdichting per bestemmingsgebied van het GBP (2020-2021)

Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Les ZEMU sont les zones qui se sont les plus densifiées en 2020-2021, avec plus de 300 m<sup>2</sup>/ha<sup>39</sup>. Les ZFM sont à un peu moins de 150 m<sup>2</sup>/ha. Les autres zones se sont toutes densifiées également, mais dans une moindre mesure.

## Aperçu d'ensemble

Le chapitre suivant présente, dans un premier temps, les SP autorisées de manière globale dans l'ensemble des zones du PRAS. Il analyse ensuite la répartition des SP pour chaque zone du PRAS afin de mettre en évidence la cohérence ou l'incohérence entre les observations et les prescriptions particulières inscrites dans le PRAS. Un glossaire des acronymes et un tableau des types d'affectations autorisées par zone du PRAS sont disponibles en annexe.

Le logement domine dans quasi toutes les zones d'affectation du PRAS dans lesquelles il est autorisable, à titre de fonction « principale » (ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA) ou « secondaire » (ZEMU), sauf en ZE.

Les équipements sont la deuxième fonction ayant un bilan positif, présent dans toutes les zones d'affectation.

De OGSO zijn de gebieden die in 2020-2021 het meest verdicht zijn, met meer dan 300 m<sup>2</sup>/ha<sup>39</sup>. De verdichtingsgraad van de SGG bedraagt iets minder dan 150 m<sup>2</sup>/ha. De dichtheid van de andere gebieden is eveneens toegenomen, zij het in mindere mate.

## Globaal overzicht

In het volgende hoofdstuk worden eerst de totale vloeroppervlakten voorgesteld waarvoor in elk van de gebieden van het GBP vergunningen werden verleend. Vervolgens wordt de verdeling van de vloeroppervlakten per bestemmingsgebied van het GBP onderzocht om de samenhang - of het gebrek daaraan - tussen de evoluties en de bijzondere voorschriften van het GBP aan het licht te brengen. In bijlage bevindt zich een verklarende woordenlijst van de afkortingen en een samenvattende tabel met toegestane functies per bestemmingszone.

Huisvesting is de grootste functie in bijna alle bestemmingsgebieden van het GBP waar ze toegestaan is, ofwel als hoofdfunctie (WGRK, WG, GemG, SGG, AG), ofwel als secundaire functie (OGSO), behalve in GV.

Voorzieningen zijn de tweede functie met een positieve balans. Ze zijn aanwezig in alle bestemmingsgebieden.

39 262,2 m<sup>2</sup>/ha sur une moyenne de 4 ans 2018-2021 pour les ZEMU. Voir tableau en annexe 2 Superficie plancher autorisée par zone du PRAS, superficie des zones et densification, 2018-2021.

39 262,2 m<sup>2</sup>/ha over een gemiddelde van 4 jaar 2018-2021 voor de OGSO. Zie tabel in bijlage 2 Vergunde vloeroppervlakte per gebied van het GBP, oppervlakte van gebieden en verdichting, 2018-2021.

**FIGURE 6** Superficie de plancher moyenne nette autorisée par zone d'affectation du PRAS et par fonction (2020-2021)  
**FIGUUR 6** Gemiddelde vergunde nettovloeroppervlakte per bestemmingsgebied van het GBP en per functie (2020-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Le bureau a un bilan négatif dans toutes les zones, en particulier en ZA où il possède, pourtant, un statut de fonction principale.

Les activités productives ont un bilan négatif dans toutes les zones sauf en ZIU. En ZEMU le bilan est redevenu quasi neutre, donc moins en inadéquation qu'en 2018-2019 avec son statut de fonction principale.

Il n'y a pas eu d'évolution bâtie notable dans les ZV et les ZCF.

## Par zone d'affectation

### Emprise de chaque zone d'affectation du PRAS

L'ensemble des affectations couvre 85% de la superficie globale de la RBC (162 k m²). Le reste (15%) est de la voirie ou de l'espace public. Les zones d'affectation du PRAS sont très stables depuis son entrée en vigueur en 2001. Le PRAS Démographique (2013) est la modification la plus importante intervenue depuis lors. Elle concerne 1,5% du territoire et visait particulièrement le soutien au développement du logement, notamment avec la mise en place des zones ZEMU.

Kantoren vertonen een negatieve balans in alle gebieden, vooral in AG, waar ze nochtans de hoofdfunctie zijn.

De productieactiviteiten vertonen een negatieve balans in alle gebieden behalve GSI. In de OGSO is de balans weer bijna neutraal geworden, en dus minder in strijd met hun status als hoofdfunctie dan in 2018-2019.

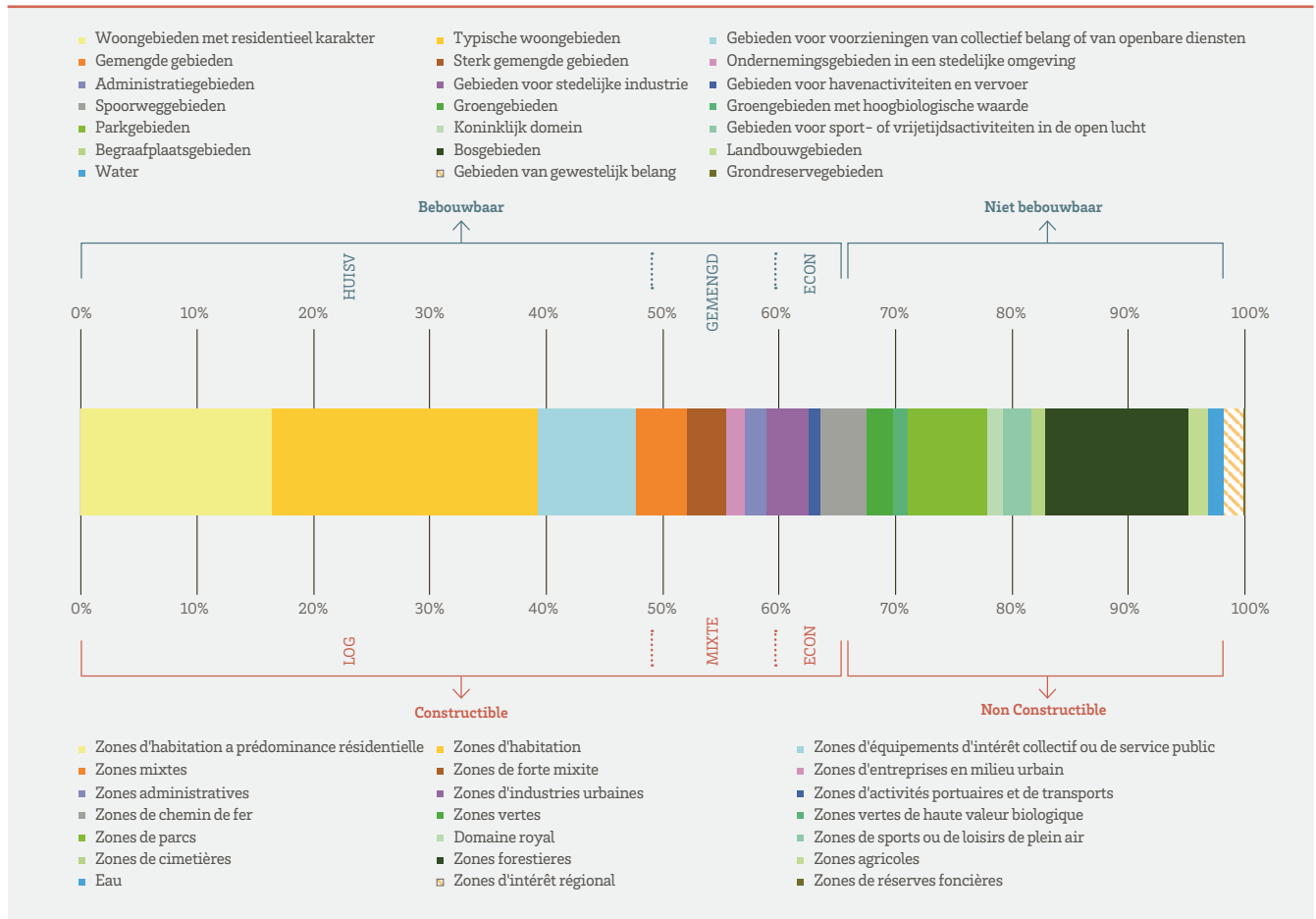
We noteren geen significante evolutie van de bebouwing in de GG en SG.

## Per bestemmingsgebied

### Aandeel van elk bestemmingsgebied van het GBP

Samen bestrijken de bestemmingen 85% van de totale oppervlakte van het BHG (162 km²). De rest (15%) bestaat uit wegen en openbare ruimte. De bestemmingsgebieden zijn sinds het GBP in 2001 van kracht werd vrijwel intact gebleven. Het Demografisch GBP (2013) is de grootste wijziging die sindsdien werd doorgevoerd. Het doel van die wijziging, die 1,5% van het grondgebied betreft, was om de ontwikkeling van huisvesting te ondersteunen, meer bepaald door invoering van de OGSO.

**FIGURE 7** Emprise de chaque zone d'affectation du PRAS (2023)  
**FIGUUR 7** Oppervlakte van elk bestemmingsgebied van het GBP (2023)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Deux tiers de la Région sont bâtissables et un tiers non bâtissable. La moitié de la superficie globale est dédiée à l'habitation et aux équipements, 11 % sont mixtes (habitations et activités économiques) et 5% de la superficie est réservée exclusivement aux activités économiques. 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), les zones d'équipements (8%) et de parcs (7%).

À noter que quelques projets ont été autorisés via la modification des limites des zones d'affectation du PRAS. En conséquence, et même si les superficies concernées sont très limitées, ils n'apparaissent pas dans les chiffres des zones initiales. C'est le cas par exemple des projets Royale Belge en 2015 (agrandissement de la zone administrative sur la zone de Parc) et le projet Drohme en 2023 (agrandissement de la zone d'équipement sur la zone forestière).

Twee derde van de oppervlakte van het gewest is bebouwbaar en één derde mag niet bebouwd worden. De helft van de totale oppervlakte is bestemd voor huisvesting en voorzieningen, 11% is gemengd (huisvesting en economische activiteiten) en 5% van de oppervlakte is uitsluitend bestemd voor economische activiteiten. De grootste gebieden in termen van oppervlakte zijn de woongebieden (16% in WGRK en 23% in WG), gevolgd door bosgebieden (12%, voornamelijk gelegen in het Zoniënwoud) en gebieden voor voorzieningen (8%) en parken (7%).

Opgemerkt moet worden dat soms projecten werden vergund door de grenzen van de bestemmingsgebieden van het GBP aan te passen. Ook al gaat het om erg kleine oppervlakten, ze worden dan niet opgenomen in de cijfers voor de oorspronkelijke gebieden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het Royale Belge-project in 2015 (uitbreiding van het administratiegebied in het parkgebied) en het Drohme-project in 2023 (uitbreiding van het gebied voor voorzieningen in het bosgebied).



## Zones d’Habitation à Prédominance Résidentielle (ZHPR)

En 2020-2021, les SP autorisées ne concernent quasi exclusivement que la fonction résidentielle. Le logement domine largement les SP autorisées supplémentaires, accompagné d’un peu d’équipement (5% des SP de logement). Ces autorisations de logement ne sont pas accompagnées d’autorisations de commerce supplémentaire. Des superficies d’activités productives et de bureaux sont supprimées, mais de manière peu significative tant ces fonctions sont peu présentes dans ce type de zone.

Ces observations sont très semblables à celles observées en 2018-2019. Elles sont très cohérentes avec les prescriptions d’affectation tant du point de vue de l’affectation principale qui est le logement que de la distinction entre l’affectation principale et les affectations secondaires. En matière d’affectation secondaire, les dynamiques sont limitées, mais les observations diffèrent entre la fonction équipement d’une

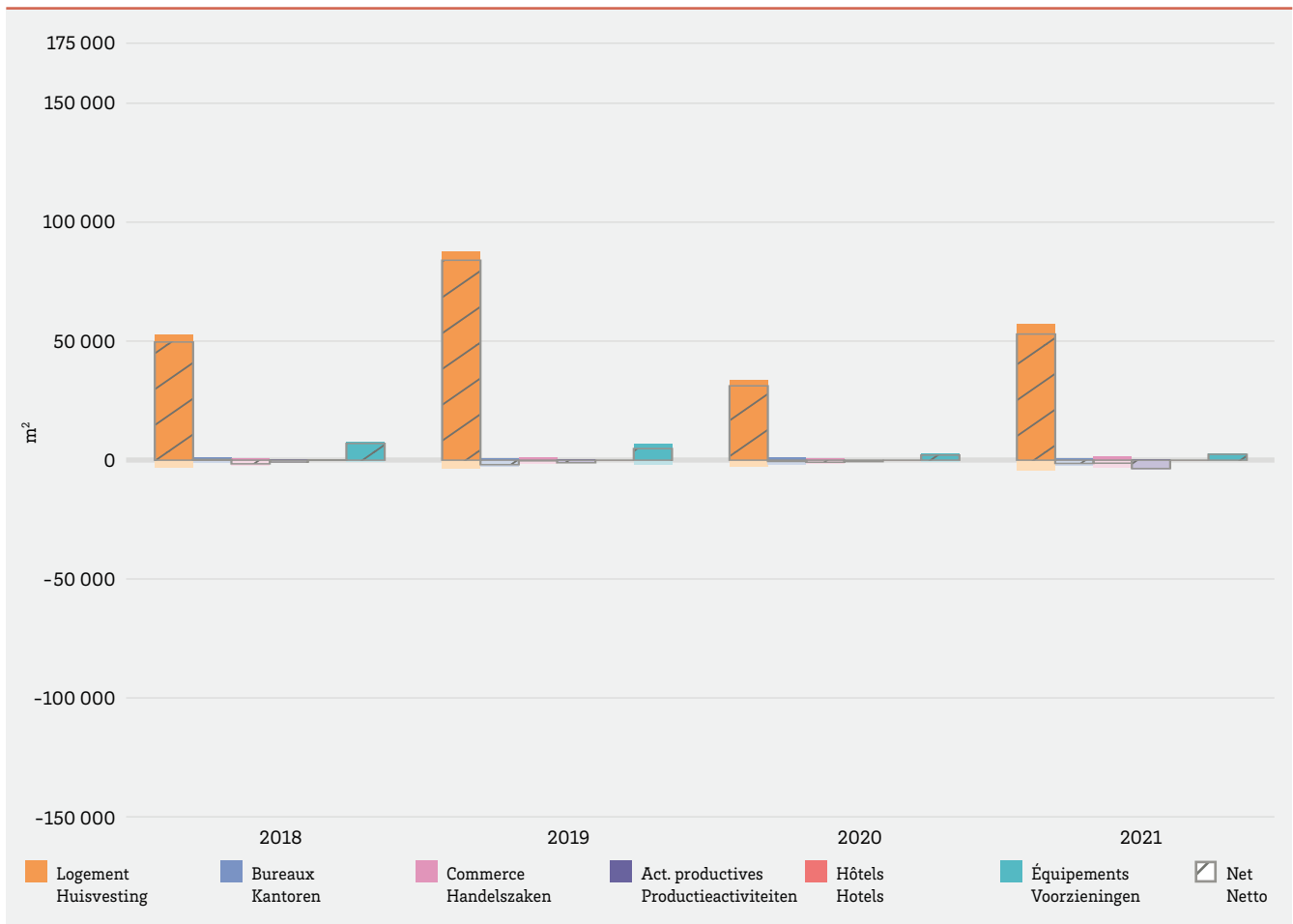
## Woongebieden met residentieel karakter (WGRK)

De vloeroppervlakte die tijdens de periode 2020-2021 in deze gebieden werd vergund, is zo goed als uitsluitend bestemd voor residentieel gebruik. Huisvesting is dus veruit de belangrijkste functie en gaat vergezeld van een beperkte oppervlakte voor voorzieningen (5% van de woonoppervlakte). De huisvestingsvergunningen gaan niet gepaard met vergunningen voor extra handelsoppervlakte. Er is wel wat vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en kantoren verdwenen, maar niet veel, omdat deze functies hier niet veel voorkomen.

Deze vaststellingen lopen gelijk met die van 2018-2019. Ze volgen zeer goed de bestemmingsvoorschriften, zowel wat hun hoofdbestemming aangaat, namelijk huisvesting, als wat het onderscheid tussen hoofdbestemming en secundaire bestemmingen betreft. De dynamiek van de secundaire bestemmingen is eerder beperkt, waarbij de vaststellingen verschillen voor de voorzieningsfunctie enerzijds, waarvoor de balans van de vergunningen gedurende de hele periode

**FIGURE 8** Superficie de plancher autorisée en Zones d’Habitation à Prédominance Résidentielle : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 8** Vergunde vloeroppervlakte in woongebieden met residentieel karakter: globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

part pour laquelle le bilan d'autorisation est positif (création) durant toute la période et d'autre part les fonctions bureaux et activités productives dont le bilan est négatif (suppression). Pourtant, les deux premières (équipements et activités productives) subissent des contraintes juridiques semblables à la troisième (bureaux).

## Zones d'Habitation (ZH)

C'est la ZH qui en 2020-2021 a connu le plus de dynamiques (augmentations et suppressions de SP totale), mais étant la zone d'affectation constructible la plus étendue, elle est parmi les moins densifiées (34 m<sup>2</sup>/ha par an).

Le logement domine fortement les superficies supplémentaires autorisées, accompagnées d'un peu d'équipements (9% des SP logements). Ces autorisations de logements ne sont pas accompagnées d'autorisations de commerces supplémentaires. Des superficies d'activités productives et de bureau sont supprimées de manière un peu plus significative qu'en ZHPR.

positif is (nieuwe oppervlakte), en de kantoor- en productiefuncties anderzijds, waarvoor de balans negatief is (vermindering van de oppervlakte). Voor de eerste twee functies (voorzieningen en productieactiviteiten) gelden nochtans dezelfde wettelijke beperkingen als voor de derde functie (kantoren).

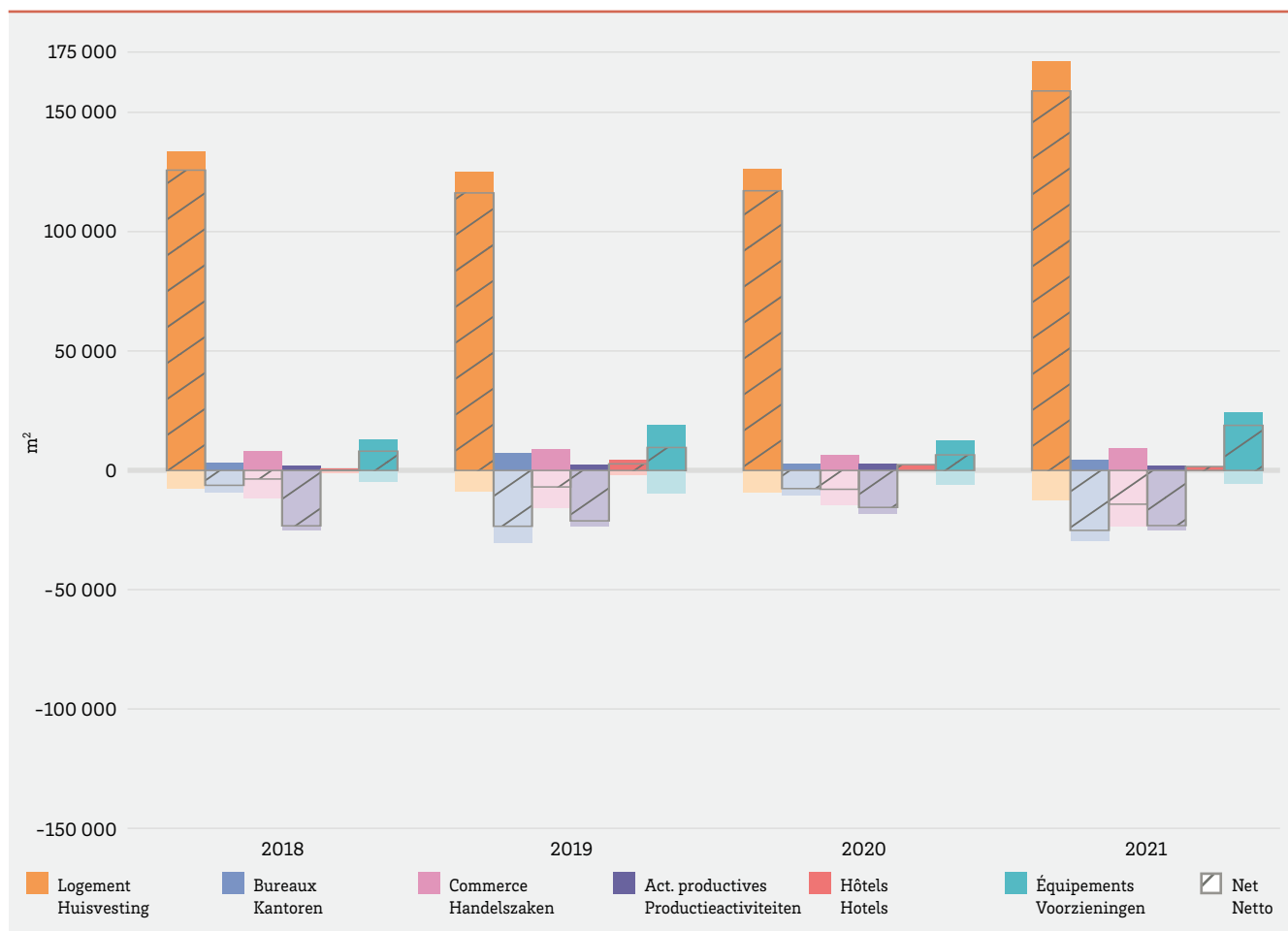
## Typische woongebieden (WG)

Het WG heeft in 2020-2021 de meest dynamische ontwikkeling (stijgingen en dalingen van de totale vloeroppervlakte) doorgeemaakt, maar omdat dit ook het grootste bebouwbare bestemmingsgebied is, is het een van de minst verdichte (34 m<sup>2</sup>/ha per jaar).

Huisvesting is veruit de belangrijkste functie wat bijkomende vergunde vloeroppervlakte betreft en gaat vergezeld van een beperkte oppervlakte aan voorzieningen (9% van de woonoppervlakte). Deze huisvestingsvergunningen gaan niet gepaard met vergunningen voor extra handelsoppervlakte. In de WG verdwijnt iets meer oppervlakte voor productieactiviteiten en kantoren dan in de WGRK.

**FIGURE 9** Superficie de plancher autorisée en Zones d'Habitation : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 9** Vergunde vloeroppervlakte in woongebieden met residentieel karakter: globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Le détail des autorisations de création d'une part et de suppression d'autre part montre qu'au-delà d'un bilan négatif pour le commerce se cache la création de quelques superficies.

Ces observations sont très semblables à celles observées en 2018-2019.

Comme pour la ZHPR, les observations sont très cohérentes avec les prescriptions d'affectation, tant du point de vue de l'affectation principale (le logement) que de la distinction entre l'affectation principale et les affectations secondaires. En matière d'affectation secondaire, les dynamiques, bien qu'un peu plus présentes qu'en ZHPR, restent également limitées. Comme pour la ZHPR, les observations diffèrent entre, d'une part, la fonction équipements pour laquelle le bilan d'autorisation est positif (création) durant toute la période et d'autre part les fonctions bureaux et activités productives dont le bilan est négatif (suppression). Ces observations restent toutefois cohérentes avec le fait qu'en ZH les seuils autorisables de certains types d'équipements (scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé) sont bien plus élevés que ceux relatifs aux activités productives, bureaux et commerces.

Pour l'ensemble des zones d'habitat (ZHPR + ZH), l'analyse de la cohérence entre observations et prescriptions met en évidence que :

- › La structure des créations est fort similaire en ZH à celle des ZHPR, à peine quelques % de moins de logements au profit de la fonction hôtelière et d'équipements (pour lesquels les prescriptions de la ZH sont effectivement plus tolérantes en termes de seuil autorisable). On retrouve donc une cohérence entre prescriptions particulières et SP autorisées de 2018 à 2021) ;
- › Les suppressions d'activités productives et de bureaux sont conséquentes en ZH et quasi inexistantes en ZHPR. Cela peut paraître paradoxal à première vue puisque les prescriptions y sont plus tolérantes en termes de seuils. Néanmoins, ces fonctions y sont davantage supprimées en raison des autorisations plus importantes octroyées précédemment.

Uit de analyse van de vergunningen voor het creëren en schrappen van vloeroppervlakte blijkt dat de balans voor handelszaken weliswaar negatief is, maar dat er toch enkele nieuwe oppervlakten zijn bij gekomen.

Deze vaststellingen lopen erg gelijk met die van 2018-2019.

Net als de WGRK volgen ze zeer goed de bestemmingsvoorschriften, zowel wat hun hoofdbestemming aangaat, namelijk huisvesting, als wat het onderscheid tussen hoofdbestemming en secundaire bestemmingen betreft. De dynamiek van de secundaire bestemmingen blijft ook hier beperkt, maar is wel iets sterker aanwezig dan in de WGRK. Net als bij de WGRK verschillen de vaststellingen voor de voorzieningsfunctie enerzijds, waarvoor de balans van de vergunningen gedurende de hele periode positief is (nieuwe oppervlakte), en de kantoor- en productiefuncties anderzijds, waarvoor de balans negatief is (vermindering van de oppervlakte). Deze vaststellingen zijn echter logisch gezien het feit dat de toelaatbare drempels voor bepaalde soorten voorzieningen (scholen, cultuur, sport, sociale voorzieningen en gezondheidszorg) in de WG veel hoger zijn dan die voor productieactiviteiten, kantoren en winkels.

Voor alle woongebieden samen (WGRK + WG) laat een analyse van de overeenstemming van de vaststellingen met de voorschriften zien dat:

- › De structuur van nieuwe ontwikkelingen in WG' lijkt sterk op die in WGRK, met slechts een paar % minder woningen ten gunste van hotels en voorzieningen (de toelaatbare drempels in de voorschriften voor een WG zijn voor deze functies inderdaad hoger). De vloeroppervlakte die van 2018 tot 2021 werd vergund stemt dus overeen met de bijzondere voorschriften;
- › Het verlies van vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en kantoren is groot in de WG en vrijwel nihil in de WGRK. Dat kan op het eerste gezicht tegenstrijdig lijken, omdat de toelaatbare drempels in de voorschriften voor WG meer toelaten. Toch verdwijnt hier meer oppervlakte voor deze functies doordat hier eerder grotere vergunningen werden verleend.

## Zones Mixtes (ZM)

En 2020-2021, on observe en ZM l'autorisation toujours bien dominante de création de logements, selon des valeurs (relatives) un peu moindres que pour les ZHPR et ZH, accompagnée d'équipements dans les mêmes proportions qu'en ZHPR (5%) des SP logements.

De même qu'en ZHPR et en ZH, ces autorisations de logement ne s'accompagnent globalement pas d'autorisation de commerces supplémentaires, mais bien ponctuellement, tel que le montre la double dynamique non négligeable, de création et suppression.

Les superficies d'activités productives et de bureaux sont supprimées de manière encore plus significative qu'en ZH.

Ces observations sont globalement semblables à celles observées en 2018-2019.

## Gemengde gebieden (GemG)

Ook tijdens de periode 2020-2021 worden in de GemG vooral vergunningen voor nieuwe huisvesting verleend, zij het voor iets kleinere (relatieve) waarden dan in de WGRK en WG, vergezeld van voorzieningen in dezelfde verhouding als in de WGRK (5% van de woonoppervlakte).

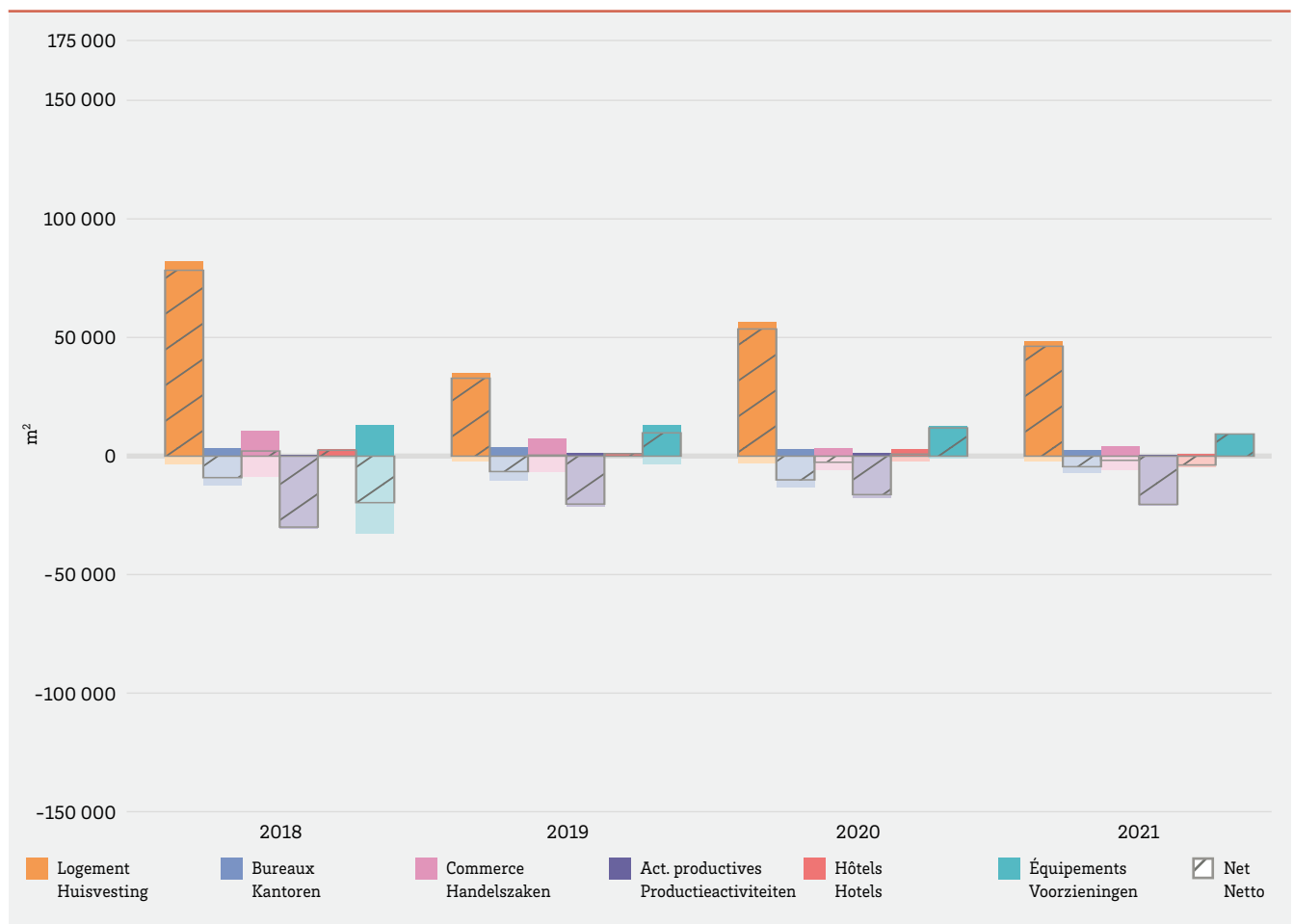
Net als in de WGRK en WG gaan deze huisvestingsvergunningen over het algemeen niet gepaard met vergunningen voor extra handelszaken. Sporadisch gebeurt het wel, zoals blijkt uit de niet te verwaarlozen dubbele dynamiek van creatie van extra oppervlakte en geschrapte oppervlakte.

In de GemG verdwijnt nog meer oppervlakte voor productieactiviteiten en kantoren dan in de WG.

Deze vaststellingen lopen grotendeels gelijk met die van 2018-2019.

**FIGURE 10** Superficie de plancher autorisée en Zones Mixtes (ZM) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 10** Vergunde vloeroppervlakte in gemengde gebieden (GemG): globale balans en bijkomende/verdwene oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective





↑ Photo 10 Création d'un équipement (résidence service) en zone mixte, quai de Biestebroeck, Anderlecht (juillet 2024)  
Foto 10 Bouw van een voorziening (servicewoningen) in een gemengd gebied, Biestebroekkaai, Anderlecht (juli 2024)

Comme pour la ZHPR et ZH, les observations sont très cohérentes avec les prescriptions d'affectation, tant du point de vue de l'affectation principale (le logement) que de la distinction entre l'affectation principale et les affectations secondaires. En matière d'affectation secondaire, les dynamiques sont plus présentes qu'en ZH (et certainement qu'en ZHPR). Comme en ZH (et ZHPR), les observations diffèrent entre la fonction équipements d'une part pour lesquels le bilan d'autorisation est positif (création) de 2019 à 2021, et d'autre part les fonctions bureaux et activités productives dont le bilan est négatif (suppression), mais cohérentes avec le fait qu'en ZM les seuils autorisables d'équipements de tous types sont bien plus élevés que ceux relatifs aux activités productives, bureaux et commerces.

Net als de WGRK en WG liggen deze vaststellingen in lijn met de bestemmingsvoorschriften, zowel wat hun hoofdbestemming aangaat, namelijk huisvesting, als wat het onderscheid tussen hoofdbestemming en secundaire bestemmingen betreft. De dynamiek van de secundaire bestemmingen is hier meer aanwezig dan in de WG (en zeker in vergelijking met de WGRK). Net als in de WG (en WGRK) verschillen de vaststellingen tussen de voorzieningsfunctie enerzijds, waarvoor de balans van de vergunningen gedurende de periode 2019-2021 positief is (nieuwe oppervlakte), en de kantoor- en productiefuncties anderzijds, waarvoor de balans negatief is (vermindering van de oppervlakte). Dit hangt evenwel samen met het feit dat in de GemG de toelaatbare drempels voor alle soorten voorzieningen veel hoger zijn dan die voor productieactiviteiten, kantoren en handelszaken.

## Zones de Forte Mixité (ZFM)

En 2020-2021 (comme en 2018-2019), c'est en ZFM que les autorisations de SP supplémentaires totales sont parmi les plus denses (142 m<sup>2</sup>/ha par an), en second rang derrière les ZEMU.

L'autorisation de création de logements est toujours dominante, mais les dynamiques affectant les autres fonctions sont plus importantes qu'en ZM et a fortiori qu'en ZH et ZHPR.

La création de logements est accompagnée d'équipements de manière beaucoup plus significative (23% des SP logement). Comme en ZM, les superficies supplémentaires de logement ne sont globalement pas accompagnées d'autorisation de commerce supplémentaire, mais bien ponctuellement, comme le montre la décomposition des créations et suppressions.

Les SP de bureau sont supprimées dans des proportions semblables qu'en ZM, tandis que celles d'activités productives sont globalement supprimées, mais de manière moindre qu'en ZM.

## Sterk gemengde gebieden (SGG)

Tijdens de periode 2020-2021 is, net als in 2018-2019, de dichtheid van de vergunde totale bijkomende vloeroppervlakte in de SGG de op één na hoogste (142 m<sup>2</sup>/ha per jaar), na de OGSO.

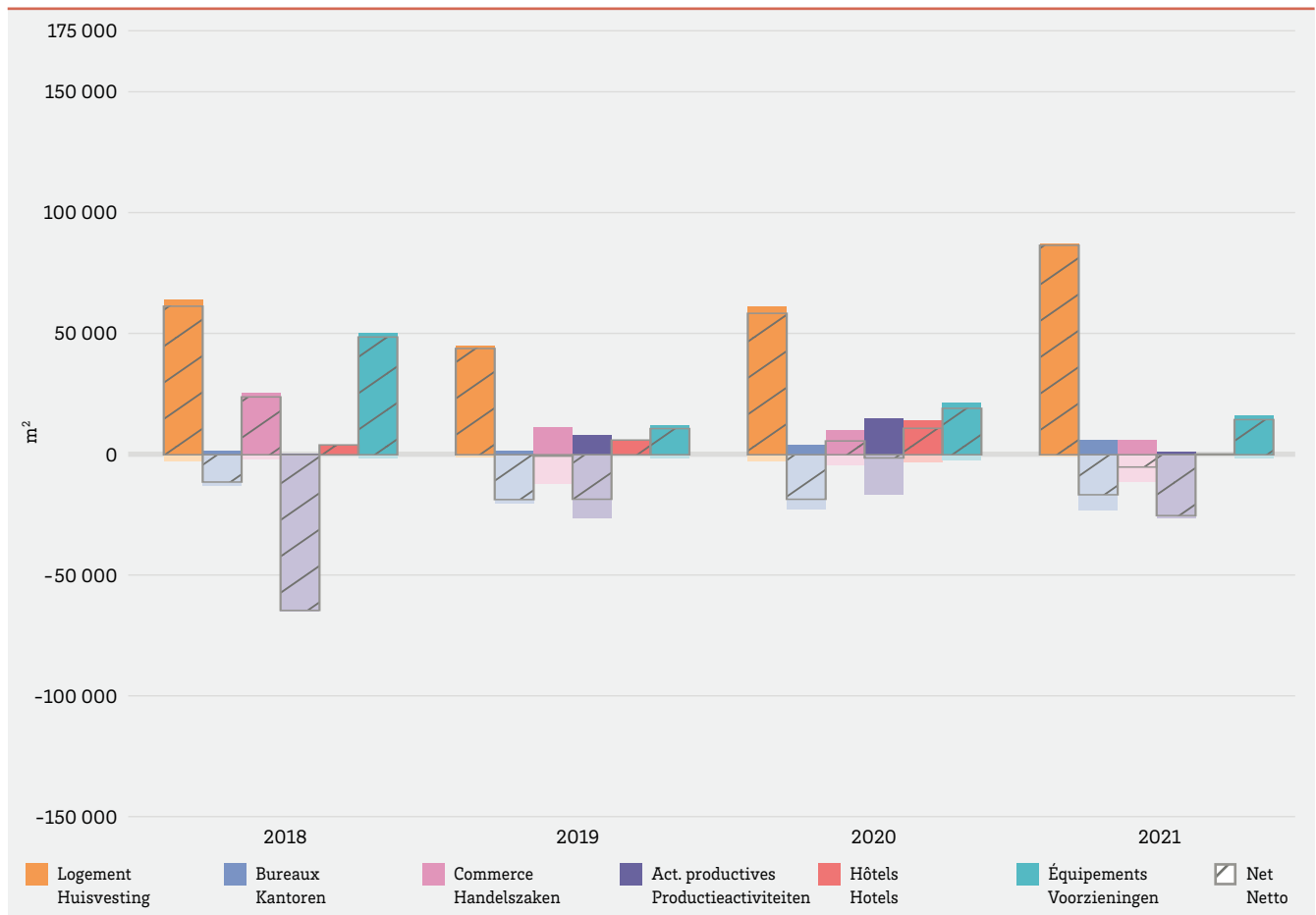
De meeste vergunningen worden nog steeds verleend voor het creëren van extra woningen, maar de dynamiek die een impact heeft op de andere functies is hier groter dan in de GemG en zeker meer dan in de WG en WGRK.

De bouw van woningen gaat hier duidelijk meer gepaard met voorzieningen (23% van de vloeroppervlakte voor huisvesting). Net als in GemG gaan de extra oppervlakten voor huisvesting over het algemeen niet gepaard met bijkomende vergunningen voor handelszaken, al gebeurt het soms wel, zoals blijkt uit de analyse van de bijkomende en verdwenen oppervlakten.

De vloeroppervlakte voor kantoren wordt in vergelijkbare verhoudingen geschrapt als in de GemG, terwijl de oppervlakte voor productieactiviteiten globaal gezien verdwijnen, zij het in mindere mate dan in de GemG.

**FIGURE 11** Superficie de plancher autorisée en Zones de Forte Mixité (ZFM) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 11** Vergunde vloeroppervlakte in sterk gemengde gebieden (SGG): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective





↑ Photo 11 Nouveaux logements construits en ZFM, Rue des Fraises, Anderlecht (mai 2024)  
 Foto 11 Nieuwbouwwoningen in een SGG, Aardbeienstraat, Anderlecht (mei 2024)

Ces observations sont globalement semblables à celles observées en 2018-2019, mais présentent des variations annuelles plus importantes (entre autres les fonctions commerce et activités productives) qu'en ZF, ZH et ZHPR)

Les observations sont discordantes par rapport aux affectations principales, qui sont le logement, mais également (sous certaines conditions de seuil), les équipements, les bureaux et les activités productives, ainsi que la distinction entre l'affectation principale et les affectations secondaires que sont les commerces et hôtels.

Ces observations sont cependant cohérentes avec le fait qu'au sein des affectations principales seule la fonction logement est autorisable de manière illimitée et que parmi les affectations secondaires les seuils d'autorisation d'hôtel et commerce sont plus élevés que dans les ZM, ZH et ZHPR.

Deze vaststellingen komen in grote lijnen overeen met die van 2018-2019, maar vertonen wel een grotere jaarlijkse variatie (onder andere voor de functies handelszaken en productieactiviteiten) dan in de GemG, WG en WGRK.

De vaststellingen komen echter niet meer overeen met de voorschriften in verband met hoofdbestemmingen, namelijk huisvesting, maar ook (onder bepaalde drempelvoorwaarden) voorzieningen, kantoren en productieactiviteiten, en naar het onderscheid tussen hoofdbestemming en secundaire bestemmingen, meer bepaald handelszaken en hotels.

Deze evoluties hangen evenwel samen met het feit dat binnen de hoofdfuncties alleen de huisvestingsfunctie onbeperkt toelaatbaar is en dat binnen de secundaire bestemmingen de toelaatbare drempels voor hotels en handelszaken hoger zijn dan in de GemG, WG en WGRK.

## Zones Administratives (ZA)

Les autorisations de création et suppression de superficies en ZA, déjà très importantes en 2018-2019, le sont encore plus en 2020-2021. En valeur absolue la ZA se situe ainsi en seconde position derrière la ZH. On observe une densification de 58 m<sup>2</sup>/ha par an, supérieure à celle de la ZH.

D'une manière encore plus prononcée qu'en 2018-2019, cela se traduit d'une part par la création dominante de logements et d'autre part par la suppression quasi symétrique de superficies de bureaux, traduisant la transformation d'immeubles (ou sites) de bureau en espaces résidentiels.

À noter également l'autorisation de SP hôtelières, quasi absentes en 2018-2019.

Ces observations sont paradoxales par rapport aux affectations principales puisque le bureau y figure et y est autorisable de manière illimitée, au même titre que le logement depuis le PRAS Démographique, avec les hôtels et les équipements comme activités secondaires.

## Administratiegebieden (AG)

De vergunningen voor het creëren en schrappen van oppervlakten in de AG waren in 2018-2019 al behoorlijk omvangrijk, maar namen in 2020-2021 nog verder toe. In absolute waarde zijn de AG op dat vlak de op één na grootste, na de WG. De verdichting van 58 m<sup>2</sup>/ha per jaar is hoger dan in de WG.

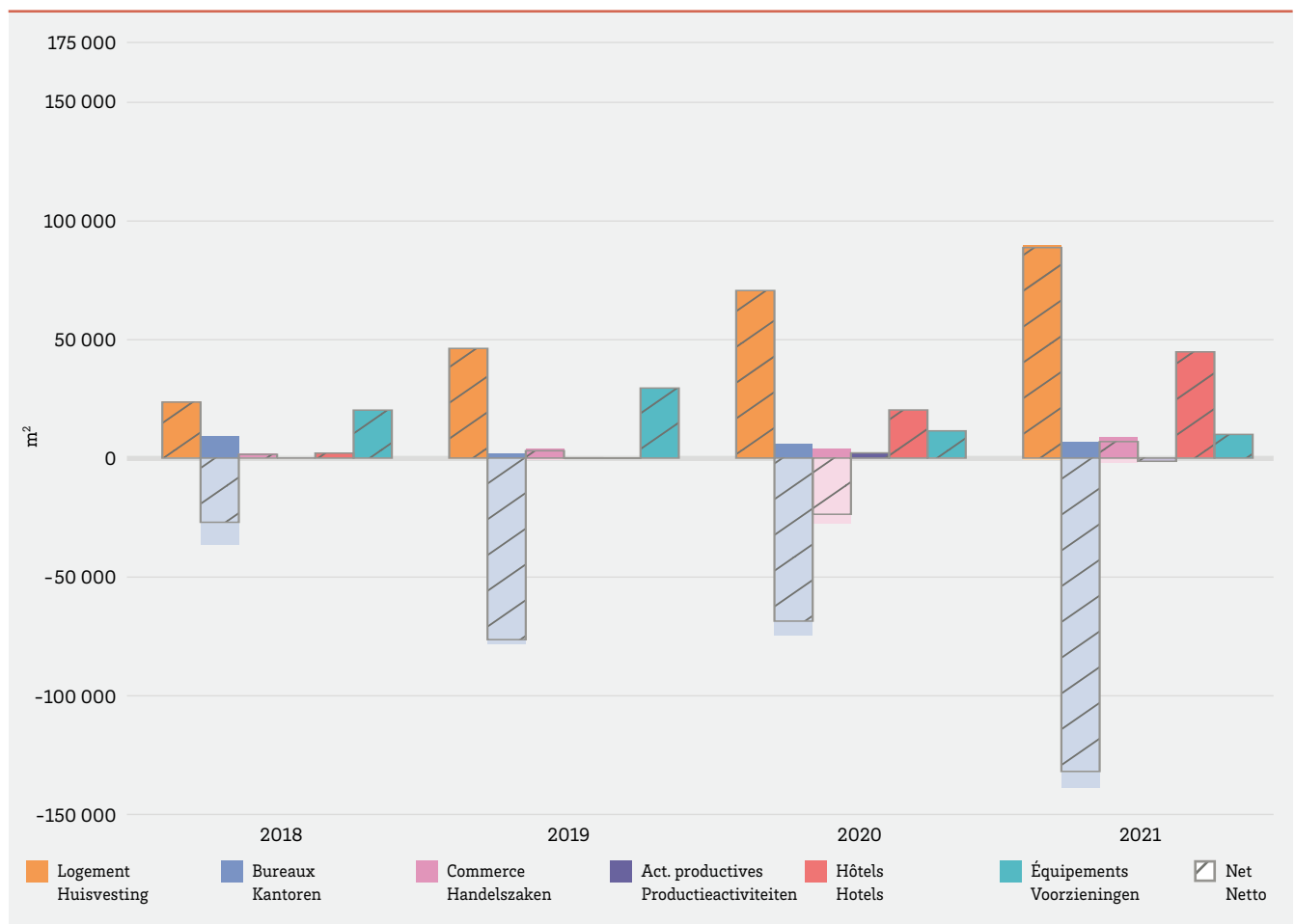
Deze trend is nog meer uitgesproken dan in 2018-2019 en vertaalt zich enerzijds in het creëren van nieuw woningen, goed voor het leeuwendeel van de vergunningen, en anderzijds in een bijna even grote vermindering van de kantooroppervlakte, die het gevolg is van de herbestemming van kantoorgebouwen (of terreinen) naar woonruimte.

Opmerkelijk is ook de vergunning van vloeroppervlakte voor hotels, wat in 2018-2019 zo goed als onbestaande was.

Deze vaststellingen zijn tegenstrijdig met de toegestane hoofdbestemming, aangezien kantoren er onbeperkt kunnen worden toegestaan, net als huisvesting sinds het Demografisch GBP, met hotels en voorzieningen als secundaire activiteiten.

**FIGURE 12** Superficie de plancher autorisée en Zones Administratives (ZA) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 12** Vergunde vloeroppervlakte in administratiegebieden (AG): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective





↑ Photo 12 Construction de logement sur un ancien site de bureau en zone administrative, boulevard du Souverain, Watermael-Boitsfort (mai 2024)

Foto 12 Bouw van woningen op een voormalig kantoorterrein in administratiegebied, Vorstlaan, Watermaal-Bosvoorde (mei 2024)



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

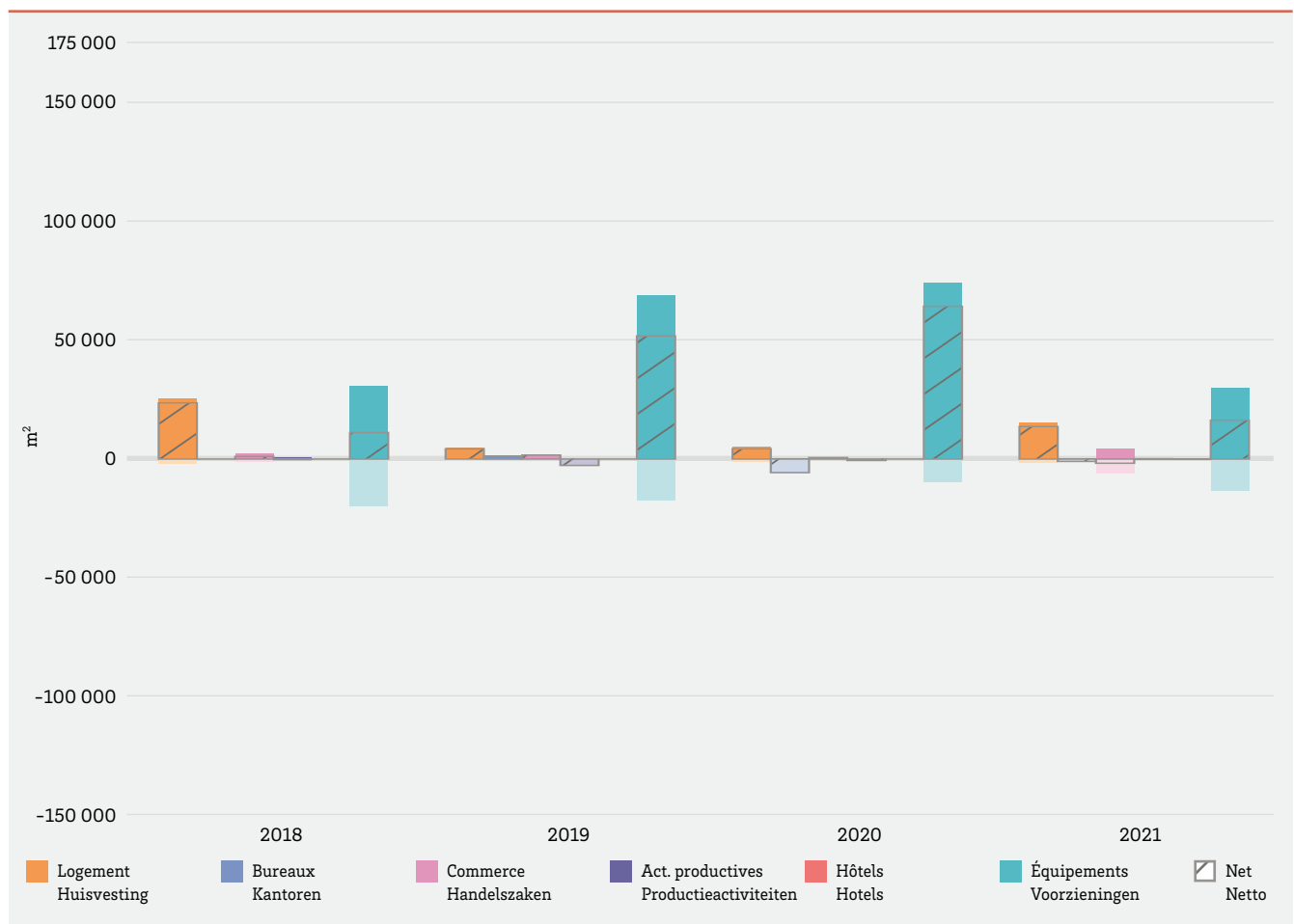
En 2020-2021 (encore davantage qu'en 2018-2019) ce sont les superficies d'équipements qui dominent complètement les autorisations immobilières. Comme en 2018-2019, c'est la seule zone d'affectation du PRAS dans laquelle le logement est autorisable pour laquelle les superficies résidentielles ne dominent pas l'ensemble des autorisations. Cela tient au fait que, d'une part, des équipements de très grande envergure ont été autorisés en 2020 (nouveau siège de la RTBF boulevard Reyers, voir carte 6 Équipements) et que, d'autre part, à la délimitation très particulière des ZE qui, lors de l'élaboration du PRAS a suivi de près l'implantation (et leur possibilité d'extension) des équipements existants.

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

In 2020-2021 (nog meer dan in 2018-2019) gaat het merendeel van de bouwvergunningen in deze gebieden naar oppervlakte voor voorzieningen. Net als in 2018-2019 is dit de enige bestemming van het GBP waar huisvesting toegestaan is, en niet overwegend woonoppervlakte wordt vergund. Dit heeft enerzijds te maken met de grootschalige voorzieningen die in 2020 werden vergund (nieuw hoofdkantoor voor de RTBF aan de Reyerslaan, zie kaart 6 met voorzieningen) en anderzijds met de zeer specifieke afbakening van de GV, die bij het opstellen van het GBP nauw aansloten bij de locatie (en de uitbreidingsmogelijkheden) van bestaande voorzieningen.

**FIGURE 13** Superficie de plancher autorisée en Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public (ZE) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 13** Vergunde vloeroppervlakte in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV): globale balans en bijkomende/verdwene oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



↑ Photo 13 Ajout d'un étage supplémentaire dans un bâtiment de l'ULB sur le campus du Solbosch, Ixelles (mai 2024)  
Foto 13 Toevoeging van een extra verdieping op een gebouw van de ULB op de Solboschcampus, Elsene (mei 2024)

Les observations sont très cohérentes avec les prescriptions de la zone dont l'affectation principale, autorisable de manière illimitée, sont les équipements et où le logement constitue l'affectation secondaire. Par ailleurs, le commerce est autorisable à titre de complément usuel de l'équipement et du logement. Néanmoins, dans l'enquête dans le cadre de l'évaluation du PRAS, des agents des services d'urbanisme citent certaines zones où l'ouverture des zones d'équipements aux logements (campus de la Plaine) et commerces (ancienne Clinique Léopold) depuis 2013 a conduit à l'emprise de ce dernier sur l'équipement, fonction plus faible.

Deze vaststellingen komen erg goed overeen met de voorschriften voor deze gebieden waar voorzieningen de hoofdbestemming zijn en onbeperkt kunnen worden toegestaan, met huisvesting als secundaire bestemming. Daarnaast kunnen hier handelszaken worden toegestaan als gebruikelijke aanvulling op voorzieningen en huisvesting. In de "Share the City"-enquête die werd uitgevoerd in het kader van de evaluatie van het GBP, citeerden medewerkers van de diensten Stedenbouw echter bepaalde zones waar de openstelling van voorzieningsgebieden voor huisvesting (Pleincampus) en handelszaken (vroegere Leopoldkliniek) er sinds 2013 toe heeft geleid dat die laatste functies belangrijker werden dan de voorzieningen, de zwakkere functie.

## Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)

En 2020-2021 (comme en 2018-2019), c'est en ZEMU que les autorisations supplémentaires totales sont les plus denses (304 m<sup>2</sup>/ha par an), ce qui témoigne de la dynamique immobilière qui persiste dans ces zones créées fin 2013 via le PRAS démographique.

La création de logements y domine complètement les autorisations (malgré l'absence en 2020), accompagnée d'un peu d'équipements (14% de la SP logement) et de commerces (6% des SP logement). Des superficies d'activités productives sont encore supprimées, mais quasi compensées par l'autorisation d'autres superficies.

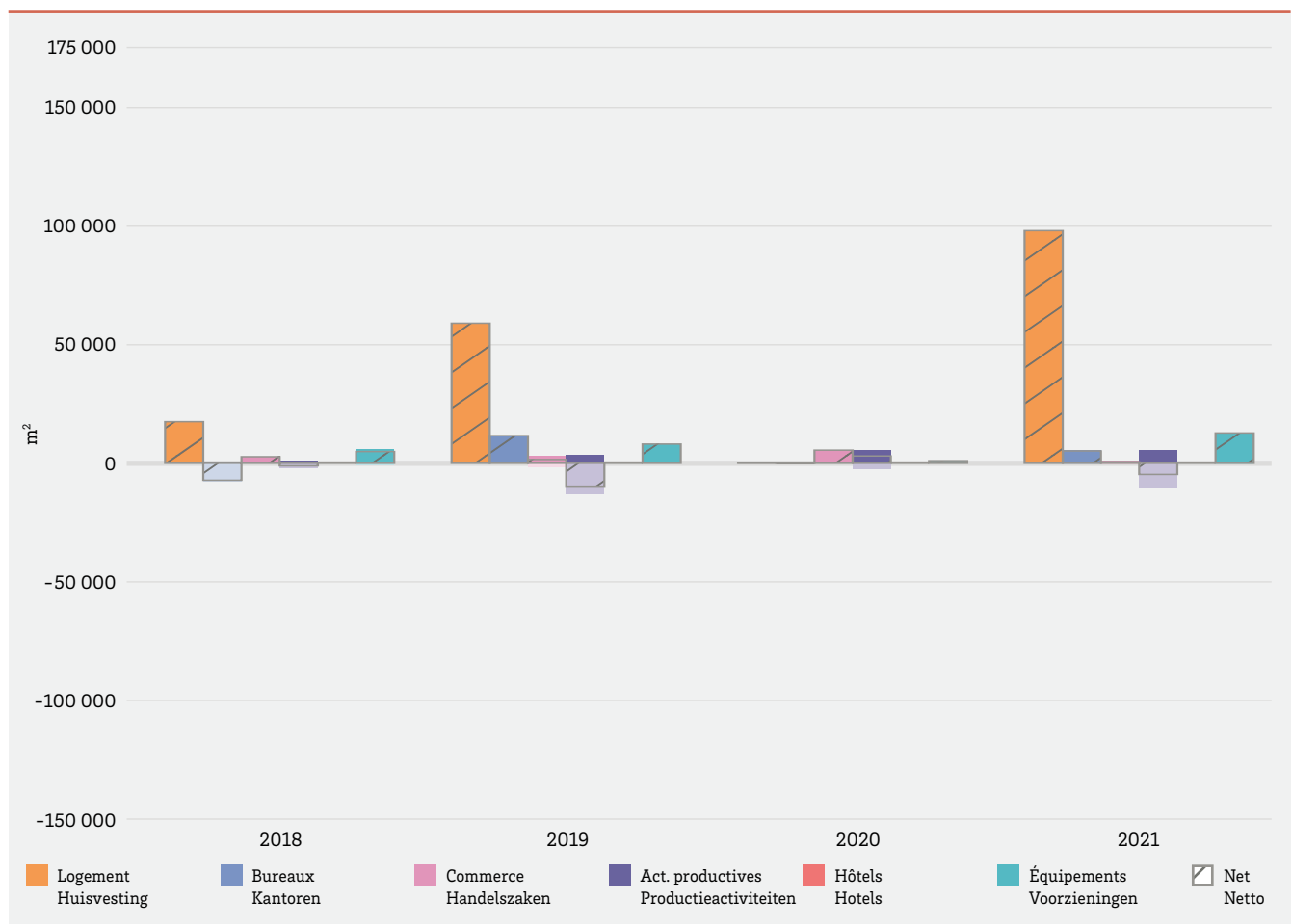
## Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)

In 2020-2021 (net als in 2018-2019) heeft de vergunde bijkomende oppervlakte in de OGSO de hoogste dichtheid (304 m<sup>2</sup>/ha per jaar) van alle bestemmingszones. Hieruit blijkt dat de vastgoeddynamiek die eind 2013 in deze gebieden via het Demografisch GBP in gang werd gezet, het goed blijft doen.

Het overgrote deel van de oppervlakte wordt hier vergund voor nieuwe huisvesting (ondanks zijn afwezigheid in 2020), vergezeld door een beperkte oppervlakte aan voorzieningen (14% van de woonoppervlakte) en handelszaken (6% van de woonoppervlakte). Oppervlakten voor productieactiviteiten worden nog steeds geschrapt, maar worden zo goed als volledig gecompenseerd door vergunningen voor nieuwe oppervlakten.

**FIGURE 14** Superficie de plancher autorisée en Zones d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 14** Vergunde vloeroppervlakte in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO): globale balans en bijkomende/verdwene oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective





↑ Photo 14 Création de logement en ZEMU rue de la petite île, Anderlecht (juillet 2024)

Foto 14 Bouw van woningen in een OGSO, Klein-Eiland, Anderlecht (juli 2024)

80% des SP autorisées en ZEMU le sont dans le Pôle Biestebroeck, notamment avec les projets Key West, la première phase du projet Urbanities et plusieurs bâtiments du projet City Dox. Cependant, comme expliqué avant, deux des trois projets n'ont pas encore démarré. À noter également, dans une bien moindre mesure, l'activité dans le pôle OTAN (école européenne).

Ces observations semblent paradoxales par rapport à la hiérarchie des fonctions entre l'affectation principale que sont les activités productives et le logement qui est l'affectation secondaire, mais cohérente avec le fait que l'autorisation de logement y est illimitée et généralement récente<sup>40</sup> alors que les superficies d'activités productives sont limitées à une taille maximale. À noter que cette limite ne s'applique pas aux grands projets (>10 000 m<sup>2</sup>), qui sont prépondérants dans les ZEMU. Par ailleurs, les retours des services d'urbanisme dans l'enquête Share The City témoignent d'une difficulté à mettre en œuvre une mixité verticale dans les projets.

80% van de vloeroppervlakte die in OGSO wordt vergund, bevindt zich rond het Biestebroekdok, met onder meer de projecten Key West, de eerste fase van het Urbanities-project en verschillende gebouwen in het City Dox-project. Zoals we eerder al opmerkten, zijn twee van deze drie projecten echter nog niet aan de bouw begonnen. In veel mindere mate is er ook activiteit in de NAVO-pool (Europese School).

Deze vaststellingen lijken niet te stroken met de hiërarchie van de functies, aangezien productieactiviteiten de hoofdbestemming zijn in de OGSO en huisvesting een secundaire bestemming. Ze zijn echter het gevolg van het feit dat vergunningen voor huisvesting er slechts sinds 2013 onbeperkt kunnen worden verleend<sup>40</sup>, terwijl de oppervlakte voor productieactiviteiten beperkt wordt. Deze beperking geldt echter niet voor grote projecten (>10.000 m<sup>2</sup>), het merendeel van de vergunningen. Bovendien blijkt uit de feedback van de diensten Stedenbouw in het kader van de 'Share The City'-enquête het moeilijk om een verticale mix in de projecten te realiseren.

40 Pour les terrains anciennement situés en ZIU et ZATP, qui correspondent à 50% et 16% des ZEMU

40 Voor terreinen die voorheen in een GSI of een GHV lagen, respectievelijk 50% en 16% van de OGSO



## Zones d'Industries Urbaines (ZIU)

En 2020-2021 (comme en 2018-2019), ce sont les créations d'activités productives qui dominent dans cette zone (avec quelques permis très importants comme le data center de 19 000 m<sup>2</sup> accordé en 2020 dans la zone d'industrie du Ransbeek). Le bilan d'autorisation de SP d'équipements est positif (notamment grâce au Campus scolaire rue Saint Denis à Forest), malgré les importantes autorisations de suppression en 2020.

Les dynamiques d'autorisation sont assez variables d'une année à l'autre. C'est en partie dû au faible nombre de permis, une septantaine sur quatre années.

Ces observations sont cohérentes avec les prescriptions de la zone dont les affectations principales, autorisables de manière illimitée, sont les activités productives. On n'observe pas de création de logement, car cette fonction n'est pas autorisable en tant que telle (sauf si elle est accessoire, comme un logement de concierge).

## Gebieden voor stedelijke industrie (GSI)

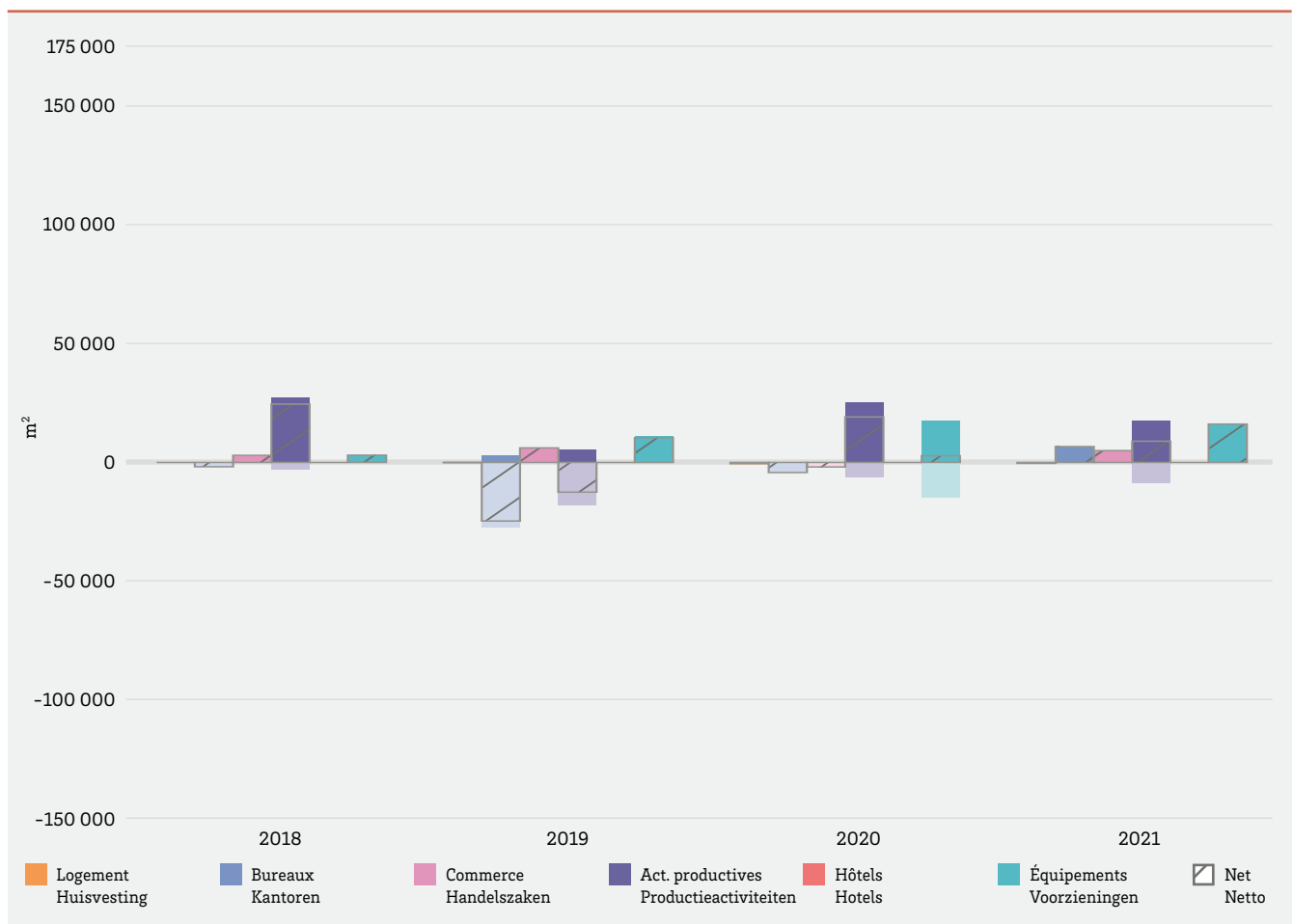
In 2020-2021 (net als in 2018-2019) worden de meeste vergunningen in de GSI verleend voor nieuwe productieactiviteiten (met enkele zeer grote projecten, zoals het datacenter van 19.000 m<sup>2</sup> dat in 2020 werd vergund in de industriezone van Ransbeek). Ook de balans van de vergunde vloeroppervlakte voor voorzieningen is hier positief (vooral dankzij de scholencampus in de Sint-Denijsstraat in Vorst), ondanks het feit dat er in 2020 flink in de voorzieningen werd gesnoeid.

De vergunningsdynamiek verschilt sterk van jaar tot jaar. Dit is deels te wijten aan het geringe aantal vergunningen dat in deze gebieden wordt verleend, een zeventigtal over een periode van vier jaar.

De functies komen overeen met de voorschriften voor deze gebieden, waar productieactiviteiten de hoofdbestemming zijn die onbeperkt kan worden toegestaan. In deze gebieden is er geen sprake van nieuwe woningen omdat huisvesting niet kan worden vergund (tenzij bijkomstig, bijvoorbeeld een conciërgewoning).

**FIGURE 15** Superficie de plancher autorisée en Zones d'Industries Urbaines (ZIU) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)

**FIGUUR 15** Vergunde vloeroppervlakte in gebieden voor stedelijke industrie (GSI): globale balans en bijkomende/verdwene oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



↑ Photo 15 Conversion d'un bâtiment d'industrie en équipement (lieu de culte et activité culturelle et scolaire) en ZIU, Rue Henri-Joseph Genesse 11, Anderlecht (juillet 2024)

Foto 15 Verbuwing van een industrieel gebouw tot een voorziening (eredienstplaats en culturele en schoolactiviteiten) in een GSI, Henri-Joseph Genessestraat 11, Anderlecht (juli 2024)

## Autres zones

En Zones d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT), on remarque en 2020-2021 (et encore bien moins qu'en 2018-2019), la très faible dynamique d'autorisations, couplée à une faible densité comparée à des zones avec du logement. Cette zone est donc très stable, avec très peu de projets alors que les fonctions d'activités productives y sont autorisables de manière illimitée. Comme indiqué dans la première partie relative aux superficies bâties au sol, des évolutions conséquentes ont eu lieu dans les années avant 2018 (notamment la démolition de l'usine Carcoke et la construction d'un centre de tri BPost au nord de la Région).

En Zones de Chemin de fer (ZCF), on n'observe pratiquement aucune autorisation en 2020-2021 (et encore bien moins qu'en 2018-2019). Cette zone est donc présentée à titre de complétude, mais il ne s'y passe à peu près rien.

Les Zones de Sports et de Loisirs de plein air (ZV\_ZS) ont été traitées de manière spécifique, parce qu'elles représentent des enjeux de la part de certains acteurs dans le cadre de la modification du PRAS (notamment sur la sensibilité sur ces zones protégées des constructions). Cette considération était déjà présente lors de l'élaboration du PRAS démographique. On peut néanmoins également souligner que pour 2020-2021 (et encore moins qu'en 2018-2019), on n'observe presque aucune autorisation immobilière. Ces résultats sont cohérents avec les prescriptions qui n'y autorisent les constructions que si celles-ci sont nécessaires ou complémentaires à leur fonction principale sociale de jeux et activités de plein air.

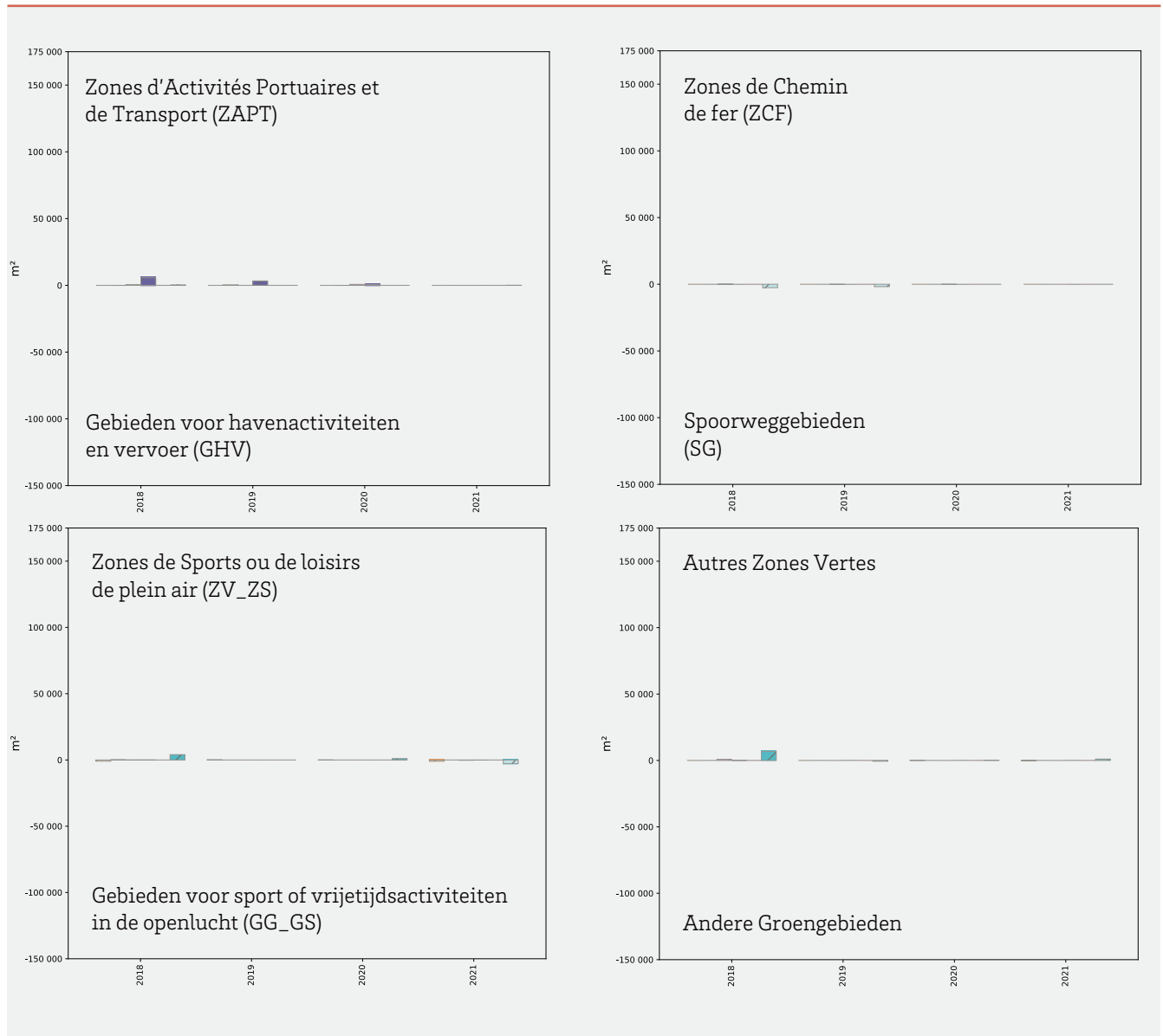
## Andere gebieden

In de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV) merken we voor de periode 2020-2021 een erg beperkte vergunningsdynamiek (nog veel minder dan in 2018-2019), gekoppeld aan een geringe dichtheid in vergelijking met gebieden waar huisvesting is. Deze gebieden zijn dus erg stabiel, met weinig projecten, ook al kunnen productieactiviteiten er onbeperkt worden vergund. Zoals blijkt uit de eerste grafiek, in verband met de bebouwde terreinoppervlakte, hebben er in de jaren tot 2018 grote veranderingen plaatsgevonden (met vooral de afbraak van de Carcokefabriek en de bouw van een BPost-sorteercentrum in het noorden van het gewest).

In de spoorweggebieden (SG) werden tijdens de periode 2020-2021 bijna geen vergunningen verleend (en dus nog minder dan in 2018-2019). Dit gebied wordt enkel volledigheidshalve weergegeven, want er evolueert vrijwel niets.

De gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (GG\_GS) werden op een specifieke manier behandeld, omdat ze voor sommige stakeholders specifieke uitdagingen vormen in het kader van de aanpassing van het GBP (het gaat immers om gevoelige gebieden die beschermd zijn tegen bebouwing). Deze gebieden konden ook al op bijzondere aandacht rekenen toen het Demografisch GBP werd opgesteld. We moeten evenwel opmerken dat er tijdens de periode 2020-2021 bijna geen bouwvergunningen in deze gebieden werden verleend (zelfs nog minder dan in 2018-2019). Deze resultaten stroken met de voorschriften, die gebouwen alleen toestaan als ze noodzakelijk zijn voor, of een aanvulling vormen op, hun belangrijkste sociale functie, namelijk sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

**FIGURE 16** Superficie de plancher autorisée en ZAPT, ZCF, ZV-ZS et autres ZV  
**FIGUUR 16** Vergunde vloeroppervlakte in GHV, SG, GG-GS en andere GG



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Enfin pour les autres ZV aussi on n'observe pratiquement pas d'autorisation immobilière (proche de zéro en termes de densité étant donné l'étendue des zones vertes), plutôt des autorisations de suppression compensant partiellement les superficies autorisées en 2018-2019 (comme le crématorium dans une zone de cimetière à Evere ou un bâtiment pour tennis de table et gym au stade communal de Schaarbeek en zone de parc). Ces résultats objectivent que pratiquement aucune superficie immobilière n'y est autorisée. Ces résultats sont encore cohérents avec les prescriptions qui n'y autorisent les constructions que si celles-ci sont (strictement) nécessaires ou complémentaires à leur affectation principale de conservation et régénération du milieu naturel, de végétation et d'équipements de détente, de cimetières, de bois, ou agriculture selon le type de zone verte.

Comme nous l'avons indiqué au début de ce chapitre, quelques espaces jadis situés en ZV ont effectivement été ponctuellement bâtis, mais via modification préalable des limites de ces zones afin de les rendre bâtissables. Si cette possibilité est sensible en termes de protection des ZV, elle est négligeable en termes de surface concernée. Par ailleurs les éventuels aménagements de type aménagement de terrasse (couverte), chemins, constructions (de parking, équipements techniques, etc.) en sous-sol, abris, autres surfaces imperméables, etc., portant potentiellement atteinte à l'affectation de ces zones, mais ne répondant pas à la définition de SP n'ont pas été analysés ici.

Tot slot merken we op dat ook in de andere GG bijna geen stedenbouwkundige vergunningen werden verleend (bijna nul in termen van dichtheid gezien de omvang van de groengebieden), maar wel vergunningen voor het schrappen van oppervlakten, die de in 2018-2019 vergunde oppervlakten gedeeltelijk compenseren (zoals het crematorium in een begraafplaatsgebied in Evere of een gebouw voor tafeltennis en fitness in het gemeentestadion van Schaarbeek in parkgebied). Uit deze cijfers blijkt dat er weinig of geen bouwprojecten in deze gebieden worden toegestaan. Dit is conform de voorschriften, die gebouwen alleen toestaan als ze (strikt) noodzakelijk zijn voor, of een aanvulling vormen op, hun hoofdbestemming, namelijk het behoud en herstel van het natuurlijk milieu, vegetatie en ontspanningsvoorzieningen, begraafplaatsen, bos of landbouw, afhankelijk van het type groengebied.

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, zien we dat de grenzen van sommige gebieden aangepast worden om ze geschikt te maken voor bebouwing, zodat zones die voorheen in een GG lagen intussen hier en daar bebouwd zijn. Hoewel deze mogelijkheid vermeldenswaardig kan zijn met het oog op de bescherming van de GG, is ze verwaarloosbaar in termen van oppervlakte. Bovendien werden eventuele inrichtingen zoals (overdekte) terrassen, paden, ondergrondse structuren (voor parkeren, technische apparatuur enz.), overkappingen, andere ondoordringbare oppervlakken enz., die het gebruik van deze gebieden mogelijk kunnen beïnvloeden maar die niet voldoen aan de definitie van vloeroppervlakte, niet in onze analyse meegenomen.



## Zones d'Intérêt Régional (ZIR)

Les ZIR se situent à la 3ème place en termes de densification au vu des surfaces autorisées en 2018-2021 (77m<sup>2</sup>/ha), derrière les ZFM et ZEMU. Leur développement par programme apporte des résultats plus importants en termes d'activité immobilière.

En 2020-2021, les autorisations de SP supplémentaires ont été relativement importantes (mais moins importantes qu'en 2018-2019). À noter cependant que le degré de réalisation de ce type de zone par programme varie fortement entre les différentes zones ZIR (ce qui n'est pas surprenant dès lors que par définition leur affectation n'est pas définie).

Le logement y domine l'autorisation de SP supplémentaires, complété par les équipements. Il y a également des suppressions de superficies de bureau et d'activités productives, à l'image des dynamiques globales observées sur l'ensemble de la Région.

Un examen plus approfondi par ZIR montre que les superficies autorisées le sont essentiellement dans les ZIR Héliport, Tour&Taxis et Pont Van Praet ainsi que dans une moindre mesure dans la ZIR Louise (qui à l'inverse des autres ZIR était déjà fortement bâtie).

## Gebieden van gewestelijk belang (GGB)

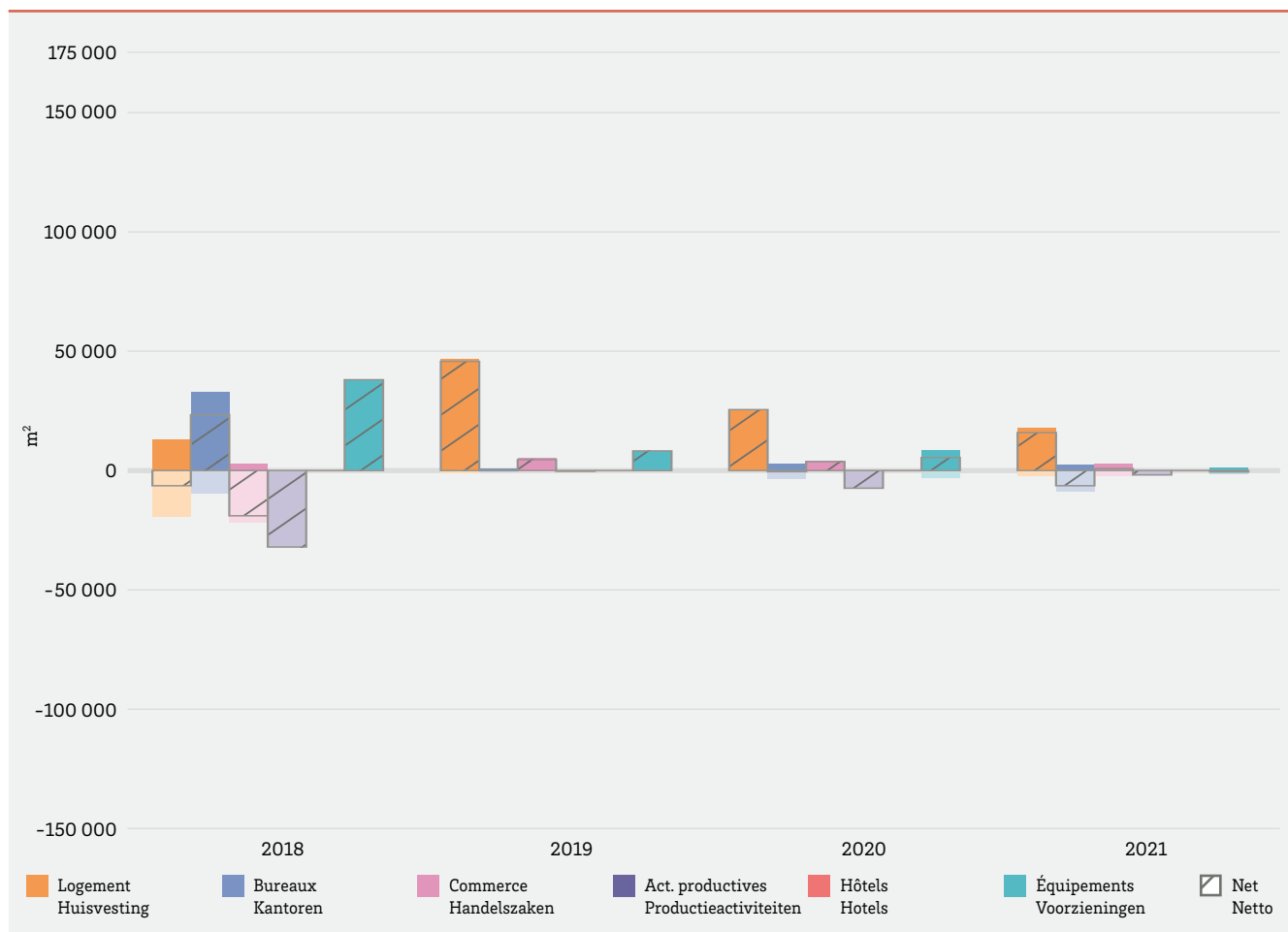
Gezien de oppervlakten die in 2018-2021 werden vergund, zijn de GGB de op twee na meest verdichte gebieden (77 m<sup>2</sup>/ha), na de SGG en OGSO. Hun programmatorische ontwikkeling zorgt voor heel wat bouwprojecten.

Tijdens de periode 2020-2021 werd relatief veel bijkomende vloeroppervlakte vergund (hoewel minder dan in 2018-2019). Wel zien we dat de mate van programmatorische ontwikkeling van de GGB onderling grote verschillen vertoont (wat niet zo verrassend is, aangezien hun bestemming per definitie niet vastligt).

Ook hier wordt de meeste oppervlakte vergund voor huisvesting, aangevuld met voorzieningen. In navolging van de algemene trends die in het hele gewest worden opgetekend, verdwijnen ook in de GGB oppervlakten voor kantoren en productieactiviteiten.

Als we de verschillende GGB van naderbij bekijken, blijkt dat voornamelijk oppervlakte werd vergund in de GGB Heli-haven, Thurn & Taxis en Van Praetbrug, en in mindere mate in het GGB Louiza (dat, in tegenstelling tot de andere GGB, al dicht bebouwd was).

**FIGURE 17** Superficie de plancher autorisée dans les ZIR : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)  
**FIGUUR 17** Vergunde vloeroppervlakte in de GGB: globale balans en bijkomende/verdwene oppervlakte per jaar (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Conclusion et enjeux

L'analyse des SP autorisées en 2020-2021 **par zones d'affectation du PRAS** montre des résultats semblables à ceux déjà identifiés pour 2018-2019.

En termes de SP totales (toutes fonctions confondues) autorisées :

- › **La Zone d'Habitation reste celle dans laquelle le plus de superficies ont été autorisées. Cependant, en raison de sa grande étendue, la densité de SP y reste parmi les plus faibles.** Elle se situe **bien en deçà de la ZEMU qui atteint une densification moyenne annuelle supérieure à 300 m<sup>2</sup>/ha.** Cette dernière est deux fois supérieure à celles atteintes en Zone de Forte Mixité et Zone d'Intérêt Régional qui la suivent en termes de densité ;
- › **En Zone Verte** (et ce compris en Zones de Sport et Loisir), l'élargissement inédit de l'analyse à ces zones non constructibles<sup>41</sup> a permis d'objectiver que **les SP autorisées y sont extrêmement négligeables**, conformément aux prescriptions du PRAS.

En termes de **dynamique relative entre fonctions** et au regard des **prescriptions particulières** des zones du PRAS concernées :

- › **Le logement continue à dominer dans quasi toutes les zones d'affectation du PRAS** dans lesquelles il est autorisable, tant à titre de fonction principale (Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle, Zone d'Habitation, Zone Mixte, Zone de Forte Mixité, Zone Administrative) que de fonction secondaire (ZEMU). Cette domination s'étend en 2020-2021 également aux Zones d'Intérêt Régional. **La Zone d'Équipement reste la seule zone dans laquelle le logement est autorisable, mais ne domine pas**, laissant la première place à la fonction équipement, conformément à son statut de fonction principale ;
- › **Le bilan des bureaux continue à être négatif dans toutes les zones constructibles** en particulier (et de manière encore plus accentuée qu'en 2018-2019) en Zone Administrative dans laquelle cette fonction a pourtant un statut de fonction principale (au même titre que le logement) ;

<sup>41</sup> À tout le moins dans lesquelles les constructions sont (strictement) limitées à titre nécessaire ou complémentaire de leur fonction principale sociale de jeux et activités de plein air.

## Conclusie en aandachtspunten

De analyse van de in 2020-2021 vergunde vloeroppervlakte **voor elk bestemmingsgebied van het GBP** laat resultaten zien die vergelijkbaar zijn met die van 2018-2019.

Wanneer we kijken naar de totale vergunde vloeroppervlakte (alle functies samen), zien we dat:

- › **De typische woongebieden de gebieden blijven waar de meeste oppervlakten worden vergund. Omdat deze gebieden zo'n grote oppervlakte beslaan, blijft hun dichtheid in termen van vloeroppervlakte** echter een van de laagste, **ver onder die van de OGSO, die een gemiddelde jaarlijkse verdichting van meer dan 300 m<sup>2</sup>/ha halen.** Dat is twee keer zo hoog als de dichtheid in sterk gemengde gebieden en in gebieden van gewestelijk belang, die er qua dichtheid op volgen;
- › **In de groengebieden** (met inbegrip van de gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten) heeft de recente uitbreiding van de analyse naar deze niet bebouwbare gebieden<sup>41</sup> het mogelijk gemaakt om objectief vast te stellen dat **de vergunde vloeroppervlakte er uiterst klein en zelfs verwaarloosbaar is**, wat strookt met de voorschriften van het GBP.

Wanneer we kijken naar de **relatieve dynamiek tussen functies** getoetst aan de **bijzondere voorschriften** van de betrokken bestemmingsgebieden van het GBP, zien we dat:

- › **Huisvesting blijft domineren in bijna alle bestemmingsgebieden van het GBP** waar wonen toegestaan is, als hoofdfunctie (woongebied met residentieel karakter, typisch woongebied, gemengd gebied, sterk gemengd gebied, administratiegebied) maar ook als secundaire functie (OGSO). Die dominantie wordt in 2020-2021 ook doorgetrokken naar de gebieden van gewestelijk belang. **De gebieden voor voorzieningen zijn de enige gebieden waar huisvesting toegestaan is en er niet dominant is**, zodat de voorzieningsfunctie er het belangrijkste is, conform haar status als hoofdfunctie;
- › **De balans van de kantoren negatief blijft in alle bebouwbare gebieden**, vooral (en zelfs meer uitgesproken dan in 2018-2019) in de administratiegebieden, waar de kantoorfunctie nochtans de hoofdfunctie is (naast huisvesting);

<sup>41</sup> Of waar gebouwen op zijn minst alleen toegestaan zijn als ze (strikt) noodzakelijk zijn voor of een aanvulling vormen op hun belangrijkste sociale functie, namelijk sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

- › **Le bilan des activités productives continue à être négatif dans toutes les zones constructibles à l'exclusion des Zones d'Industrie Urbaine** (dans lesquelles le logement n'est pas autorisable). En ZEMU leur bilan est devenu quasi neutre, plus en adéquation qu'en 2018-2019 avec leur statut de fonction principale. Comme relevé lors de la précédente publication<sup>42</sup>, le départ de ces activités est généralement définitif notamment du fait de la disparition des espaces ad hoc (lié au curetage d'îlots, etc.) et de la protection par les (nouveaux) habitants du (nouveau) caractère résidentiel de leur quartier.

L'examen des ZEMU mérite une attention particulière. En effet, même si cette zone couvre un espace fort limité de la Région, **c'est dans ce type de zone que continue à être observée, de très loin, la plus forte dynamique en termes de SP autorisées**. Par ailleurs, il s'agit de la zone la plus récente, mise en place fin 2013 par le PRAS démographique et dont l'analyse des permis 2018-2019 conclut à la nécessité de suivi particulier **compte tenu de la complète domination des surfaces logement autorisées en dépit des activités productives qui en constituent pourtant la fonction principale**. Le logement s'y développe essentiellement sur les terrains sur lesquels la ZEMU l'a rendu autorisable (anciennes Zones d'Industrie Urbaine), y accroissant la mixité de fonction, mais également sur des terrains qui étaient déjà autorisables au logement (ancienne Zone de Forte Mixité). L'analyse du relevé de la situation existante préalable à la modification du PRAS permettra d'objectiver de manière complète le degré de mixité de ces zones et son évolution depuis la fin des années 90.

Ces observations confirment (par rapport à 2018-2019) :

- › **Une grande cohérence pour certaines zones telles que Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle, Zone d'Habitation et Zone Mixte dans lesquelles le logement domine** très largement conformément à son statut de fonction unique principale. C'est également le cas pour la Zone d'Équipement dans laquelle l'équipement domine ainsi que les activités productives en Zones d'Industrie Urbaine. À noter **qu'en Zones d'espace Vert les prescriptions ont montré leur efficacité** pour limiter les constructions ;
- › **De manière plus paradoxale, le logement présente également une logique dominante dans les zones où il n'est pas l'affectation principale**. C'est en particulier le cas dans les ZEMU (au détriment des activités productives).

L'examen des SP autorisées au regard des prescriptions s'imposant à l'autorisation de ces surfaces témoigne pour partie de **l'efficacité de l'outil de régulation fonctionnelle que constitue le PRAS, mais dans la limite du contexte et en particulier de l'évolution des valeurs relatives des différentes fonctions sur le marché de l'immobilier**.

- › De balans van de productieactiviteiten negatief blijft in alle bebouwbare gebieden, met uitzondering van de gebieden voor stedelijke industrie (waar huisvesting niet toegestaan is). In de OGSO is hun balans bijna neutraal geworden, meer in lijn met hun status van hoofdfunctie evolueren in vergelijking met 2018-2019. Zoals in de vorige publicatie werd opgemerkt<sup>42</sup>, is het vertrek van deze activiteiten over het algemeen definitief, onder andere door het verdwijnen van daarvoor bestemde ruimten (als gevolg van de sanering van terreinen tussen huizenblokken enz.) en de bescherming van het (nieuwe) residentiële karakter van de buurt door de (nieuwe) buurtbewoners.

Vooraf de analyse van de OGSO verdient extra aandacht. Hoewel deze gebieden een zeer beperkte oppervlakte van het gewest bestrijken, **is het hier dat we veruit de sterkste dynamiek qua vergunde vloeroppervlakte blijven zien**. Bovendien zijn dit de jongste gebieden: ze werden pas eind 2013 door het Demografisch GBP ingesteld. De analyse van de vergunningen van 2018-2019 toonde aan dat een speciale monitoring nodig was, **gezien de volledige overheersing van vergunde woonoppervlakte, hoewel productieactiviteiten er eigenlijk de hoofdfunctie zijn**. Huisvesting wordt er voornamelijk ontwikkeld op terreinen waar de OGSO dit mogelijk hebben gemaakt (de vroegere gebieden voor stedelijke industrie), wat resulteert in een grotere functiemenging, maar ook op terreinen waar huisvesting al toegelaten was (de vroegere sterk gemengde gebieden). Een analyse van de bestaande toestand vóór de aanpassing van het GBP zou het mogelijk maken om de functiemenging in deze gebieden en hun evolutie sinds het einde van de jaren 1990 volledig te objectiveren.

Deze vaststellingen bevestigen (vergeleken met 2018-2019) dat:

- › **er een hoge mate van consistentie is in bepaalde gebieden, bijvoorbeeld in de woongebieden met residentieel karakter, typische woongebieden en gemengde gebieden, waar huisvesting overheerst**, wat volledig in de lijn ligt van haar statuut als enige hoofdfunctie. Dit is ook het geval voor de gebieden voor voorzieningen, waar voorzieningen de dominante functie zijn, net als de productieactiviteiten in de gebieden voor stedelijke industrie. We merken op dat **in de groengebieden de voorschriften efficiënt zijn gebleken** voor het beperken van bouwwerken;
- › **huisvesting paradoxaal genoeg ook dominant is in gebieden waar ze niet de hoofdbestemming is**. Dit is vooral het geval in de OGSO (ten koste van productieactiviteiten).

De analyse van de vergunde vloeroppervlakten getoetst aan de bijbehorende voorschriften getuigt deels van **de doeltreffendheid van het GBP als reguleringsinstrument, maar binnen de grenzen van zijn context en in het bijzonder van de evolutie van de relatieve waarde van de verschillende functies op de vastgoedmarkt**.

<sup>42</sup> Cf. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

<sup>42</sup> Zie [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

Ces résultats montrent la complexité de mettre en place les mécanismes adéquats permettant de protéger les fonctions faibles (susceptibles d'évoluer dans le temps) dans un cadre de zones d'affectations prônant la coexistence de différentes fonctions, censées promouvoir une mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers.

Ainsi, les mécanismes de protection des fonctions faibles persistantes depuis l'élaboration du PRAS en 2001 continuent à jouer leur rôle tels que la **protection du milieu naturel et associé**<sup>43</sup>, dans les **Zones d'Espace Verts**. Cependant les mécanismes de protection sont devenus **obsolètes** voire ont entraînés des **développements difficiles à réguler pour les fonctions devenues fortes telles que le logement**. La **fonction logement** domine désormais toutes les surfaces autorisées, entraînant la **réduction de mixité** pourtant souhaitée dans les Zones de Forte Mixité, mais également à un certain niveau minimal en Zone Mixte, Zone d'Habitation et Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle.

Si la protection du logement dans le PRAS de 2001 et l'extension de son autorisation dans le PRAS démographique de 2013 à quasi toutes les zones constructibles a pu avoir sa raison d'être dans un moment de forte pression démographique, il y a lieu d'interroger si cette autorisation du logement doit être maintenue dans les mêmes proportions pour l'avenir.

Deze resultaten tonen hoe moeilijk het is om de juiste mechanismen in te zetten om zwakke functies te beschermen (die waarschijnlijk in de loop van de tijd nog zullen evolueren), binnen een kader van bestemmingsgebieden die het naast elkaar bestaan van verschillende functies stimuleren en verondersteld worden de functiemenging op buurniveau te bevorderen.

De mechanismen ter bescherming van de zwakke functies die intact zijn sinds de opstelling van het GBP in 2001, blijven hun rol vervullen. Deze rol is bijvoorbeeld het **beschermen van het natuurlijk milieu en alles wat daarbij hoort**<sup>43</sup> in de **groengebieden**. Deze beschermingsmechanismen zijn echter **verouderd** en hebben hier en daar geleid tot **ontwikkelingen die moeilijk te reguleren zijn voor functies die heel sterk zijn geworden, zoals huisvesting**. De **huisvestingsfunctie** domineert nu de vergunde vloeroppervlakte, wat leidt tot een **verminderde functiemenging**. Deze is nochtans wenselijk in de sterk gemengde gebieden, en tot op zekere hoogte ook in de gemengde gebieden, de typische woongebieden en de woongebieden met residentieel karakter.

Hoewel de bescherming van woningen in het GBP van 2001 en de uitbreiding van de toelating ervan in het Demografisch GBP van 2013 naar vrijwel alle bebouwbare gebieden gerechtvaardigd was in een tijd van sterke demografische druk, moeten we ons vandaag afvragen of het toelaten van zoveel woningen in de toekomst gehandhaafd moet blijven.

43 Végétation, plantations, espaces boisés, forêts, agriculture, etc.

43 Vegetatie, beplanting, beboste ruimten, bossen, landbouw enz.



## 6. ÉVOLUTION DE L'EMPRISE AU SOL

### 6. EVOLUTIE VAN DE TERREININNAME

Cette analyse permet de suivre l'évolution de l'emprise au sol des bâtiments et constructions en Région bruxelloise depuis 2001. Elle prend en compte l'évolution globale, ainsi que l'évolution des superficies des zones d'affectation.

De 2001 à 2023, on constate que l'emprise au sol augmente lentement, avec en moyenne + 0,1% par an. Deux millions de m<sup>2</sup> (+ 6%) de superficie au sol ont été bâtis pendant cette période, pour atteindre 36 millions de m<sup>2</sup>.

En 2023, 26% du territoire bruxellois est bâti, contre 24% en 2001. Cette emprise est logiquement concentrée dans les zones constructibles, qui voient croître leur emprise au sol de 37% en 2001 à 40% en 2023.

À côté de l'emprise au sol (et des SP analysées dans les autres chapitres), la part des surfaces imperméables est de 53% (et donc 47% de surface perméable).<sup>44</sup>

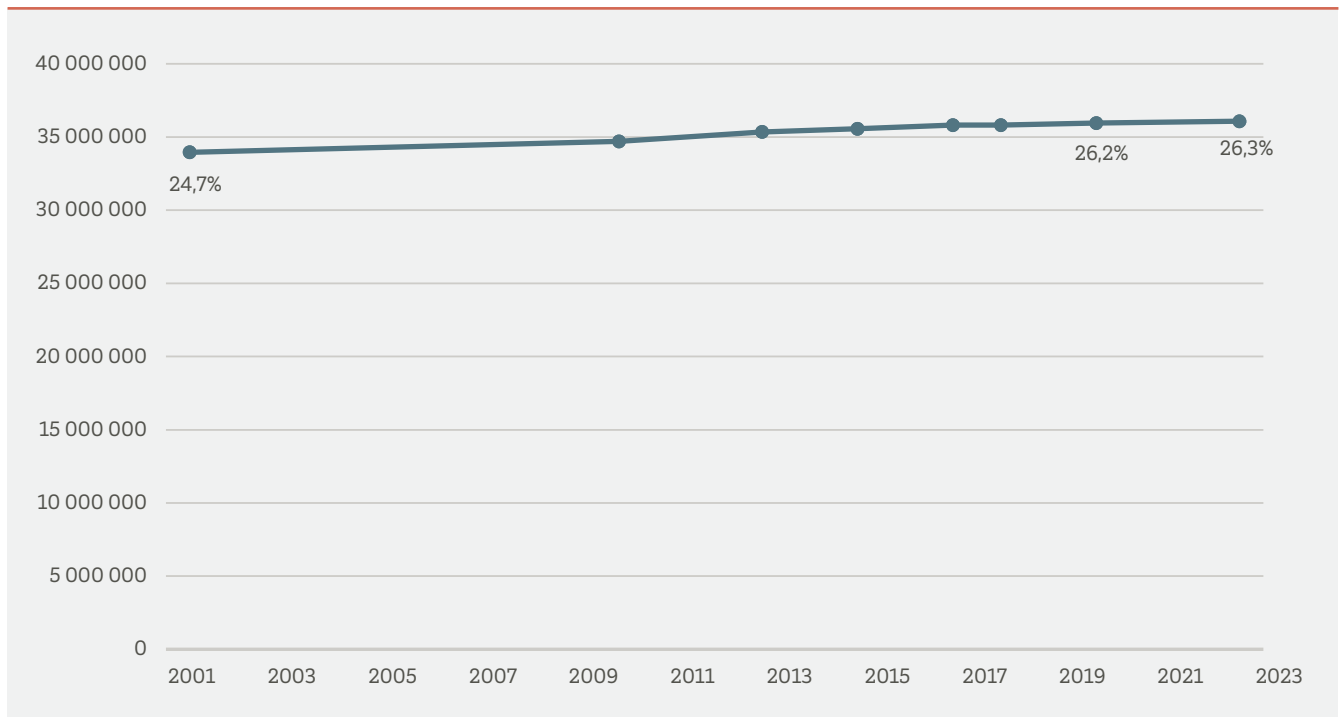
Deze analyse maakt het mogelijk om de evolutie van de terreininname van gebouwen en constructies in het Brussels Gewest sinds 2001 te volgen. Ze houdt rekening met de globale ontwikkeling, en met veranderingen in oppervlakte van de bestemmingsgebieden.

We stellen vast dat de terreininname tussen 2001 en 2023 traag groter wordt, met gemiddeld 0,1% per jaar. In deze periode werd twee miljoen m<sup>2</sup> (+6%) terreinoppervlakte bebouwd, waarmee het totaal op 36 miljoen m<sup>2</sup> komt.

In 2023 is 26% van het Brusselse grondgebied bebouwd, tegenover 24% in 2001. Deze terreininname is logischerwijs geconcentreerd in de bebouwbare gebieden, waar de terreininname toeneemt van 37% in 2001 tot 40% in 2023.

Los van de terreininname (en de vloeroppervlakten die in de andere hoofdstukken werden geanalyseerd) is 53% van de oppervlakten ondoorlaatbaar (wat betekent dat 47% doorlaatbaar is).<sup>44</sup>

**FIGURE 18** Évolution de l'emprise au sol (2001-2023)  
**FIGUUR 18** Evolutie van de terreininname (2001-2023)



Source : Paradigm et Perspective  
Bron : Paradigm en Perspective

44 IBSA, 2022. Monitoring des Quartiers : Part des surfaces imperméables

44 BISA, 2022. Wijkmonitoring: Aandeel van de ondoorlaatbare oppervlakten

Depuis la fin des années 2010, et donc y compris durant la période pour laquelle les PU ont été analysés dans ce cahier (2020-2021), l'augmentation de l'emprise au sol ralentit : + 0,03% par an entre 2020 et 2023.

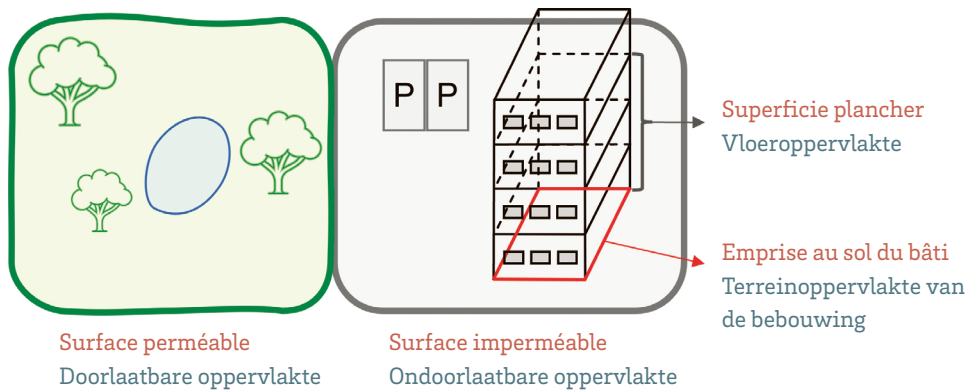
Le graphique suivant exprime le rapport entre l'emprise au sol bâtie et la superficie de la zone par zone d'affectation en 2023.

Le podium est occupé par les ZM, les ZFM et les ZA, bâties à plus de 50%. Les ZH sont en 4e position avec 47%. Les zones économiques tournent autour d'un tiers bâti. Les ZHPR sont bâties pour un quart. Les zones non constructibles se situent logiquement entre 0 et 5% de superficies bâties et restent très stables dans le temps.

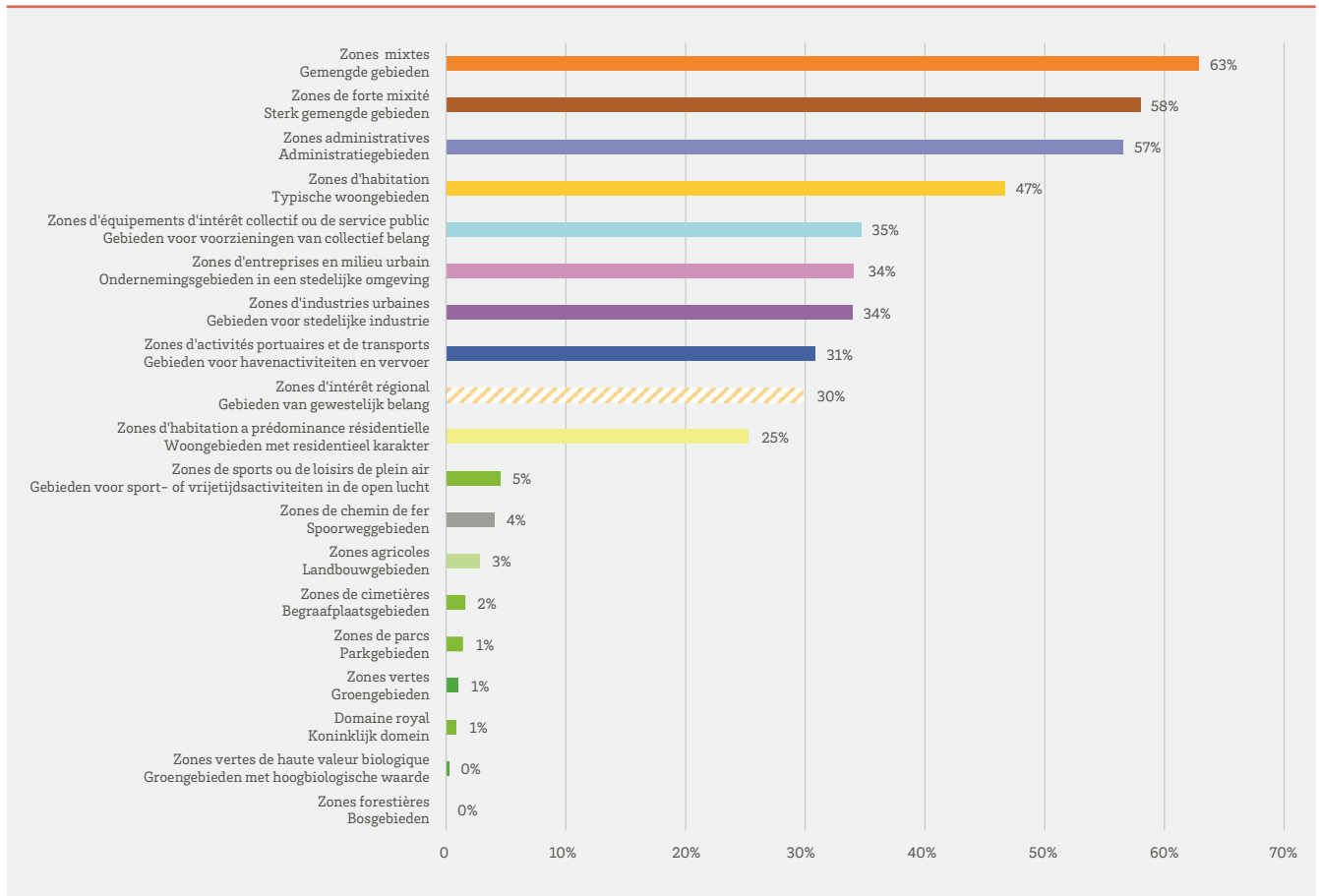
Sinds het einde van de jaren 2010, en dus ook tijdens de periode waarvoor de stedenbouwkundige vergunningen in deze publicatie werden geanalyseerd (2020-2021), neemt de terreininname nog wel toe, maar trager: +0,03% per jaar tussen 2020 en 2023.

De volgende grafiek toont de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale oppervlakte van het bestemmingsgebied in 2023.

In de top drie vinden we GemG, SGG en AG, die voor meer dan 50% bebouwd zijn. Op de vierde plaats komen de WG met 47%. De economische gebieden zijn voor ongeveer een derde bebouwd en de WGRK voor een kwart. In de niet bebouwbare gebieden situeert de bebouwde oppervlakte zich logischerwijs tussen 0 en 5% en dit blijft erg stabiel doorheen de jaren.



**FIGURE 19 Emprise au sol par zone d'affectation (2023)**  
**FIGUUR 19 Terreininname per bestemmingsgebied (2023)**



Source : Paradigm et Perspective  
 Bron : Paradigm en Perspective

Dans le graphique suivant, l'évolution est représentée de manière relative : chaque zone d'affectation vaut 100% en 2001.

La majorité des zones constructibles se situent entre 0 et 10% d'augmentation d'emprise au sol. Avec 22%, les ZIU ont connu une augmentation plus forte depuis 2001. Cela pourrait s'expliquer par la pression, face au logement notamment, que connaissent les fonctions économiques dans les ZM, qui fait que les ZIU deviennent de plus en plus sollicitées. La diminution puis l'augmentation de la ZAPT sont en grande partie liées à un grand projet de démolition et reconstruction au nord de la Région (usine Carcoke qui a été démolie et remplacée par un centre de tri BPost).

De manière générale, le taux d'occupation du bâti obéit à une structure concentrique<sup>45</sup>. 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%.

45 Monitoring des Quartiers : taux d'occupation du bâti des îlots, IBSA 2021

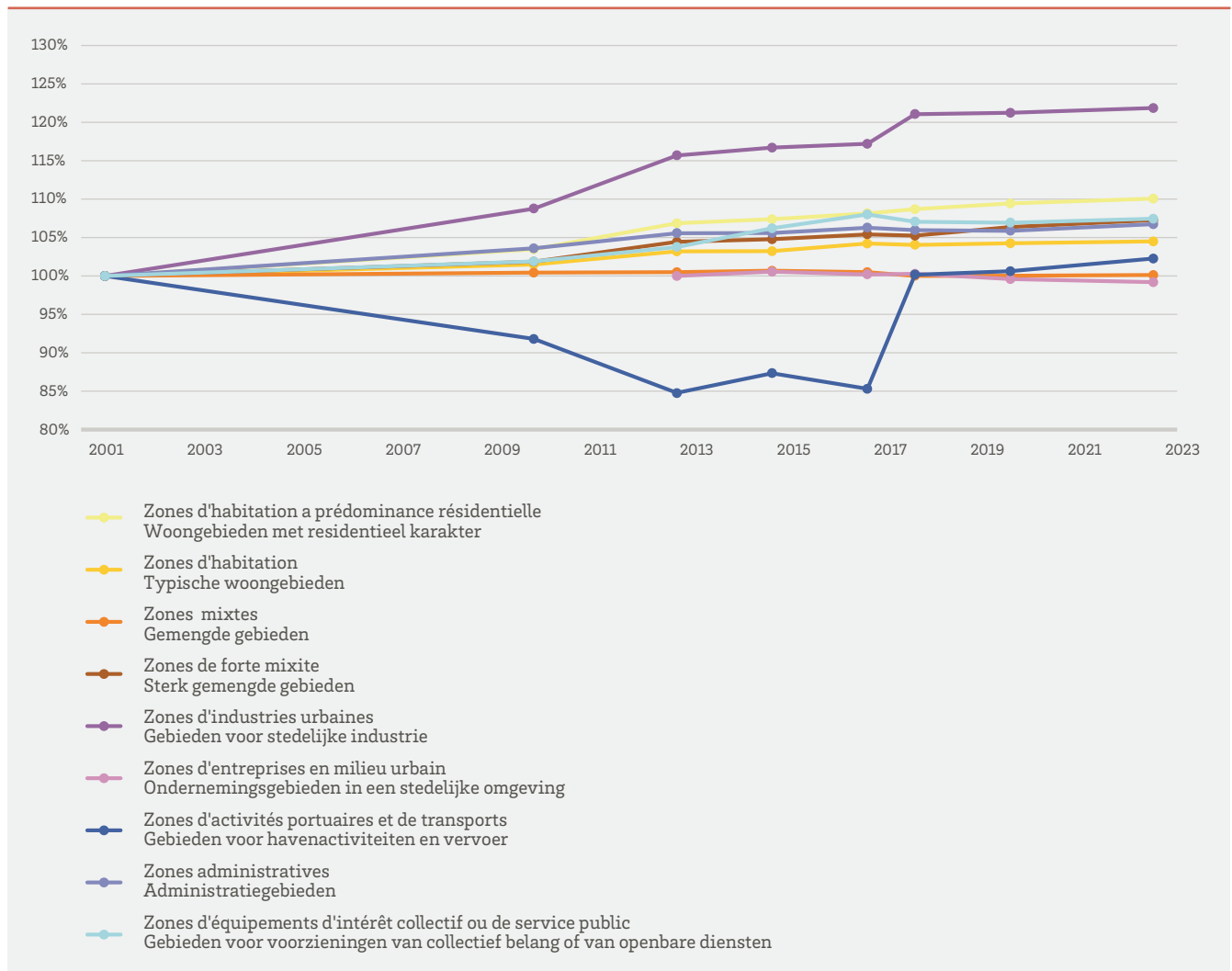
In de volgende grafiek wordt de evolutie in relatieve termen weergegeven, waarbij elk bestemmingsgebied in 2001 op 100% werd gezet.

In de meeste bebouwbare gebieden neemt de terreininname met 0 tot 10% toe. Uitschieters zijn de GSI, waar de terreininname sinds 2001 met 22% is toegenomen. Dit kan worden verklaard door de druk van huisvesting op de economische functies in de GemG, waardoor ontwikkelaars steeds vaker uitwijken naar de GSI. De afname en vervolgens toename in de GHV heeft vooral te maken met een groot afbraak- en heropbouwproject in het noorden van het gewest (de Carcokefabriek werd afgebroken en vervangen door een sorteercentrum van BPost).

Over het algemeen volgt de terreininname van de bebouwing een concentrisch patroon<sup>45</sup>. Hoe verder van het stadscentrum, hoe kleiner de terreininname. De terreininname in de Vijfhoek is 74%, in de eerste kroon 50-65% en in de tweede kroon minder dan 50%.

45 Zie Wijkmonitoring: bezettingsgraad van de gebouwen binnen de huizenblokken, BISA 2021

**FIGURE 20** Évolution relative de l’emprise au sol par zone d’affectation constructible (2001-2023)  
**FIGUUR 20** Relatieve evolutie van de terreininname per beboubaar bestemmingsgebied (2001-2023)



Source : Paradigm et Perspective  
 Bron : Paradigm en Perspective



## 7. CONCLUSIONS, ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

### 7. CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN AANBEVELINGEN

Les résultats de cet observatoire confirment et **consolident les constats publiés précédemment** au sujet des superficies plancher autorisées en 2018-2019<sup>46</sup>. Cette nouvelle période d'observation 2020-2021 montre des résultats semblables aux précédents en termes de superficie totale autorisée et d'importance relative des différentes fonctions au regard des prescriptions particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). **Elles témoignent de tendances structurelles lourdes**. Ces observations constituent un guide précieux dans le cadre des travaux de modification du PRAS.

On retiendra des conclusions intermédiaires présentées en fin de chapitres :

- › **La poursuite de l'augmentation du bâti** et de son corollaire en termes de **densification** des espaces bâtis, selon une dynamique légèrement supérieure à celle de 2018-2019. Le ralentissement concomitant de l'augmentation de l'emprise au sol témoigne vraisemblablement d'une augmentation en hauteur des constructions ;
- › Une dynamique relative des différentes fonctions semblable à celle observée en 2018-2019, avec une accentuation des dynamiques les plus importantes telles que **la domination accrue de la fonction logement** et **la diminution accrue de superficies de bureau** ;
- › Au regard des zones d'affectation du PRAS, **le logement continue à dominer dans quasi toutes les zones d'affectation du PRAS** dans lesquelles il est autorisable, tant à titre de fonction principale que de fonction secondaire. Cette domination s'étend en 2020-2021 également aux Zones d'Intérêt Régional. La Zone d'Équipement reste la seule zone dans laquelle le logement est autorisable, mais ne domine pas ;
- › **Les ZEMU** continuent à constituer, de très loin, **les zones de plus forte dynamique** en termes de superficies plancher autorisées. Les surfaces de **logement** autorisées y restent **extrêmement dominantes** en dépit des prescriptions de ce type de zone, selon lesquelles les activités productives constituent la fonction principale ;

De resultaten van dit Overzicht staven en **bevestigen de eerder gepubliceerde vaststellingen** in verband met de in 2018-2019 vergunde vloeroppervlakten<sup>46</sup>. De nieuwe analyseperiode 2020-2021 laat resultaten zien die vergelijkbaar zijn met de vorige wat betreft de totale vergunde oppervlakte en het relatieve belang van de verschillende functies getoetst aan de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). **De nieuwste resultaten bevestigen het bestaan van grote structurele trends**. Ze zullen daarom een waardevolle leidraad zijn bij de aanpassing van het GBP.

We overlopen hieronder de tussentijdse conclusies die aan het einde van elk hoofdstuk werden voorgesteld:

- › **De bebouwde oppervlakte wordt steeds groter**, met de hiermee gepaard gaande verdere **verdichting** van de bebouwde ruimte, tegen een iets hoger tempo dan in 2018-2019. De gelijktijdige vertraging in de toename van de terreininname weerspiegelt waarschijnlijk een toename van de bouwhoogte;
- › De relatieve dynamiek van de verschillende functies is vergelijkbaar met die in 2018-2019, met een accentuering van de belangrijkste dynamieken, zoals **de steeds grotere dominantie van de huisvestingsfunctie** en de **verdere afname van kantooroppervlakte**;
- › Wanneer we kijken naar de bestemmingsgebieden van het GBP **zien we dat huisvesting blijft domineren in bijna alle gebieden van het GBP** waar wonen toegestaan is, als hoofdfunctie of als secundaire functie. Die dominantie wordt in 2020-2021 ook doorgetrokken naar de gebieden van gewestelijk belang. De gebieden voor voorzieningen zijn nog steeds de enige gebieden waar huisvesting toegestaan is en niet domineert;
- › **De OGSO** blijven veruit **de meest dynamische gebieden** in termen van vergunde vloeroppervlakte. Hoewel de voorschriften voor deze gebieden voorschrijven dat productieve activiteiten er de hoofdfunctie zijn, blijft **huisvesting** er in termen van vergunde vloeroppervlakte **duidelijk dominant**;

46 Cf. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

46 Zie [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_permurb\\_2018-2019.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf)

- › Les prescriptions particulières des zones d'affectation, qui s'imposent à l'autorisation des surfaces immobilières, **préservent de manière effective les zones non bâissables** que constituent les Zones d'espace Vert. Cependant, elles **ne permettent plus de réguler efficacement la mixité fonctionnelle** recherchée en termes de cohabitation du logement avec d'autres activités telles que les activités productives. Dès lors, lorsque le logement est autorisable, il s'impose très globalement aux projets immobiliers, notamment par les forces du marché.

Les dynamiques relatives des différentes fonctions immobilières **ne conduisent plus actuellement au grignotage des espaces résidentiels par le bureau**, qui préfigurait à l'élaboration du PRAS de 2001<sup>47</sup>. Par ailleurs, les prévisions actuelles de **croissance démographique ne sont plus aussi importantes** que celles qui ont légitimé le PRAS démographique de 2013.

Dans le contexte actuel, une série de prescriptions du PRAS ne semble plus adaptée à la conjoncture actuelle, dans la mesure où les dynamiques de marché ont connu des réorientations importantes. Ainsi, dans la mesure où le logement est désormais devenu une fonction forte, qui domine dans la plupart des zones d'affectation où il est autorisé, **la nécessité de son soutien par la régulation perd de sa pertinence**. Il convient également de relever que les possibilités augmentées d'autorisations de logement dans différentes zones d'affectation, si elle a permis la création de nombreux logements dans des zones où celui-ci n'était auparavant pas autorisé, ne semblent pas avoir résolu les difficultés d'accès au logement et ne semble pas constituer, par ce seul élément, une réponse suffisante aux besoins de logement financièrement accessible.

Ces prescriptions agissent par ailleurs encore dans le contexte actuel à **titre de sécurité juridique** et **garantissent à l'horizon des outils de planification** (plusieurs décennies), le **maintien de la fonction logement** (qui reste une fonction vitale et donc sensible) quelles que soient les évolutions futures des valeurs relatives des différentes fonctions sur le marché immobilier.

Si les autorités publiques souhaitent maintenir une régulation fonctionnelle volontariste (via une modification du PRAS ou l'élaboration d'autres outils de planification) permettant de rencontrer les ambitions de la Ville-Région, il semble nécessaire de prendre en considération en particulier les enjeux suivants :

- › De voorschriften voor de bestemmingsgebieden, van toepassing bij de vergunning van bouwprojecten, zijn effectief in het **beschermen van de niet bebouwbare oppervlakte** in gebieden voor groene ruimten. **Ze reguleren echter niet langer doeltreffend de gewenste functiemenging**, waarbij huisvesting samengaat met andere activiteiten zoals productieactiviteiten. We stellen vast dat wanneer huisvesting toegestaan is, er vooral woningen worden gebouwd, aangestuurd door de vraag vanuit de markt.

De dynamiek van de verschillende vastgoedfuncties **zorgt er vandaag voor dat er niet langer woonruimte wordt ingenomen voor kantoren**, zoals dat wel het geval was toen het GBP in 2001 werd opgesteld<sup>47</sup>. Bovendien zijn de huidige voorspellingen in verband met **bevolkingsgroei niet meer zo hoog** als de prognoses die het Demografisch GBP van 2013 rechtvaardigden.

In deze context lijken een aantal voorschriften van het GBP niet langer aangepast aan de huidige conjunctuur, aangezien er grote verschuivingen hebben plaatsgevonden in de marktdynamiek. Zo lijkt het niet langer relevant om huisvesting, vandaag een sterke functie die in de meeste bestemmingsgebieden waar ze toegestaan is dominant is, **te ondersteunen via de reglementering**. We merken ook op dat de uitgebreidere mogelijkheden om huisvesting toe te staan, effectief de bouw van veel woningen mogelijk hebben gemaakt in bestemmingsgebieden waar dat eerst niet toegestaan was, zonder dat dit de problemen in verband met de toegang tot woningen heeft opgelost. Op zich lijkt dit dan ook onvoldoende om een antwoord te bieden op de behoefte aan betaalbare woningen.

De voorschriften bieden bovendien - ook in de huidige context - nog steeds **rechtszekerheid** en **garanderen dat de huisvestingsfunctie** (die een vitale en dus gevoelige functie blijft) over de termijn van de planningsinstrumenten (meerdere decennia), **behouden blijft**, ongeacht de toekomstige veranderingen in de relatieve waarden van de verschillende functies op de vastgoedmarkt.

Als de overheid de stedelijke functies proactief wil blijven reguleren (door het GBP aan te passen of andere planningsinstrumenten te ontwikkelen) om de ambities van de Stads-gewest waar te maken, moet ze de volgende aandachtspunten in aanmerking nemen:

<sup>47</sup> Dans la continuité du Plan de Secteur de 1979

<sup>47</sup> In navolging van het Gewestplan van 1979

- › **Une protection accrue des fonctions en perte de vitesse** et considérées comme nécessaires, telles que les activités productives, en améliorant les conditions de cohabitation de ces fonctions (avec le logement en particulier) ou en créant davantage de zones «exclusivement» réservées aux activités productives. Ceci afin de rencontrer tant le défi d'un territoire logistiquement fonctionnel (réponse aux besoins de la ville)<sup>48</sup> que pourvoyeur d'emplois ;
- › **Un traitement spécifique du logement financièrement abordable**, c'est-à-dire des mesures de protection en faveur de ce segment particulier de la fonction logement ;
- › **Veiller à soutenir le maintien et le développement de commerces et d'équipements adéquats**. Ces deux fonctions constituent des facteurs essentiels garants d'une qualité de vie susceptible de compenser l'augmentation de la population et de la densité<sup>49</sup>. Bien que commerces et équipements soient tributaires de logiques commerciales et de financements qui dépassent de loin la portée des seuls outils de planification, il importe pour ces fonctions de proximité d'affiner l'analyse des SP autorisées afin d'apporter les mesures ciblées les plus adéquates.
- › **Een betere bescherming voor functies die terrein verliezen** en die noodzakelijk zijn, zoals productieactiviteiten, door de omstandigheden te verbeteren waaronder functies naast elkaar kunnen bestaan (vooral naast huisvesting) of door meer gebieden 'exclusief' voor te behouden voor productieactiviteiten. Dit om een gewest te creëren met een functionele logistiek (om te voorzien in de behoeften van de stad)<sup>48</sup> en voldoende werkgelegenheid;
- › **Een gerichte aanpak met het oog op betaalbare woningen**, door middel van beschermingsmaatregelen voor dit specifieke segment van de huisvestingsfunctie;
- › **Steun voor het behoud en de ontwikkeling van de gepaste handelszaken en voorzieningen**. Deze twee functies zijn essentieel om een levenskwaliteit te garanderen die de bevolkingsgroei en verdichting kan compenseren<sup>49</sup>. Hoewel handelszaken en voorzieningen ook afhankelijk zijn van een commerciële logica of financiering die buiten het bereik van de planningsinstrumenten liggen, is het belangrijk om de vergunde vloeroppervlaktes voor deze lokale functies meer in detail te analyseren om de beste mogelijke maatregelen te kunnen nemen.

48 PRDD (2018), axe 3 Mobiliser le territoire pour développer l'économie urbaine

49 PRDD (2018), axe 2 Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif, notamment la stratégie 1 'Les équipements somme support de la vie quotidienne'

48 GPDO (2018), pijler 3 Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie

49 GPDO (2018), pijler 2 Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen, in het bijzonder strategie 1 'Voorzieningen als ondersteuning van het dagelijkse leven'

**TABLE DES FIGURES**

Figure 1: Évolution de la superficie plancher totale autorisée en Région bruxelloise (2018-2021)	17
Figure 2: Superficie autorisée par fonction et par année	30
Figure 3: Évolution du nombre de logements produits sur base des logements autorisés (2003-2021) et nombre de ménages	35
Figure 4: Équipements : répartition relative des superficies planchers autorisées par grandes typologies (2018-2021)	41
Figure 5: Densification attendue annuelle moyenne par zone d'affectation du PRAS (2020-2021)	69
Figure 6: Superficie de plancher moyenne nette autorisée par zone d'affectation du PRAS et par fonction (2020-2021)	70
Figure 7 : emprise de chaque zone d'affectation du PRAS (2023)	71
Figure 8: Superficie de plancher autorisée en Zones d'Habitation à Prédominance Résidentielle : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	72
Figure 9: Superficie de plancher autorisée en Zones d'Habitation : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	73
Figure 10: Superficie de plancher autorisée en Zones Mixtes (ZM) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	75
Figure 11: Superficie de plancher autorisée en Zones de Forte Mixité (ZFM) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	77
Figure 12: Superficie de plancher autorisée en Zones Administratives (ZA) : bilan global et composantes création/ suppression par année (2018-2021)	79
Figure 13: Superficie de plancher autorisée en Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public (ZE) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	81
Figure 14: Superficie de plancher autorisée en Zones d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	83
Figure 15 : Superficie de plancher autorisée en Zones d'Industries Urbaines (ZIU) : bilan global et composantes création/suppression par année (2018-2021)	85
Figure 16: Superficie de plancher autorisée en ZAPT, ZCF, ZV-ZS et autres ZV	86
Figure 17: Superficie de plancher autorisée dans les ZIR	89
Figure 18:Évolution de l'emprise au sol (2001-2023)	93

**LIJST VAN ILLUSTRATIES**

Figuur 1: Evolutie van de totale vergunde vloeroppervlakte in het Brussel Gewest (2018-2021)	17
Figuur 2: Vergunde oppervlakte per functie en per jaar	30
Figuur 3: Evolutie van het aantal geproduceerde woningen op basis van de vergunde woningen (2003-2021) en aantal huishoudens	35
Figuur 4: Voorzieningen: relatieve verdeling van vergunde vloeroppervlakten per hoofdtype (2018-2021)	41
Figuur 5: Verwachte gemiddelde jaarlijkse verdichting per bestemmingsgebied van het GBP (2020-2021)	69
Figuur 6: Gemiddelde vergunde nettovloer oppervlakte per bestemmingsgebied van het GBP en per functie (2020-2021)	70
Figuur 7: aandeel van elk bestemmingsgebied van het GBP (2023)	71
Figuur 8: Vergunde vloeroppervlakte in woongebieden met residentieel karakter: globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	72
Figuur 9: Vergunde vloeroppervlakte in typische woongebieden: globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	73
Figuur 10: Vergunde vloeroppervlakte in gemengde gebieden (GemG): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	75
Figuur 11: Vergunde vloeroppervlakte in sterk gemengde gebieden (SGG): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	77
Figuur 12: Vergunde vloeroppervlakte in administratiegebieden (AG): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	79
Figure 13: Vergunde vloeroppervlakte in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	81
Figuur 14: Vergunde vloeroppervlakte in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	83
Figuur 15: Vergunde vloeroppervlakte in gebieden voor stedelijke industrie (GSI): globale balans en bijkomende/verdwenen oppervlakte per jaar (2018-2021)	85
Figuur 16: Vergunde vloeroppervlakte in GHV, SG, GG-GS en andere GG	86
Figuur 17: Vergunde vloeroppervlakte in de GGB	89
Figuur 18: Evolutie van de terreininname (2001-2023)	93



Figure 19: Emprise au sol par zone d'affectation (2023)	95
Figure 20: Évolution relative de l'emprise au sol par zone d'affectation constructible (2001-2023)	96

### TABLE DES CARTES

Carte 1 : Superficie totale nette (moyenne 2020-2021)	21
Carte 2 : Superficie totale nette (moyenne 2018-2021)	23
Carte 3 : Densification du bâti - Superficie plancher moyenne autorisée par secteur statique (2020-2021)	25
Carte 4 : Densification du bâti	27
Carte 5 : Superficies de plancher de logements autorisées (2020-2021)	33
Carte 6 : Équipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statique (2020-2021)	37
Carte 7 : Commerces : Superficie plancher nette autorisée par secteur statique (2020-2021)	44
Carte 8 : Localisation des noyaux commerciaux identifiés par Hub.brussels et des liserés de noyaux commerciaux du PRAS	46
Carte 9 : Bureaux : Superficie plancher nette autorisée par secteur statique (2020-2021)	50
Carte 10 : Activités productives : Superficie plancher nette autorisée par secteur statique (2020-2021)	53
Carte 11 : Hôtels : Superficie plancher nette autorisée par secteur statique (2020-2021)	57
Carte 12 : Relation entre fonctions 2018-2021: Logement et Équipements	61
Carte 13 : Relation entre fonctions 2018-2021: Logement et Commerces	63
Carte 14 : Relation entre fonctions 2018-2021: Logement et Bureaux	65
Carte 15 : Relation entre fonctions 2018-2021: Logement et Activités productives	67

### TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Projets d'équipement présentant les plus grandes superficies autorisées	38
Tableau 2: Superficies plancher autorisées par zone du PRAS, superficie des zones et densification (2020-2021)	68

Figuur 19: Terreininname per bestemmingsgebied (2023)	95
Figuur 20: Relatieve evolutie van de terreininname per bebouwbaar bestemmingsgebied (2001-2023)	96

### LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1: Totale vergunde vloeroppervlakte (2020-2021)	21
Kaart 2: Totale vergunde vloeroppervlakte (2018-2021)	23
Kaart 3: Verdichting van de bebouwing (m <sup>2</sup> totale vergunde vloeroppervlakte/ha) (2020-2021)	25
Kaart 4: Bebouwingsdichtheid	27
Kaart 5: : Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (2020-2021)	33
Kaart 6: Voorzieningen: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)	37
Kaart 7: Handel: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)	44
Kaart 8: Ligging van de door hub.brussels geïdentificeerde handelskernen en de linten voor handelskernen van het GBP	46
Kaart 9: Kantoren: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)	50
Kaart 10: Productieactiviteiten: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)	53
Kaart 11: Hotels: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2020-2021)	57
Kaart 12: Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en voorzieningen	61
Kaart 13: Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en handelszaken	63
Kaart 14: Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en kantoren	65
Kaart 15: Relatie tussen functies 2018-2021: huisvesting en productieactiviteiten	67

### LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1: Projecten voor voorzieningen met de grootste vergunde oppervlakte	38
Tabel 2: Vergunde vloeroppervlakte per gebied van het GBP, oppervlakte van gebieden en verdichting (2020-2021)	68

## **ANNEXES**

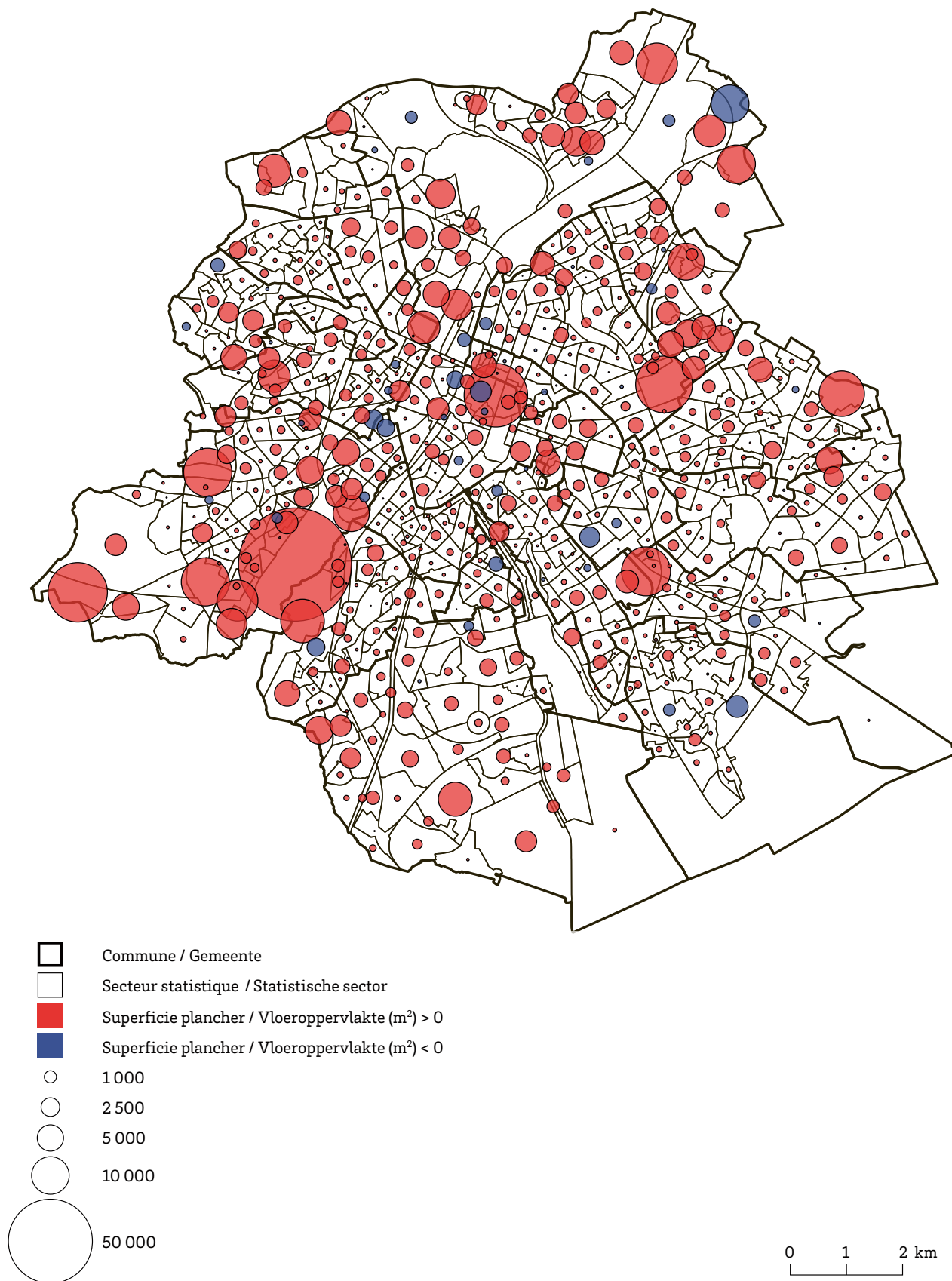
## **BIJLAGEN**

**Annexe 1: Superficies plancher nettes autorisées et densité du bâti, 2018-2021**

**Bijlage 1: Vergunde nettovloeroppervlakte en bebouwingsdichtheid, 2018-2021**

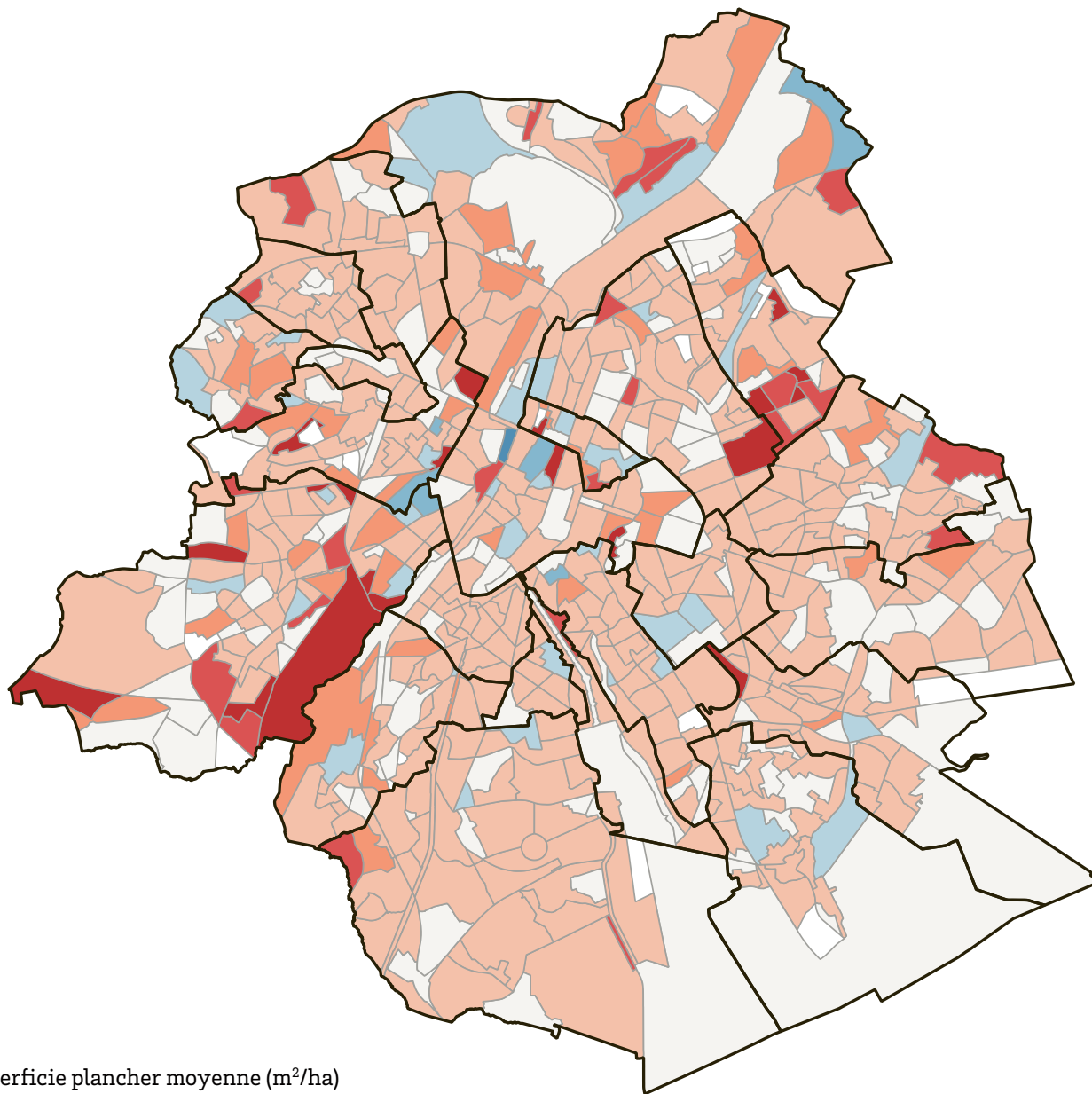
## Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)

Totale vergunde nettvloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)

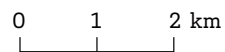
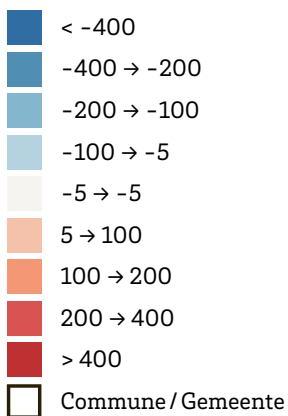


Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Densification du bâti (m<sup>2</sup>/HA) - Superficie plancher autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)  
 Verdichting van de bebouwing (M<sup>2</sup>/HA) - Vergunde vloeroppervlakte per statische sector (gemiddelde 2018-2021)



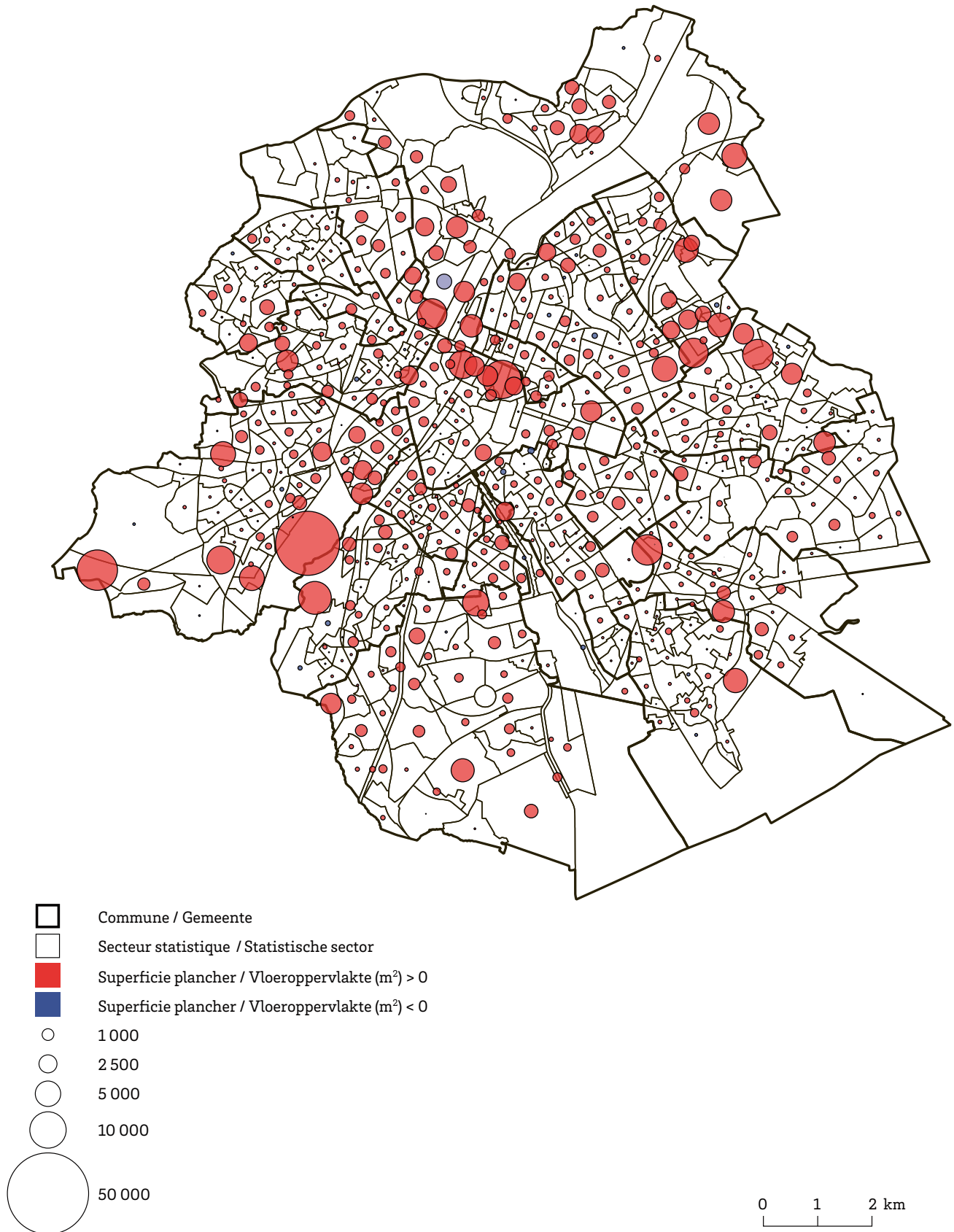
Superficie plancher moyenne (m<sup>2</sup>/ha)  
 Gemiddelde vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>/ha)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



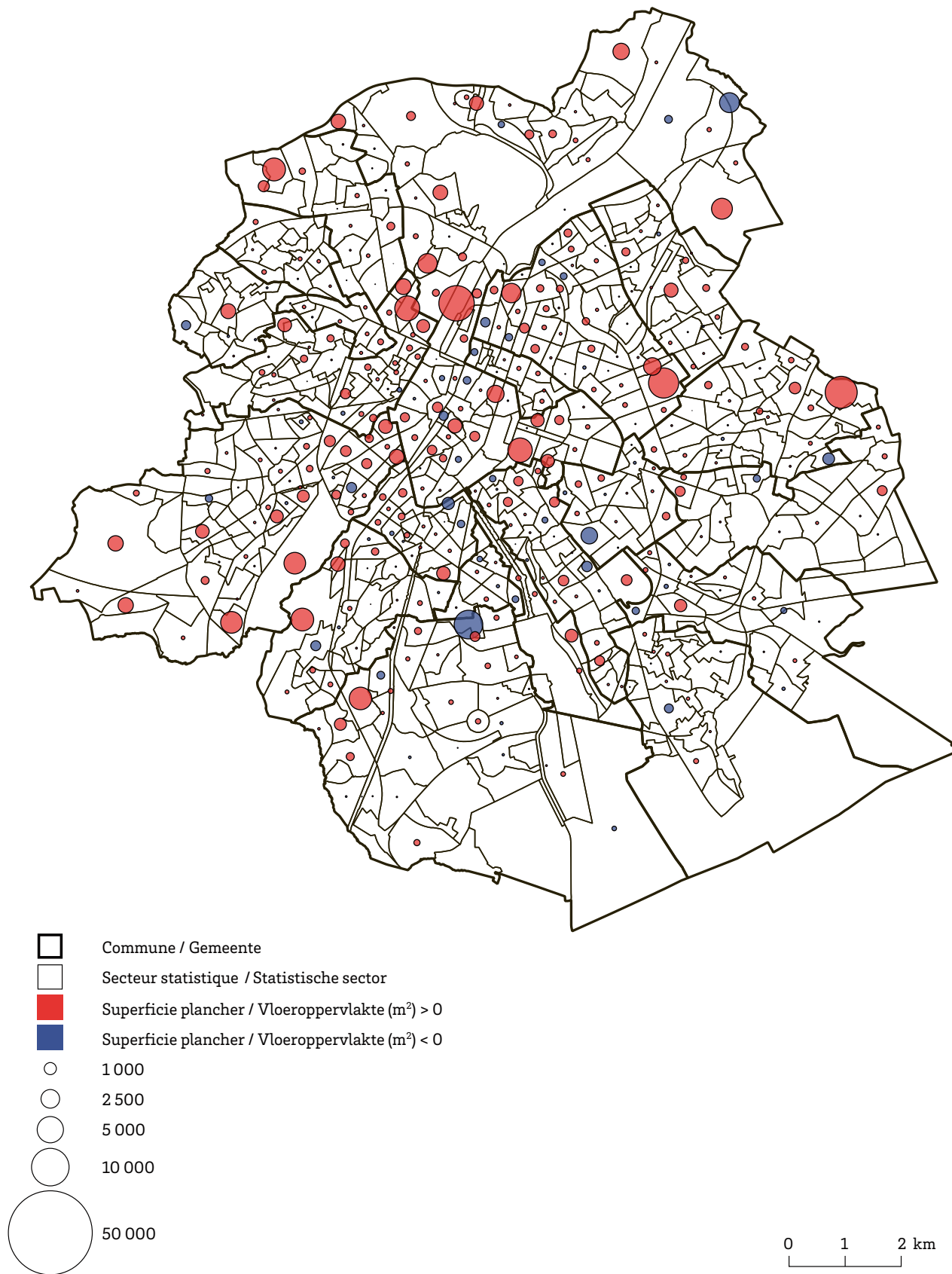
Logement : Superficie plancher nette totale autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)  
 Huisvesting: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Équipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)

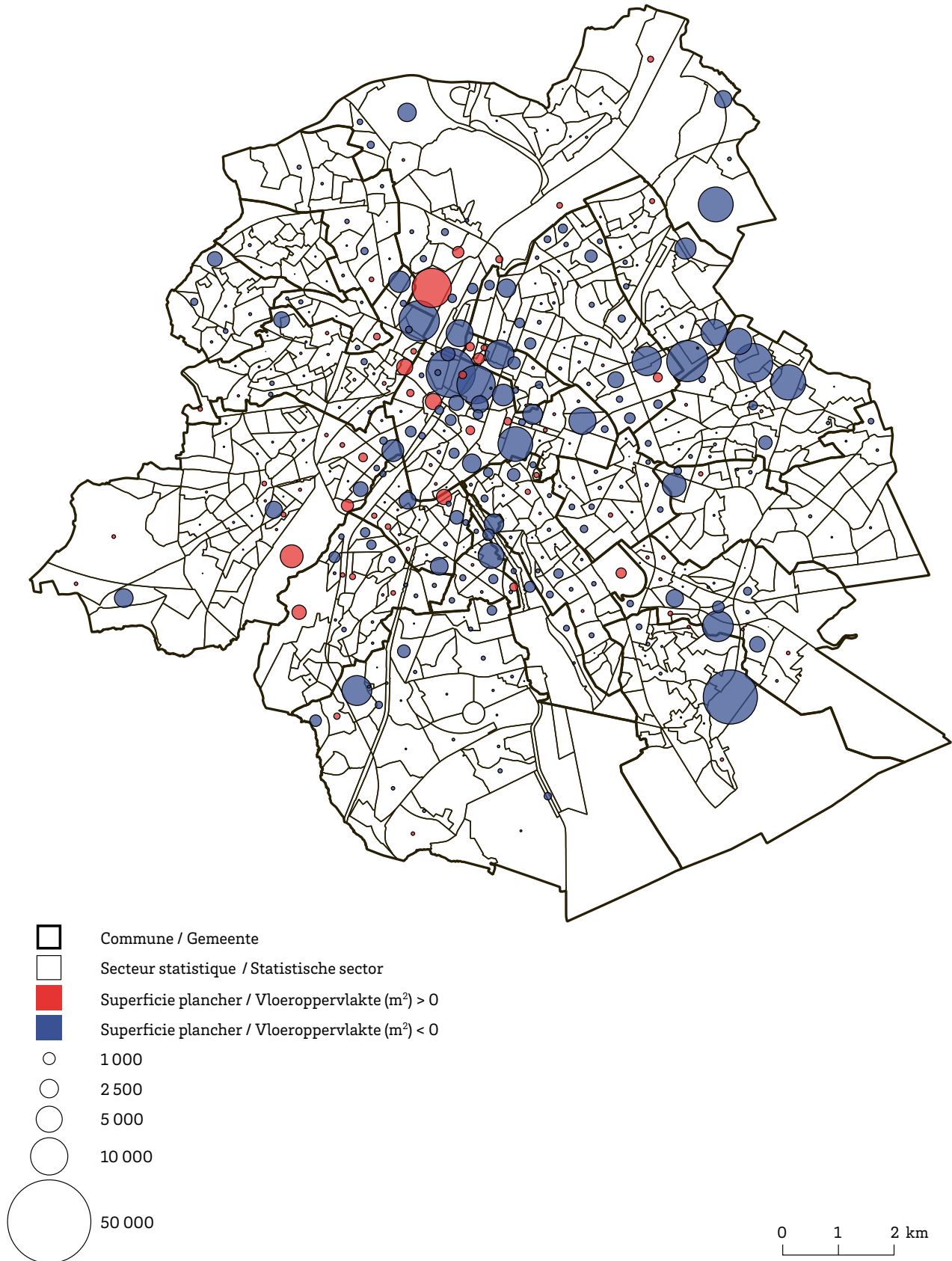
Voorzieningen: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

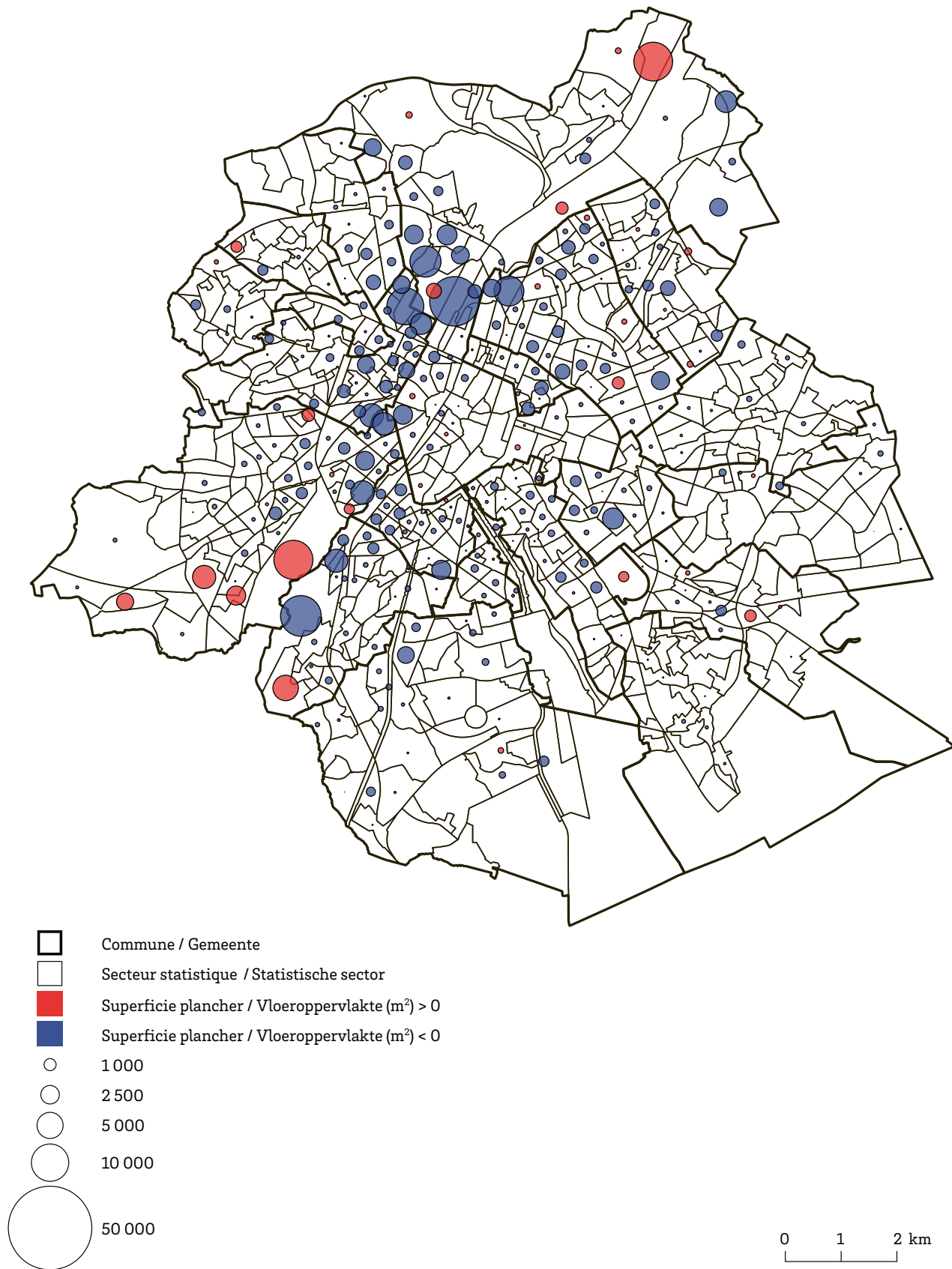
Bureaux : Superficie plancher nette autorisée par le secteur statistique (moyenne 2018-2021)

Kantoren : Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

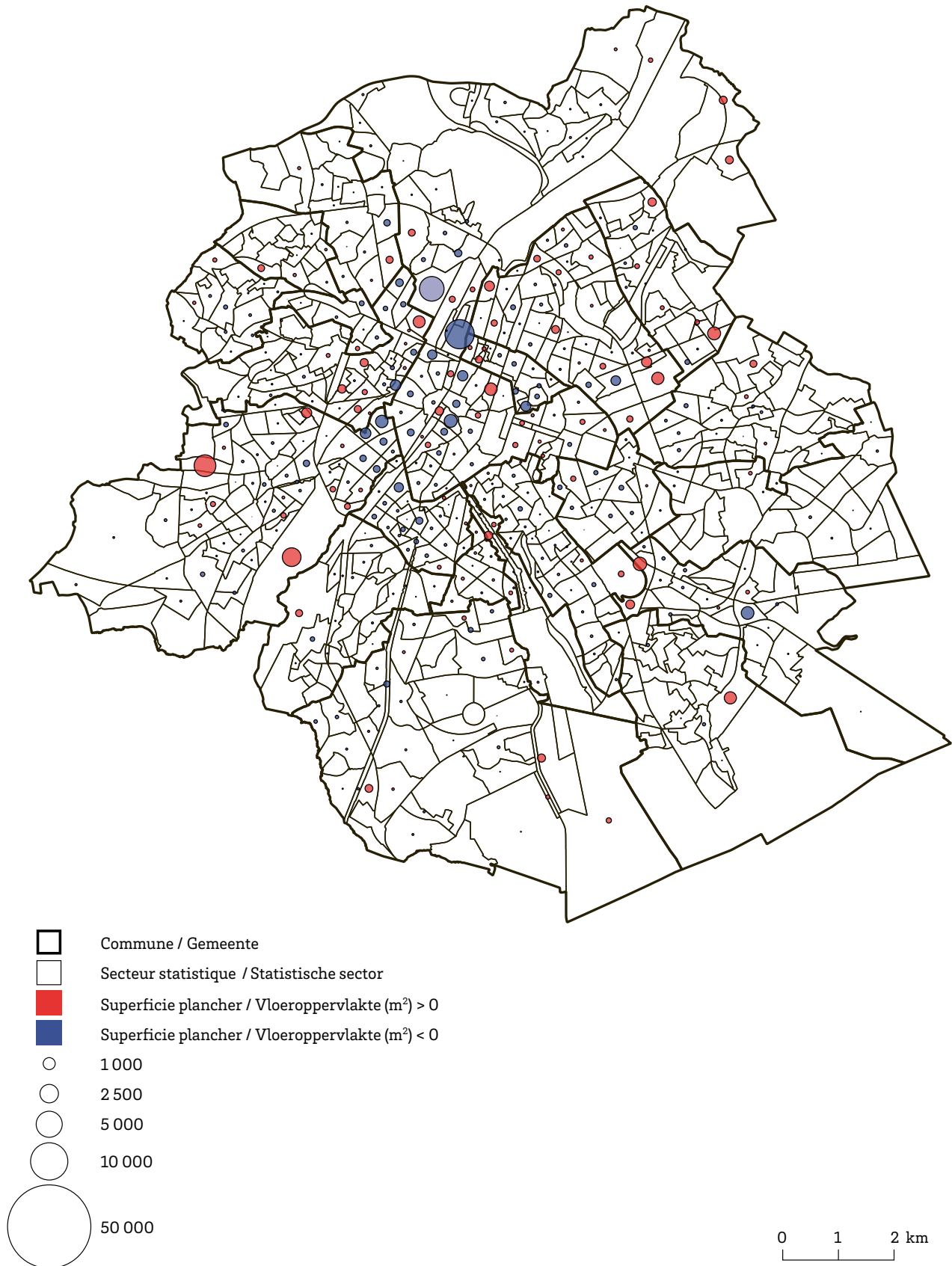
Activités productives : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)  
Productieactiviteiten: totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

Commerces : Superficie plancher nette autorisée par le secteur statistique (moyenne 2018-2021)

Handelzaken : Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)

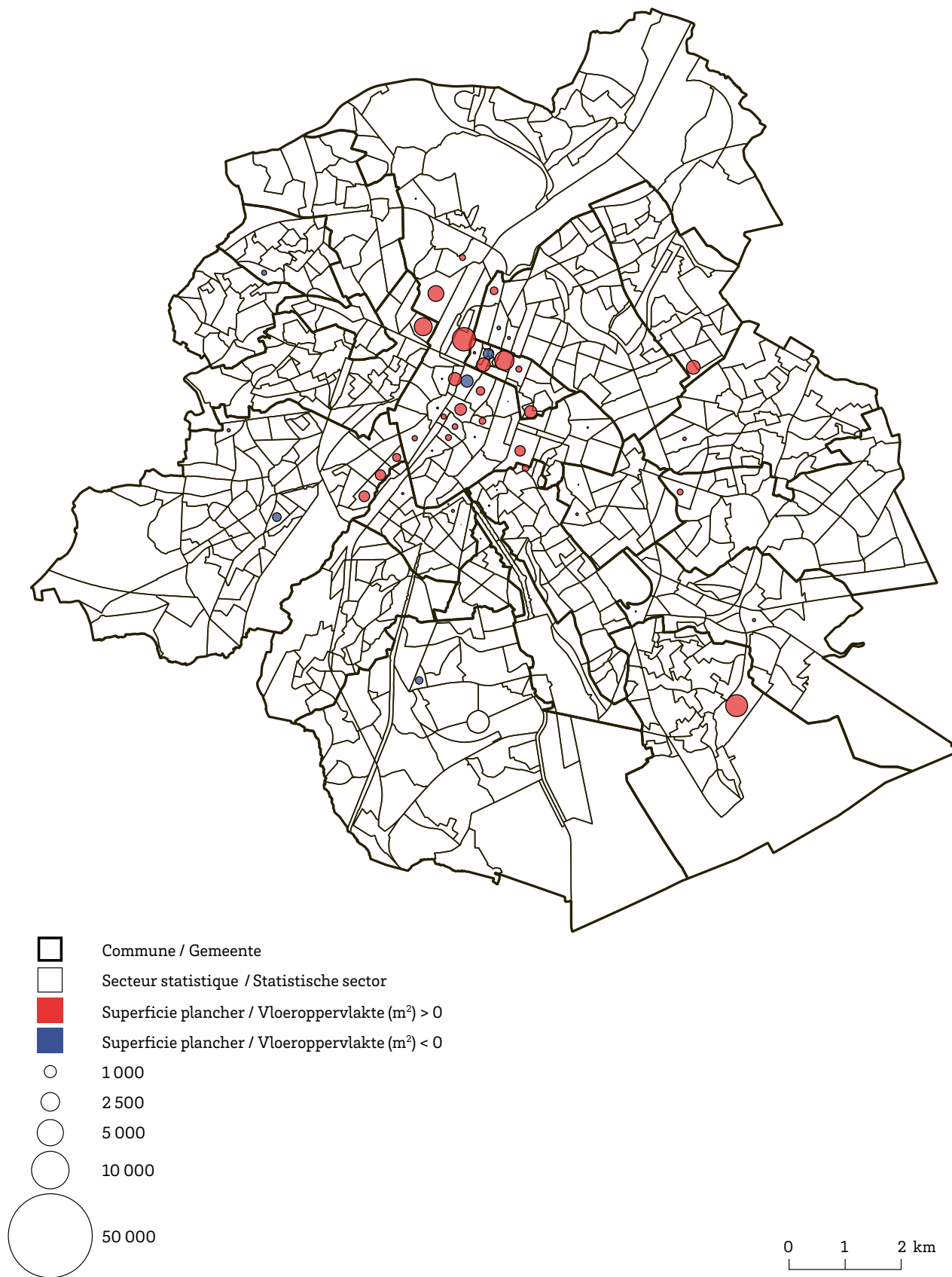


Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective



Hôtels : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique (moyenne 2018-2021)

Hotels: Totale vergunde nettovloeroppervlakte per statistische sector (gemiddelde 2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Annexe 2 :

### Bijlage 2:

#### Superficie plancher autorisée par zone du PRAS, superficie des zones et densification, 2018-2021

Vergunde vloeroppervlakte per gebied van het GBP, oppervlakte van de gebieden en verdichting, 2018-2021

Zone d'affectation Bestemmingsgebied	SP Totale Nette autorisée, Moyenne PU2018-2021 (m <sup>2</sup> ) Totale vergunde nettovloeroppervlakte, gemiddelde SV2018-2021 (m <sup>2</sup> )	Superficie Zone (ha) Oppervlakte gebied (ha)	Densification (m <sup>2</sup> /ha) Verdichting (m <sup>2</sup> /ha)
ZEMU OGSO	52 442	200	262,2
ZFM SGG	53 790	457	117,7
ZIR GGB	24 234	225	107,7
ZA AG	12 985	250	51,9
ZM GemG	26 230	610	43,0
ZE GV	45 690	1 134	40,3
ZH WG	97 632	3 101	31,5
ZIU GSI	14 934	505	29,6
ZHPR WGRK	55 265	2 225	24,8
ZAPT GHV	2 825	136	20,8
ZV_ZS GG_GS	2 058	342	6,0
ZV_except ZS GG_behalve GS	134	3 638	0,0
ZCF SG	-1 095	535	-2,0
ZZ_indéterminée ZZ_Onbepaald	8		
<b>Total Totaal</b>	<b>387 132</b>	<b>13 358</b>	<b>29,0</b>

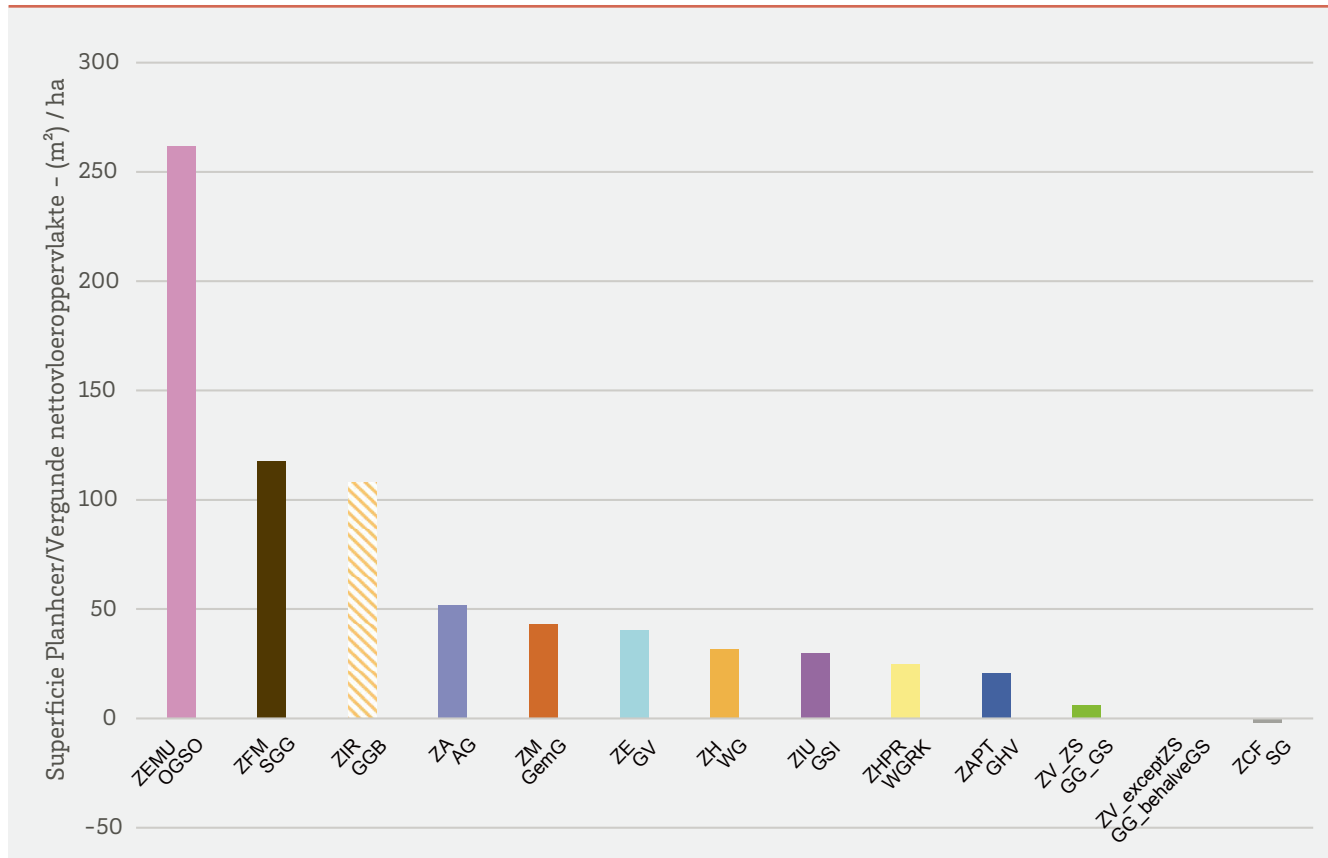
Source : Urban et communes; traitements Perspective

Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Annexe 3 :

### Bijlage 3:

Densification annuelle moyenne par zone d'affectation du PRAS (2018-2021)  
 Gemiddelde jaarlijkse verdichting per bestemmingsgebied van het GBP (2018-2021)

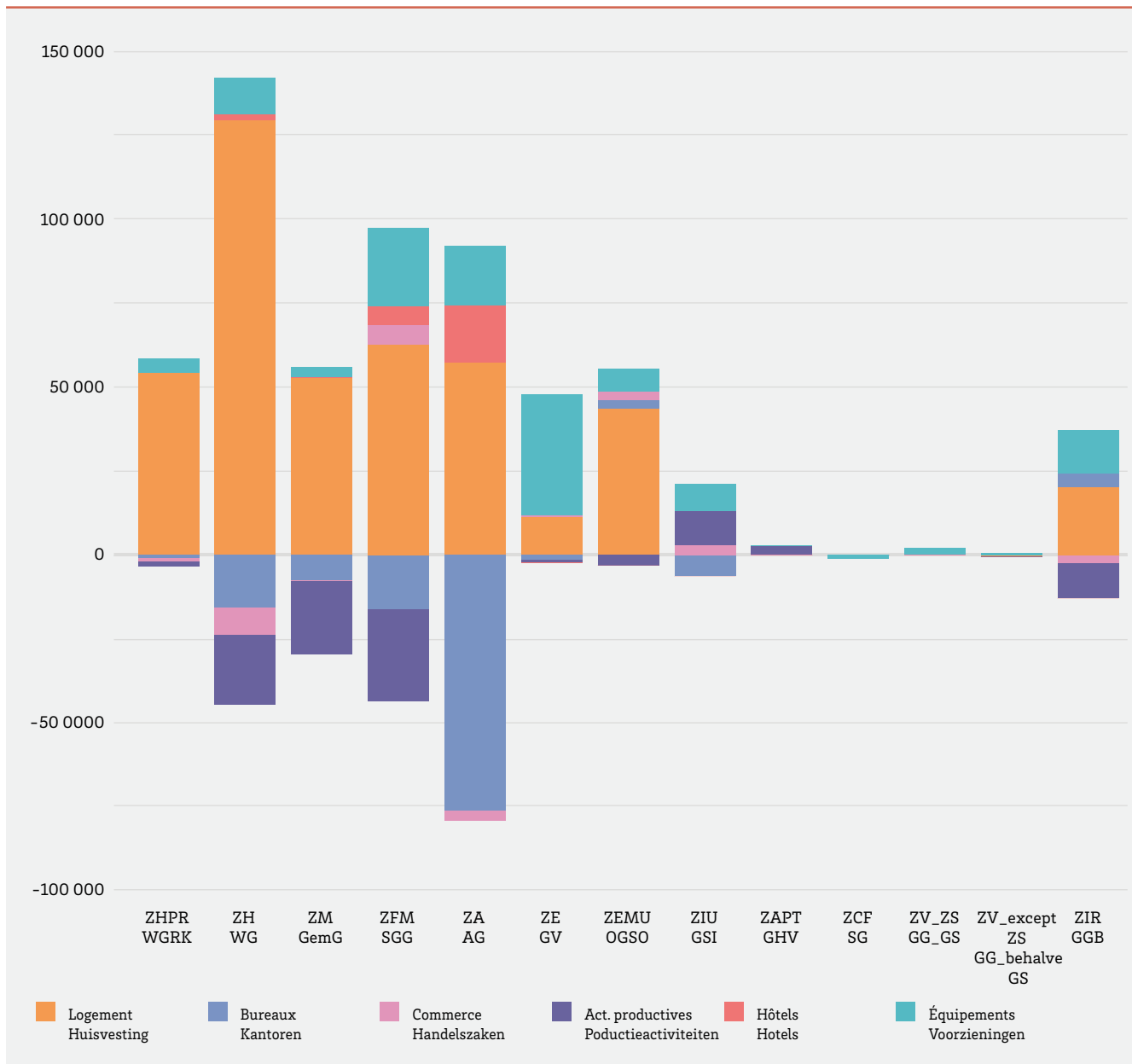


Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Annexe 4 :

## Bijlage 4:

Superficie plancher moyenne autorisée par zone d'affectation du PRAS et par fonction (2018-2021)  
 Gemiddelde vergunde vloerooppervlakte per bestemmingsgebied van het GBP en per functie (2018-2021)



Source : Urban et communes; traitements Perspective  
 Bron : Urban en gemeenten; verwerking Perspective

## Annexe 5 :

### Types d'affectation autorisée par zone du PRAS

Zone du PRAS	Affectations principales	Affectations secondaires	Remarques
Zones d'Habitation à Prédominance Résidentielle (ZHPR)	logements	équipements activités productives bureaux commerces hôtels	
Zones d'Habitation(ZH)	logements	équipements activités productives bureaux commerces hôtels	<i>affectations secondaires avec seuils plus élevés que ZHPR</i>
Zones Mixtes (ZM)	logements	équipements activités productives bureaux commerces / commerces de gros / grands commerces spécialisés hôtels	<i>affectations secondaires avec seuils plus élevés que ZH</i>
Zones de Forte Mixité (ZFM)	logements équipements activités productives bureaux	commerces / commerces de gros / grands commerces spécialisés hôtels	<i>affectations secondaires avec seuils plus élevés que ZM</i>
Zones d'Industries Urbaines (ZIU)	activités productives / logistiques / pour environnement	équipements grands commerces spécialisés <i>si complément usuel:</i> commerces <i>via PPAS:</i> commerces de gros / services intégrés aux entreprises <i>si accessoire:</i> logements	
Zones d'Activités Portuaires et de Transports (ZAPT)	activités portuaires / logistiques / industrielles / artisanales / pour environnement	équipements <i>si complément usuel:</i> commerces <i>si accessoire:</i> logements	
Zones Administratives (ZA)	bureaux logements	équipements activités productives commerces hôtels	
Zones d'Équipements d'intérêt collectif ou de service public (ZE)	équipements	logements <i>si complément usuel:</i> commerces	
Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)	activités productives services intégrés aux entreprises	logements équipements commerces / commerces de gros / grands commerces spécialisés	
Zones de Chemin de Fer (ZCF)	chemin de fer / activités industrielles et artisanales connexes	loisirs maraîchers et horticoles, préservation faune et flore <i>via PPAS:</i> ZFM	
Zones de Sports ou de Loisirs de Plein Air (ZSLPA)	jeux / activités sportives de plein air	<i>si complément usuel:</i> commerce de taille faible	



<b>Zone du PRAS</b>	<b>Affectations principales</b>	<b>Affectations secondaires</b>	<b>Remarques</b>
Zones Vertes (ZV)	conservation & régénération du milieu naturel / végétation / plans d'eau	actes et travaux complémentaires via PPAS: ZVHVB / ZP / ZF	<i>intérêt scientifique ou esthétique rôle social ou pédagogique</i>
Zones Vertes de Haute Valeur Biologique (ZVHVB)	conservation & régénération du milieu naturel	actes et travaux nécessaires à la protection du milieu + réalisation du maillage vert	<i>haute valeur biologique</i>
Zones de Parc (ZP)	végétation / plans d'eau / équipements de détente	<i>si complément usuel: commerces de taille faible</i>	<i>rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique</i>
Domaine Royal (DR)	végétation / plans d'eau / équipements de détente	actes et travaux utiles ou nécessaires	
Zones de Cimetière (Zcim)	cimetières et plantations	<i>si désaffectation: autres zones d'espaces verts</i> via PPAS: ZFM	
Zones Forestières (ZF)	espaces boisés ou à boiser / eaux		<i>fonction écologique, économique ou sociale</i>
Zones Agricole (Zagr)	agriculture	constructions pour exploitation ou logement des exploitants <i>si inexploitation: ZV</i> via PPAS: ZVHVB / ZV / ZP / ZF	

zones vertes à l'exception de ZSLPA

## Bijlage 5:

Type bestemming toegestaan in elk gebied van het GBP

Gebied van het GBP	Hoofdbestemmingen	Secundaire bestemmingen	Opmerkingen
Woongebieden met residentieel karakter (WGRK)	huisvesting	voorzieningen productieactiviteiten kantoren handelszaken hotels	
Typische woongebieden (WG)	huisvesting	voorzieningen productieactiviteiten kantoren handelszaken hotels	<i>secundaire bestemmingen met hogere drempels dan WGRK</i>
Gemengde gebieden (GemG)	huisvesting	voorzieningen productieactiviteiten kantoren handelszaken / groothandel / grote speciaalzaken hotels	<i>secundaire bestemmingen met hogere drempels dan WG</i>
Sterk gemengde gebieden (SGG)	huisvesting voorzieningen productieactiviteiten kantoren	handelszaken / groothandel / grote speciaalzaken hotels	<i>secundaire bestemmingen met hogere drempels dan GemG</i>
Gebieden voor stedelijke industrie (GSI)	productieactiviteiten / logistieke activiteiten / activiteiten voor het milieu	voorzieningen grote speciaalzaken <i>indien gebruikelijke aanvulling:</i> handelszaken <i>via BBP:</i> groothandel / in ondernemingen geïntegreerde diensten	
Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV)	havenactiviteiten / logistieke activiteiten / industriële activiteiten / ambachtelijke activiteiten / activiteiten voor het milieu	voorzieningen <i>indien gebruikelijke aanvulling:</i> handelszaken <i>indien bijbehorend:</i> huisvesting	
Administratiegebieden (AG)	kantoren huisvesting	voorzieningen productieactiviteiten handelszaken hotels	
Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV)	voorzieningen	huisvesting <i>indien gebruikelijke aanvulling:</i> handelszaken	
Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)	productieactiviteiten in ondernemingen geïntegreerde diensten	huisvesting voorzieningen handelszaken / groothandel / grote speciaalzaken	
Spoorweggebieden (SG)	spoorwegen / bijbehorende industriële en ambachtelijke activiteiten	vrijtijdsactiviteiten in tuinbouw en sierteelt, bescherming van fauna en flora <i>via BBP:</i> voorschriften SGG	
Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (GS)	spel / sportactiviteiten in de open lucht	<i>indien gebruikelijke aanvulling:</i> kleine handelszaken	

Gebied van het GBP	Hoofdbestemmingen	Secundaire bestemmingen	Opmerkingen
Groengebieden (GG)	behoud en herstel van het natuurlijk milieu / vegetatie / wateroppervlakken	aanvullende handelingen en werken via BBP: GGHW / PG / BG	wetenschappelijke of esthetische waarde sociale of pedagogische functie
Groengebieden met hoogbiologische waarde (GGHW)	behoud en herstel van het natuurlijk milieu	handelingen en werken die nodig zijn voor de bescherming van het milieu + voor de verwezenlijking van het groen netwerk	hoogbiologische waarde
Parkgebieden (PG)	vegetatie / wateroppervlakken / ontspanningsvoorzieningen	indien gebruikelijke aanvulling: kleine handelszaken	sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie
Koninklijk Domein (KD)	vegetatie / wateroppervlakken / ontspanningsvoorzieningen	nuttige of noodzakelijke handelingen en werken	
Begraafplaatsgebieden (BGG)	begraafplaatsen en beplanting	in geval van bestemmingsverandering: andere gebieden voor groene ruimten via BBP: SGG	
Bosgebieden (BG)	beboste of te bebossen ruimten / wateroppervlakken		ecologische, economische of sociale functie
Landbouwgebieden (LG)	landbouw	bouwwerken voor de uitbating of huisvesting van de uitbaters in geval van niet-uitbating: GG via BBP: GGHW / GG / PG / BG	

groengebieden, behalve GS

## Liste des acronymes

ZA	Zones Administratives
Zagr	Zones Agricole
ZAPT	Zones d'Activités Portuaires et de Transports
ZCF	Zones de Chemin de Fer
Zcim	Zones de Cimetière
ZE	Zones d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public
ZEMU	Zones d'Entreprises en Milieu Urbain
ZF	Zones Forestières
ZFM	Zones de Forte Mixité
ZH	Zones d'Habitation
ZHPR	Zones d'Habitation à Prédominance Résidentielle
ZICHEE	Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement
ZIR	Zones d'Intérêt Régional
ZIRAD	Zones d'Intérêt Régional à Aménagement Différé
ZIU	Zones d'Industries Urbaines
ZM	Zones Mixtes
ZP	Zones de Parc
ZRF	Zones de Réserve Foncière
ZSLPA	Zones de Sports ou de Loisirs de Plein Air
ZV	Zones Vertes
ZVHVB	Zones Vertes de Haute Valeur Biologique

## Lijst van acroniemen

AG	Administratiegebieden
BG	Bosgebieden
BGG	Begraafplaatsgebieden
GCHEWS	Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
GemG	Gemengde gebieden
GG	Groengebieden
GGB	Gebieden van gewestelijk belang
GGBUA	Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg
GGHW	Groengebieden met hoogbiologische waarde
GHV	Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer
GRG	Grondreservegebieden
GSI	Gebieden voor stedelijke Industrie
GSVOL	Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
GV	Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
LG	Landbouwgebieden
OGSO	Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving
PG	Parkgebieden
SG	Spoorweggebieden
SGG	Sterk gemengde gebieden
WG	Typische woongebieden
WGRK	Woongebieden met residentieel karakter





